

# S.G.C. E78 GROSSETO-FANO

Tratto Siena Bettolle (A1)  
Adeguamento a 4 corsie del tratto Siena-Ruffolo (Lotto 0)

## PROGETTO DEFINITIVO

COD. FI-81

R.T.I. di PROGETTAZIONE: Mandataria Mandante



**PROGETTISTI:**

Ing. Riccardo Formichi – Pro Iter srl (Integratore prestazioni specialistiche)  
Ordine Ing. di Milano n. 18045

Ing. Alberto Rinaldi – Erre.vi.a. srl  
Ordine Ing. di Milano n. 16951



**IL GEOLOGO**

Dott. Geol. Massimo Mezzanzanica – Pro Iter srl  
Albo Geol. Lombardia n. A762

**COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE**

Ing. Enrico Moretti – Erre.vi.a. srl  
Ordine Ing. di Milano n. 16237

**VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Raffaele Franco Carso

PROTOCOLLO

DATA

## 11 - Espropri

### Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

| CODICE PROGETTO |                                |          | NOME FILE                                | REVISIONE | SCALA                |
|-----------------|--------------------------------|----------|--|-----------|----------------------|
| PROGETTO        | LIV. PROG.                     | N. PROG. | T00ES00ESP01B .pdf                       |           |                      |
| D P F I 0 0 8 1 | D                              | 2 0      | CODICE ELAB. T 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1 | B         | -                    |
| D               |                                |          |  |           |                      |
| C               |                                |          |  |           |                      |
| B               | Revisione per istruttoria ANAS |          | Maggio 2021                              | APOLLONI  | VISCHIONI RINALDI    |
| A               | Emissione                      |          | Ottobre 2020                             | APOLLONI  | VISCHIONI RINALDI    |
| REV.            | DESCRIZIONE                    |          | DATA                                     | REDATTO   | VERIFICATO APPROVATO |

## Indice

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| <b>1.</b> | INTRODUZIONE .....  | 2  |
| <b>2.</b> | DESCRIZIONE DELLE AREE.....   | 3  |
| <b>3.</b> | CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO.....                     | 6  |
| <b>4.</b> | CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....                           | 19 |
| <b>5.</b> | RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE.....  | 20 |
| <b>6.</b> | ALLEGATI.....   | 21 |
| •         | Allegato 1 - Valori Agricoli Medi Provincia di Siena 2020;.....                   | 21 |
| •         | Allegato 2 - Valori INEA Anno 2017;.....  | 21 |
| •         | Allegato 3 - Ricerca valori agricoli;.....  | 21 |
| •         | Allegato 4 -Valori OMI - Zona Ruffolo e Zona Coroncina;.....                      | 21 |
| •         | Allegato 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare - Zona Ruffolo e Zona Coroncina;..... | 21 |
| •         | Allegato 6 - Ricerca valori immobiliari.....                                      | 21 |
| •         | Allegato 7 – Ricerca atti.....  | 21 |

## 1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per la realizzazione dell'adeguamento a quattro corsie del tratto Siena-Ruffolo della S.G.C. E78.

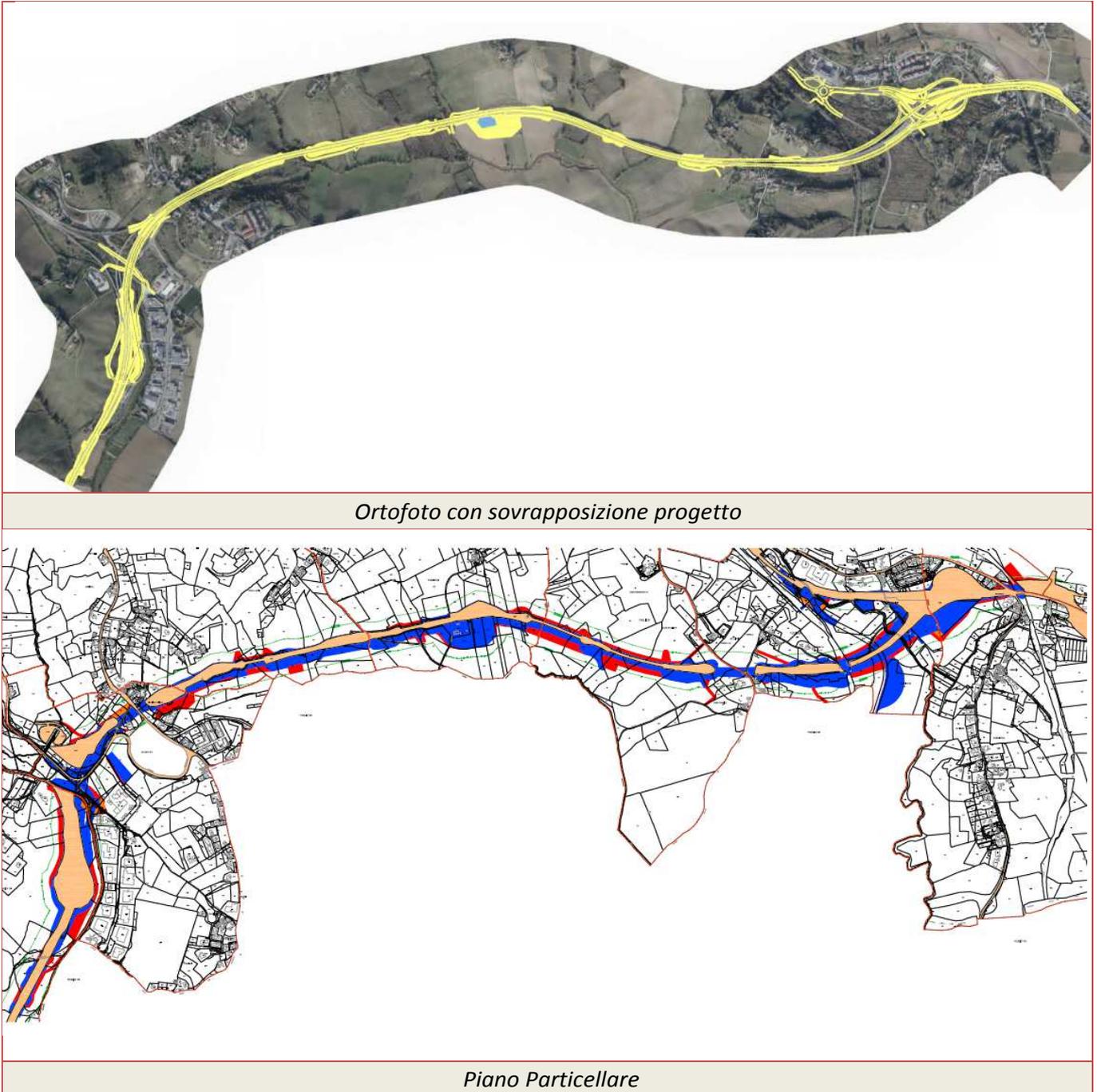
Le aree interessate dall'intervento ricadono interamente nel Comune di Siena che si estende su una superficie di 118,53 km<sup>2</sup> e dista 78 km da Firenze, 75 km da Grosseto, 65 km da Arezzo. Siena si trova nella Toscana centrale in un vasto paesaggio collinare e risulta essere capoluogo dell'omonima provincia. Si sviluppa tra le valli dei fiumi Arbia a sud, Merse a sud-ovest, Elsa a nord, tra le colline del Chianti a nord-est, la Montagnola ad ovest e le Crete senesi a sud-est. All'interno del comune si riconoscono due frazioni maggiori: Isola d'Arbia e Taverne d'Arbia, ma sono presenti piccoli borghi e località nella campagna che si sviluppano intorno alla città, molti dei quali di antica origine. Siena è ubicata a 322 metri sul livello del mare e presenta un clima prevalentemente temperato con inverno freddo, primavera piovosa, estate calda e secca, autunno sereno e poco piovoso. Il territorio confina con cinque comuni: Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Sovicille.

L'opera in progetto inizia in un tratto della SS223 che si trova fuori Siena, nei pressi di una zona extraurbana a carattere prevalentemente agricolo, per poi proseguire in una zona industriale dove insistono diversi capannoni a carattere commerciale con una zona parcheggio nelle vicinanze della strada. L'opera prosegue in una zona agricola priva di fabbricati attraversando anche un breve tratto in galleria, fino a giungere ad un distributore di carburante Esso con annesso bar, che verrà ricollocato in seguito alla realizzazione dell'opera. Il tratto seguente si sviluppa nuovamente in zona agricola priva di fabbricati con un breve tratto in galleria, per poi concludersi allo svincolo tra la SS223 e la SS715. Nei pressi dello svincolo l'allargamento è previsto da un lato fino alla rotonda che porta alla caserma dei Vigili del Fuoco di Siena, dall'altro verso il ristorante e l'hotel che si trovano ai due lati della SS715.

Il tracciato si sviluppa seguendo l'attuale andamento della strada, in area perlopiù agricola e con una scarsa presenza di fabbricati lungo l'intera opera.

## 2. DESCRIZIONE DELLE AREE

### 2.1 Caratteristica e Consistenza



Dal punto di vista urbanistico il Comune di Siena si trova in una situazione complessa e di transizione infatti, al piano regolatore vigente si affianca l'adozione, avvenuta con delibera di C.C. n. 58 del 19/05/2020 del Piano Operativo con la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e contestuale adozione del Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e lo Studio di Incidenza. Al momento dell'adozione sono entrate in vigore le norme e misure di salvaguardia. A seguito di un confronto per le vie brevi avuto con i funzionari degli uffici tecnici comunali, è emerso che il piano adottato diventerà vigente a inizio primavera 2021, dopo il periodo di salvaguardia e, considerati i tempi dell'iter di approvazione del progetto, si è ritenuto opportuno utilizzare quale base per la definizione della destinazione urbanistica il piano attualmente adottato, considerando le NTA indicate nel piano operativo.

L'estensione delle aree interessate è pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa mq. [204.196](#);
- Aree di proprietà di enti pubblici da espropriare/convenzionare pari a circa mq. [36.960](#);
- Aree da occupare in via temporanea preordinate all'esproprio pari a circa mq [204.196](#);
- Aree da occupare in via temporanea non preordinate all'esproprio pari a circa mq. [75.303](#);
- Aree con presenza di fabbricati e relative corti pari a circa mq. [6.983](#).

## 2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- ✓ aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- ✓ aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono costituite da aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria;
- ✓ aree da convenzionare di proprietà di enti pubblici con cui sarà necessario stipulare apposite convenzioni anche a titolo oneroso come da precedenti accordi tra le parti.

RTP di progettazione:

Mandataria:



Mandanti:



### 2.3 Occupazione Permanente

La determinazione delle aree da espropriare in via definitiva è stata eseguita in ottemperanza alle indicazioni presenti nel CSA di Anas Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori – Norme Tecniche per l'esecuzione del contratto – Servizi di Ingegneria e Architettura (rev. Ottobre 2018) – Capitolo 17, e a quanto emerso dalle indicazioni ricevute dal referente del settore espropri – interferenze di Anas in fase di redazione della presente progettazione.

Nello specifico, le fasce di occupazione definitiva considerate sono:

- ✓ Per i tratti in rilevato e in trincea: il limite di proprietà si estende di 1 m oltre il limite della recinzione;
- ✓ Per i tratti in viadotto: il limite di occupazione definitiva si estende per una distanza pari a 7 m oltre la proiezione a terra dell'impalcato, nel caso in cui la fondazione risultasse esterna alla proiezione a terra dell'impalcato il limite di proiezione coinciderà dalla fondazione medesima.
- ✓ Per i tratti in galleria: il limite di occupazione definitiva si estende planimetricamente per 1 m lateralmente all'ingombro della galleria e longitudinalmente fino ad una altezza di ricoprimento di 10m.

### 2.4 Occupazione Temporanea

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri.

In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di ulteriori piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

**RTP di progettazione:**

**Mandataria:**



**Mandanti:**



### **3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO**

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali e in funzione della destinazione urbanistica indicata nel PRG del Comune di Siena come sopra descritto.

Vista la complessa situazione urbanistica del Comune di Siena e dell'iter istruttorio della Variante Strutturale al Piano, che si sta svolgendo parallelamente alla progettazione dell'opera in oggetto, si è provveduto a richiedere agli uffici comunali un certificato di destinazione urbanistica al fine di individuare le destinazioni ed i vincoli gravanti sulle aree oggetto dell'intervento in una data certa.

#### **CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO**

##### **3.1 Aree agricole**

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando quindi la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato).

##### **Territorio rurale**

Al territorio rurale, regolamentato dall'art. 85 delle NTA, appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato come previsto dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.; la dizione "territorio rurale" utilizzata nel P.O. è da considerarsi sinonimo della dizione "territorio aperto" del Piano Strutturale. E' considerata attività compatibile la sepoltura di animali d'affezione di peso non superiore ai 70 kg; tali aree sono ammissibili nel territorio rurale nei limiti e prevedono una fascia di rispetto di almeno 200 m. Le aree di sepoltura, non potranno superare i 3.000 mq e, i relativi progetti potranno, essere presentati tramite un programma pluriennale di miglioramento agricolo (P.A.P.M.A.A.).

Il territorio è suddiviso in sistemi di cui risultano interessati dalle opere:

- Art. 86 - Sistema di fondovalle (PAE1, PAE2, PAE3)

Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema di fondovalle dovranno essere messe in atto azioni volte a: incrementare la consistenza e la continuità delle fasce e dei boschi ripariali, gestire le formazioni ripariali con buone pratiche selvicolturali e mitigare la diffusione di specie aliene anche con interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali, ridurre i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviali, migliorando anche la gestione delle sponde, migliorare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi, introducendo siepi, filari alberati a corredo dei confini dei campi e della viabilità podereale scegliendo specie autoctone e tipiche del contesto rurale, mantenere o ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie e dove presente, la tessitura agraria a maglia fitta della bonifica o comunque la rete scolante, reintroducendo siepi e filari arboreo arbustivi a delimitazione dei campi e lungo i fossi.

In particolare, lo sviluppo della vegetazione ripariale può essere favorito dal mantenimento di una fascia ripulita e non coltivata di almeno 10 m di larghezza dal limite delle formazioni ripariali esistenti o, in loro assenza, di 15 m dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua. Il programma pluriennale di miglioramento agricolo e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo di nuovi annessi e i manufatti devono essere in linea con le azioni sopra descritte. Il sottosistema si articola in tre sottosistemi ambientali (PAE1, PAE2, PAE3) dove non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.. Il sottosistema di Pian del Lago (PAE1) deve essere mantenuto integro ed ineditato senza previsioni di trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Gli interventi consentiti per l'imprenditore si limitano ai manufatti aziendali realizzabili senza P.A.P.M.A.A. di tipo temporaneo (art. 108) o manufatti che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo (es. silos, vasche, concimaie che non determinano volume o superficie edificata ed edificabile e strutture prefabbricate ed a tunnel devono essere realizzati in conformità alle disposizioni), mentre non sono consentiti i manufatti amatoriali.

- Art. 88 - Sistema delle colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)

Nei sottosistemi ambientali appartenenti al Sistema delle colline sabbiose dovranno essere messe in atto azioni volte a: assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e contesto paesaggistico, favorire le colture arboree, in particolare di olivo, tutelare la tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino, sostenere la produzione agricola della cintura periurbana, estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità, mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli e contrastare l'erosione, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie, recuperare i paesaggi agrari storici e

gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti.

Il programma pluriennale di miglioramento agricolo (P.A.P.M.A.A.) e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo di nuovi annessi e i manufatti devono essere in linea con le azioni sopra descritte. Il sottosistema si articola in cinque sottosistemi ambientali con specifiche limitazioni: nei sottosistemi dei Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8), Sperone di Siena (PAE9) e Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina (PAE10) non è ammessa, tramite P.A.P.M.A.A., la realizzazione di nuove abitazioni rurali, né sono consentite le attività di ospitalità negli spazi aperti, quali agricampeggio e agrisosta camper. Sono consentiti, previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, da eseguirsi secondo i criteri delle Norme, i manufatti aziendali temporanei di durata superiore a due anni (art. 108), i manufatti che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo (art. 104 – Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali) ed i manufatti amatoriali (artt., 110 – Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, 111 – Manufatti amatoriali per cavalli e 112 – Manufatti per allevamenti amatoriali). Nei sottosistemi dei Crinali delle Strade Massetana e Grossetana (PAE7) e delle Colline del Bozzone (PAE11) la realizzazione di manufatti amatoriali di cui agli artt. 110, 111 e 112 è subordinata agli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico secondo i criteri dell'art. 105 delle Norme.

Dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per la scarsa presenza di offerte di vendita di terreni agricoli nel Comune di Siena e si è pertanto estesa la ricerca ad un raggio di circa 15 km dal Comune interessato. Si registra comunque un andamento di mercato piuttosto stagnante e con pochi scambi; legato probabilmente alla radicalizzazione sul territorio delle aziende agricole esistenti.

Oltre all'indagine di mercato svolta, al fine di determinare un valore di mercato per le aree agricole si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni:

- Valori Agricoli Medi del Comune di Siena (Regione Agraria n. 4) anno 2020. Tali valori, benché resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo. All'interno della Regione Agraria è stato previsto un incremento del 20% dei valori per il Comune di Siena;
- Banca dati dei valori fondiari dell'INEA (Istituto di economia agraria) i cui valori sono basati sulle transazioni registrate nell'anno di riferimento e suddivisi per regione, provincia, tipologia colturale e zona altimetrica. I dati reperiti fanno riferimento alla provincia di Siena per l'anno 2017;

| FONTE                     | TIPOLOGIA/natura                             | PREZZO/mq   |
|---------------------------|--|-------------|
| Valori Agricoli Medi 2020 | Prato  | 0,27        |
| Valori Agricoli Medi 2020 | Seminativo irriguo                           | 2,13        |
| Valori Agricoli Medi 2020 | Seminativo                                   | 1,28        |
| Valori Agricoli Medi 2020 | Orto – Orto irriguo                          | 1,94 – 2,52 |
| Valori Agricoli Medi 2020 | Vigneto specializzato (Zone D.O.C. e I.G.T.) | 4,17        |
| Valori Agricoli Medi 2020 | Incolto                                      | 0,05        |
| Inea anno 2017            | Collina interna: Seminativo/Ortofloricolo    | 1,25        |
| Inea anno 2017            | Collina interna: Prati permanenti e pascoli  | 0,32        |
| Inea anno 2017            | Collina interna: Frutteti e agrumeti         | 2,15        |
| Inea anno 2017            | Collina interna: Vigneti                     | 9,99        |
| Inea anno 2017            | Collina interna: Oliveti                     | 2,60        |
| L'Immobiliare.it          | Terreno 1 (cfr. allegato)                    | 1,75        |
| L'Immobiliare.it          | Terreno 2 (cfr. allegato)                    | 4,00        |
| L'Immobiliare.it          | Terreno 3 (cfr. allegato)                    | 3,57        |
| L'Immobiliare.it          | Terreno 4 (cfr. allegato)                    | 3,50        |

Dall'analisi condotta emerge un mercato caratterizzato da pochi scambi e con importi di vendita leggermente superiori ai VAM e decisamente inferiori rispetto alle rilevazioni INEA.

In allegato è riportata la ricerca effettuata, dalla cui analisi emergono valori compresi tra 1,75 €/mq – 4,00 €/mq, escludendo i lotti in vendita con caratteristiche differenti e che non permettono la comparazione con i lotti oggetto di espropriazione. I terreni analizzati si caratterizzano per dimensione variabile da un ettaro a otto ettari, il *Terreno 1* è comprensivo di un fabbricato rurale, mentre il n. 4 è dotato di pozzo artesiano ed impianto di irrigazione, strutture di copertura non permanenti e cisterne per complessivi 10.000; sono inoltre presenti alberi da frutto.

E' stata altresì effettuata una ricerca di conservatoria, riferita all'ultimo periodo, volta a ricercare atti di compravendita nella zona interessata dall'opera, per beni comparabili a quelli previsti in espropriazione. Sono stati consultati i seguenti atti:

- Atto di compravendita Rogito Notaio Riccardo Coppini del 21/10/2020 Rep. 76376 Racc. 32740 relativo ad immobili iscritti al catasto terreni del Comune di Siena al foglio 89 mappali 439, 441 della superficie complessiva di 1.575 mq, privi di fabbricati, al valore a corpo di 8.000,00 € ovvero 5,08 €/mq;
- Atto di vendita con accollo di mutuo Rogito Notaio Roberto Ceni del 27/04/2021 Rep. 38858 Racc. 24050 relativo ad immobili iscritti al catasto terreni del Comune di Siena al foglio 91

mappali 210, 211 della superficie complessiva di 2.371 mq, descritti come terreni agricoli, al valore a corpo di 3.000,00 € ovvero 1,26 €/mq. Nella medesima vendita sono stati compravenduti i fabbricati iscritti al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 91 mappale 206 sub 1 e 2 categoria A/7 e sub 3 categoria C/6 a cui è stato attribuito un proprio valore;

- Atto di compravendita Rogito Notaio Sergio Graziosi del 09/02/2021 Rep. 47064 Racc. 24446 relativo ad immobili iscritti al catasto terreni del Comune di Siena al foglio 90 mappali 41 della superficie di 4.250 mq, foglio 90 mappali 42 della superficie di 4.530 mq, foglio 90 mappali 329 della superficie di 4.590 mq, foglio 90 mappali 331 della superficie di 30 mq, foglio 90 mappali 716 della superficie di 1.689 mq per complessivi 15.089 definito in atto terreno di pertinenza dei fabbricati oggetto del medesimo atto. Al terreno è attribuito in atto un valore pari a 10.000,00 € ovvero 0,66 €/mq. Nella vendita sono stati compravenduti i fabbricati iscritti a catasto fabbricati al foglio 90 mappale 546 sub 1 categoria A/4, sub 2 categoria C/6, sub 3 terreno di pertinenza di 15.089 mq.

Vista la scarsità di offerta e la corrispondente scarsità di domanda, probabilmente causata dai vincoli ambientali e paesaggistici e dalla necessità di conservazione del territorio riportata nelle norme sopra citate, considerati gli atti reperiti che si caratterizzano per la vendita di terreno agricolo annesso ai fabbricati, a cui sono attribuiti valori piuttosto bassi.

Considerata la particolarità degli atti oggetto di compravendita si ritiene opportuno impiegare un valore di mercato pari a 4,00 €/mq per seminativi e prati e uliveti e 5,00 €/mq per vigneti, valori cautelativi desumibili dalle ricerche immobiliari.

### **3.2 Aree non agricole**

Per la valutazione delle indennità delle aree non agricole coinvolte, si è tenuto conto di quanto disposto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i., e della modifica al testo originario intervenuta con la legge 244 del 24/12/2007 art. 2 comma 89 con cui sono stati riformulati i primi due commi dell'art. 37 TU (aree non agricole), dovuta alla dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 5 bis Legge 359/1992 recepito nell'art. 37 DPR 327/2001 con sentenze della Corte Costituzionale n. 348 e 349. Le aree non agricole dovranno essere indennizzate secondo il criterio del valore venale del bene ed in caso di accettazione (art. 37 comma 2 T.U.) l'indennità proposta dovrà essere maggiorata del 10%.

L'indennità di esproprio in area non agricola sarà quindi determinata in relazione ai valori di mercato rilevati in zona in funzione della destinazione urbanistica e delle relative Norme di

Attuazione. Nei successivi paragrafi si illustreranno le zone urbanistiche e le loro caratteristiche nonché i criteri ed i parametri di valutazione delle stesse.

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, al proprietario coltivatore diretto, al fittavolo, al mezzadro o compartecipante, spetterà un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata (art. 37 comma 9 T.U.).

Sottosistema funzionale dei filamenti urbani

Nelle NTA la disciplina generale dei filamenti urbani (FU) è riportata all'art. 81 in cui il sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani (FU) rappresenta l'edificato che nel tempo si è attestato lungo i percorsi viari di antico impianto, con prevalente funzione residenziale. I filamenti urbani accompagnano il raggiungimento della città o l'uscita dalla stessa fino a giungere al territorio aperto. Nel sottosistema dei Filamenti Urbani (FU) l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali è ammesso a condizione che non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali devono essere sempre reperiti.

Il sottosistema si suddivide in:

Art. 82 - Filamenti Urbani 1 (FU1)

Sono le parti dove l'insediamento di matrice storica è tuttora riconoscibile e mantiene la sua rilevanza anche per la conservazione di manufatti di valore architettonico; grazie al rapporto diretto con la viabilità che li caratterizza ed alla tipologia edilizia, sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza.

Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dei Filamenti Urbani 1 (FU1) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 3 salvo casi specifici individuati con apposita sigla dalle Tavole di P.O. La disciplina di tipo 3 - t3 riguarda edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese ed edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione. Consente interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo secondo i limiti previsti dagli art. 29 -30. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 1 (FU1), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale a: comprende abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.

Artigianale di servizio b3: attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, esercitata in spazi che contemplano insieme la produzione e la vendita e in cui la produzione viene effettuata manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, comunque non inquinanti e non rumorose e purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato: falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione diretta di alimenti per somministrazione non assistita, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico, sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio.

Commerciale al dettaglio c1: commercio al dettaglio in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande; sono compresi tra quelli di vicinato gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (concessionari di autoveicoli, motocicli e simili) se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione alla riduzione delle superfici di vendita da calcolare secondo le norme regionali.

Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1: attività a carattere direzionale quali sedi di banche, assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese, servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori di impresa, ecc., uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionali, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di merci e di persone, pro – loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sede di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato); e2: servizi di assistenza (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici), rientrano nelle attività di direzionali e di servizio anche le cliniche veterinarie e simili; e3: servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva,

piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza, centri benessere, ecc..

#### Art. 83 - Filamenti Urbani 2 (FU2)

Sono tratti dove l'insediamento di matrice storica è riconoscibile anche con episodi di valore architettonico, ma la tipologia prevalente è quella a villa e villino, cioè della casa isolata su lotto, quindi la destinazione è quasi esclusivamente residenziale.

Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dei Filamenti Urbani 2 (FU2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle tavole di P.O. La disciplina di tipo 5 – t5 riguarda edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti, edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale. Consente interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica secondo i limiti previsti dagli art. 32. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 2 (FU2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale – a (come sopra descritte), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3 (come sopra descritte).

#### Art. 84 - Filamenti Urbani 3 (FU3)

Sono gli inserti più recenti che hanno saturato gli spazi rimasti inedificati lungo il tracciato ordinatore oppure che hanno occupato la fascia retrostante alla prima cortina; sono ambiti prettamente residenziali.

Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dei Filamenti Urbani 3 (FU3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle tavole di P.O. La disciplina di tipo 5 – t5 riguarda edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti, edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale. Consente interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica secondo i limiti previsti dagli art. 32. All'interno del tessuto dei Filamenti Urbani 3 (FU3), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale – a

(come sopra descritte), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3 (come sopra descritte)

Nella progettazione e definizione degli assetti del verde gli interventi devono ispirarsi ai caratteri di ruralità preesistenti, privilegiando specie rustiche tipiche del contesto rurale e alberature decontestualizzate.

Nel caso di specie, poiché sono possibili diverse destinazioni d'uso per i fabbricati esistenti, il miglior metodo estimativo prevederebbe l'utilizzo di una stima secondo il valore di trasformazione secondo il criterio del Highest and Best Use (HBU).

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, ecc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, locali per artigianato, banche, ecc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (market value for the existing use, MVEU) ed alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. L'Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile e il valore di mercato nell'uso attuale. Indica quindi la destinazione maggiormente redditizia; tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle destinazioni alternative. L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito tra i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile e il reddito nell'uso attuale. La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- legalmente consentite (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Il criterio economico afferma che i valori di trasformazione minori del valore di mercato nelle destinazioni attuali non si considerano nell'HBU, escludendo così le corrispondenti destinazioni alternative svantaggiose. Le trasformazioni e le utilizzazioni il cui valore di trasformazione è minore del MVEU (market value for the existing use) sono escluse dalla successiva valutazione anche se presenti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'HBU ha interesse nell'attività di counseling in cui identifica la trasformazione e la destinazione più redditizie dal punto di vista dell'investitore. Partendo proprio da questo concetto risulta chiaro come tale metodo di stima necessiti di un'analisi puntuale caso per caso, conoscendo le destinazioni attuali, la tipologia di fabbricato, le dimensioni e di conseguenza le possibilità di riconversione. Non si può prescindere quindi dalla conoscenza dello stato di fatto dell'immobile sia delle caratteristiche costruttive sia delle autorizzazioni che ne hanno portato alla realizzazione; nel caso di riconversione in ambito turistico ricettivo risulta determinante l'analisi delle potenzialità del territorio. Solamente la conoscenza dell'immobile in tutti i suoi aspetti può consentire di ipotizzare una trasformazione, ipotizzando i costi e le possibilità di guadagno nel caso di una conversione in immobile ricettivo o commerciale.

Nell'ambito della definizione del piano particellare non si ritiene possibile effettuare un'analisi con tale livello di approfondimento, che deve essere necessariamente rimandata ad una fase successiva, in cui sia possibile reperire documenti ed aprire un confronto tra proprietari, uffici urbanistici comunali ed ente espropriante. Tale analisi dovrà inoltre tenere in debito conto quanto previsto dalla variante strutturale al piano seppur non approvata al momento della redazione del progetto ANAS, ma di rilevanza per lo sviluppo dei fabbricati esistenti.

Allo stato attuale non risulta neppure possibile determinare se gli immobili inclusi nei filamenti 2 e 3 godano ancora della possibilità di ampliamento una tantum per gli immobili di civile abitazione e del 20% per le strutture alberghiere; si ritiene comunque opportuno prevedere un accordo tra l'ente espropriante e l'amministrazione comunale affinché sia consentito l'ampliamento anche a seguito dell'espropriazione, che permetterebbe di ridurre l'indennità di esproprio al solo capitale terra escludendone la volumetria.

Appare inoltre opportuno, nell'analisi economica dei prezzi di riferimento, considerare altresì il quadro macroeconomico in cui le valutazioni immobiliari si trovano ad operare a partire da gennaio 2020, ovvero dall'inizio del periodo degli effetti della pandemia da coronavirus SARS-CoV-2. Numerose sono state nel secondo semestre del 2020 le pubblicazioni in ordine agli effetti del coronavirus sulla economia in generale, ma riteniamo utile citare in particolare un recente studio di PWC Italia (PricewaterhouseCoopers) che è un network presente in 155 Paesi con oltre 284.000 professionisti, di cui oltre 5.800 in Italia in 24 città, il quale afferma nel proprio report "Il Real Estate nel 2021" che a seguito del lock-down e dalla conseguente crisi economica, i volumi nel settore residenziale risultano oggi inferiori del 20% rispetto al 2019. La stessa riduzione viene registrata nel segmento del commercial real estate, con un volume di

investimento parti a 5,9 miliardi di Euro al 30 settembre 2020. Nel commercial real estate, il settore uffici si conferma al primo posto con il 45% dei volumi di investimento. Seguono il Retail (17%), la logistica (14%), gli alberghi (12%).

A causa delle restrizioni legate alla pandemia, la presenza dei capitali stranieri nel segmento del commercial real estate si è ridotta del 15% rispetto 2019, pur rappresentando ancora il 60% del totale dei volumi di investimento, con una prevalenza di investitori europei. Sempre secondo PwC Italia si sta assistendo ad un cambiamento profondo e probabilmente irreversibile delle nostre abitudini personali e lavorative. La connettività digitale abilita, infatti, nuovi modi di vivere e lavorare: lo smart working cambia il concetto stesso di ufficio, la didattica a distanza trasforma i poli universitari e gli studentati, le stesse strutture sanitarie saranno destinate a cambiare.

Secondo il prof. Giacomo Morri, docente presso l'Università Bocconi e Corporate Finance and Real Estate Faculty Deputy della SDA Bocconi, gli immobili andranno valutati come una azienda, ovvero in funzione dell'utile e della cassa che sono in grado di generare. Il virus, sempre secondo il professore, cambierà la domanda, non il modo di valutare gli immobili. I metodi di valutazione non sono quindi destinati a cambiare a causa della pandemia, piuttosto – ha proseguito il professore – cambierà la domanda, lo spazio – per alcune tipologie di spazio vi sarà domanda, per altre sta emergendo o emergerà nel prossimo futuro, per altre tipologie lo spazio sembra destinato a calare.

Anthea Chiovitti – in "Insight Paper" nella sua ultima pubblicazione "Estimo Immobiliare: principi di stima e metodi di valutazione", effettua una analisi approfondita sul settore commerciale, che a suo dire, era già indebolito prima dell'avvento del COVID-19 a causa del cambiamento delle abitudini dei consumatori generato dalla diffusione dell'e-commerce e dal progresso della tecnologia. Come evidenziato in molti studi del periodo, le conseguenze connesse al lock-down e alle misure di distanziamento sociale, quarantene, limitazioni agli spostamenti, hanno favorito la crescita smisurata dell'e-commerce e in particolare si è assistito ad una diminuzione dei negozi al dettaglio, a favore di un incremento delle aree destinate ad ospitare piattaforme logistiche e aree industriali per lo stoccaggio di materiali e per la realizzazione di centri di smistamento.

Questa riduzione ha interessato oltre ovviamente al settore alberghiero e turistico ricettivo, con una decisa contrazione della domanda, anche il settore degli immobili a destinazione terziaria / uffici, per la quale vi è stata una flessione in termini di redditività (da canoni in locazione) e anche in termini di assorbimento (numero di transazioni). Come per i settori turistico ricettivo e commerciale, anche per i settori terziario/uffici si sono verificate numerose

richieste di sospensione e ricontrattualizzazione dei canoni di affitto con inevitabili ripercussioni sui valori immobiliari diffusamente comprovate.

Alla luce di quanto sopra e considerando le molteplici possibilità rappresentate dalle norme urbanistiche del nuovo piano regolatore adottato dal Comune di Siena, al fine fornire una prima stima si considera che la destinazione d'uso sia in tutti gli immobili interessati da espropriazione quella RESIDENZIALE, ovvero quella di maggiore pregio, almeno secondo i criteri dell'urbanistica, dell'estimo tradizionale e del mercato post COVID-19.

In tale ambito, occorrerà definire i rapporti estimativi che esprimono un rapporto tra due grandezze economiche predisposte per l'analisi estimativa e riferite al mercato immobiliare. Tra questi rapporti vi è il rapporto complementare del terreno edificato (o incidenza dell'area edificata) che è il rapporto tra il valore di mercato del terreno edificato e il valore di mercato dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno.

L'incidenza dell'area edificata può essere studiata in relazione alla localizzazione avendo come riferimento una zona periferica ed una zona centrale. Di conseguenza per due fabbricati eguali, posti uno nella zona periferica e l'altro nella zona centrale, il costo di costruzione e il livello di deprezzamento si possono supporre costanti, mentre il valore di mercato dell'immobile centrale risulta maggiore del valore dell'immobile in periferia per effetto della rendita di posizione, a parità delle altre condizioni. Di conseguenza il rapporto complementare dell'area edificata è maggiore nella zona centrale rispetto a quella periferica.

Secondo il prof. Marco Simonotti in "Valutazione immobiliare standard nuovi metodi" - anno 2020 [...] "In linea di larga massima il rapporto complementare dell'area edificata di immobili a destinazione residenziale e terziaria può assumere valori compresi tra il 10 – 15% per le aree delle zone periferiche e 60- 70% e oltre per le aree centrali." [...].

Alla luce dell'analisi condotta dal prof. Simonotti, che si condivide, si ritiene opportuno applicare al valore medio riscontrato per gli immobili in zona la percentuale di incidenza del 15%.

Si riportano di seguito i valori immobiliari a metro quadrato reperiti dalle ricerche sui principali portali e fonti istituzionali.

### Zona Suburbana Ruffolo

| FONTE   | TIPOLOGIA/natura                                | PREZZO/mq           |
|---|---|---------------------|
| Valori OMI – Zona Suburbana/Ruffolo<br>– Codice Zona E6 | Ville e villini                                 | 1.400,00 – 2.100,00 |
| Valori OMI – Zona Suburbana/Ruffolo<br>– Codice Zona E6 | Abitazioni civili                               | 1.200,00 – 1.650,00 |
| Borsino Immobiliare – Comune di<br>Siena – Ruffolo      | Abitazioni civili in stabili di prima<br>fascia | 1.088,10 – 1.669,34 |
| Borsino Immobiliare – Comune di<br>Siena – Ruffolo      | Ville e villini                                 | 1.054,10 – 1.630,03 |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 1 - Ruffolo                            | 2.205,88            |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 2 - Ruffolo                            | 2.578,12            |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 3 - Ruffolo                            | 2.444,44            |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 4 - Ruffolo                            | 2.000,00            |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 5 - Ruffolo                            | 1.833,33            |
| L’Immobiliare.it  | Immobile 6 - Ruffolo                            | 1.935,48            |

### Zona Suburbana Coroncina

| FONTE  | TIPOLOGIA/natura                                | PREZZO/mq           |
|--|---|---------------------|
| Valori OMI – Zona<br>Suburbana/Coroncina – Codice Zona<br>E2 | Ville e villini                                 | 1.450,00 – 2.050,00 |
| Valori OMI – Zona Suburbana/Ruffolo<br>– Codice Zona E6      | Abitazioni civili                               | 1.150,00 – 1.600,00 |
| Borsino Immobiliare – Comune di<br>Siena – Ruffolo           | Abitazioni civili in stabili di prima<br>fascia | 1.011,23 – 1.544,53 |
| Borsino Immobiliare – Comune di<br>Siena – Ruffolo           | Ville e villini                                 | 1.130,50 – 1.746,44 |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 1 - Coroncina                          | 3.047,61            |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 2 - Coroncina                          | 2.192,31            |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 3 - Coroncina                          | 1.150,00            |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 4 - Coroncina                          | 2.022,90            |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 5 - Coroncina                          | 1.818,18            |
| L’Immobiliare.it   | Immobile 6 - Coroncina                          | 1.920,00            |

Dalle ricerche svolte presso i principali operatori immobiliari si è riscontrato un mercato caratterizzato da un’ampia presenza di offerte sul territorio del comune di Siena e, relativamente

alle zone di interesse, si sono reperite offerte per appartamenti, civili abitazioni e ville e villini.

I valori di mercato emersi sia per la zona Ruffolo sia per la zona Coroncina risultano allineati tra valori OMI e rilevazioni degli operatori di mercato, mentre risultano decisamente inferiori le rilevazioni del Borsino Immobiliare. Il valore medio relativo alla zona Ruffolo che emerge dalle rilevazioni delle agenzie immobiliari risulta pari a 2.166,00 €/mq ed è riferito ad appartamenti, abitazioni civili e ville e villini, mentre il valore medio relativo alla zona Coroncina che emerge dalle rilevazioni delle agenzie immobiliari risulta pari a 2.025,17 €/mq.

Dal raffronto con i valori OMI, si possono definire i seguenti valori: **zona Ruffolo 2.100,00 €/mq - zona Coroncina 2.000,00 €/mq.**

Di conseguenza i valori delle aree sono determinati come segue:

- **Zona Ruffolo: 2.100,00 € \* 0,15 = 315,00 €**
- **Zona Coroncina: 2.000,00 € \* 0,15 = 300,00 €**

### **3.3 Aree di pertinenza**

Eventuali aree di pertinenza in zona agricola impiegate come aree di manovra a servizio di aziende agricole sono da valutarsi nella misura di 10,00 – 15,00 €/mq.

### **3.4 Distributore di carburanti**

Lungo il tracciato è presente un distributore di carburanti a marchio Esso per il quale è stata individuata nel piano particellare di esproprio l'area su cui dovrà ricollocarsi; le questioni relative alle modalità di ricollocazione dell'impianto sono state verificate dalla stazione appaltante e pertanto al momento attuale non è possibile determinare all'interno del presente piano particellare cifre per indennizzi o danni di qualsivoglia natura, che dovranno essere oggetto di approfondimento nella fase di progettazione esecutiva.

## **4. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di

acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 40 mesi (3.4 anni).

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

## 5. RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € **3.200.000,00** suddivisi nelle seguenti voci:

| COMUNE DI SIENA                      |  |                       |
|--------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>a</b>                             | Esproprio area agricola                                    | € 854.415,00          |
| <b>b</b>                             | Asservimento area agricola                                 | € 5.500,00            |
| <b>c</b>                             | OT preordinata esproprio area agricola                     | € 237.337,50          |
| <b>d</b>                             | OT non preordinata esproprio area agricola                 | € 78.392,78           |
| <b>e</b>                             | Esproprio area non agricola                                | € 652.281,80          |
| <b>f</b>                             | Maggiorazione per accettazione esproprio di e)             | € 65.228,18           |
| <b>g</b>                             | Asservimento area non agricola                             | € 56.606,64           |
| <b>h</b>                             | OT preordinata esproprio area non agricola                 | € 181.189,39          |
| <b>i</b>                             | OT non preordinata esproprio area non agricola             | € 184.944,31          |
| <b>l</b>                             | Fabbricati e manufatti (come da stima)                     | € 0,00                |
| <b>m</b>                             | Indennità aggiuntiva affittuari e CD                       | € 252.084,98          |
| <b>Totale A)</b>                     |  | <b>€ 2.567.980,58</b> |
| <b>B</b>                             | Svalutazioni e deprezzamenti                               | € 211.598,90          |
| <b>C</b>                             | Convenzioni  | € 101.356,00          |
| <b>C</b>                             | <b>TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO (A+B+C)</b>              | <b>€ 2.880.935,48</b> |
| <b>INDENNITA' DEFINITIVA ART. 21</b> |  |                       |
| <b>D</b>                             | Art. 21 - Maggiorazioni indennità e terna tecnici (a)*0,10 | <b>€ 297.272,75</b>   |
| <b>H</b>                             | <b>TOTALE GENERALE (F+G)</b>                               | <b>€ 3.178.208,23</b> |

## 6. ALLEGATI

- *Allegato 1 - Valori Agricoli Medi Provincia di Siena 2020;*
- *Allegato 2 - Valori INEA Anno 2017;*
- *Allegato 3 - Ricerca valori agricoli;*
- *Allegato 4 -Valori OMI - Zona Ruffolo e Zona Coroncina;*
- *Allegato 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare - Zona Ruffolo e Zona Coroncina;*
- *Allegato 6 - Ricerca valori immobiliari*
- *Allegato 7 – Ricerca atti*



Provincia di Siena

**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI SIENA**

(art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e art. 16 della L.R. 18 febbraio 2005 n. 30)

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI SIENA RIFERITI ALL'ANNO 2019 A VALERE PER L'ANNO 2020

ANNO 2020

**VALORI MEDI AD ETTARO (€/HA)**

| TIPO DI COLTURA  | REGIONE AGRARIA N°1 | REGIONE AGRARIA N°2 | REGIONE AGRARIA N°3 | REGIONE AGRARIA N°4 | REGIONE AGRARIA N°5 | REGIONE AGRARIA N°6 | REGIONE AGRARIA N°7 | COMPOSIZIONE DELLE REGIONI AGRARIE  |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---|
| Seminativo   | 7.315,00            | 11.867,00           | 13.514,00           | 10.668,00 (5)       | 11.135,00 (6)       | 16.986,00           | 8.211,00            | - REGIONE AGRARIA N°1 - COMUNI DI:<br>Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia - Piancastagnaio  |
| Seminativo Arborato  | 7.835,00            | 11.347,00           | 13.514,00           | 10.811,00 (5)       | 10.811,00 (6)       | 16.491,00           | 12.618,00           | - REGIONE AGRARIA N°2 - COMUNI DI:<br>Casole d'Elsa - Colle Val d'Elsa - Monteriggioni - Poggibonsi - Radicondoli - San Gimignano                                       |
| Seminativo Irriguo   | 10.970,00           | 16.491,00           | 21.587,00           | 17.788,00 (5)       | 17.788,00 (6)       | 27.141,00           | 12.618,00           | - REGIONE AGRARIA N°3 - COMUNI DI:<br>Castellina in Chianti - Castelnuovo Berardenga - Gaiole in Chianti - Radda in Chianti   |
| Seminativo Arborato Irriguo  | 11.578,00           | 3.729,00            | 2.833,00            | 2.267,00 (5)        | 2.394,00 (6)        | 5.969,00            | 3.209,00            | - REGIONE AGRARIA N°4 - COMUNI DI:<br>Chiusdino - Monticiano - Siena - Sovicille  |
| Prato  |                     | 3.961,00            |                     |                     |                     | 6.200,00            |                     | - REGIONE AGRARIA N°5 - COMUNI DI:<br>Asciano - Buonconvento - Montalcino - Monteroni d'Arbia - Murlo - Rapolano Terme - Trequanda                                      |
| Prato Arborato   |                     | 17.261,00           | 17.189,00           | 16.156,00 (5)       | 13.751,00 (6)       | 17.189,00           | 17.189,00           | - REGIONE AGRARIA N°6 - COMUNI DI:<br>Chianciano Terme - Chusi - Montepulciano - Cetona - Pienza - Radicofani - Sarteano - San Casciano dei Bagni - San Quirico d'Orcia |
| Orto   | 9.645,00            | 12.125,00           | 25.318,00           | 21.036,00 (5)       | 21.036,00 (6)       | 27.286,00           | 25.318,00           |   |
| Orto Irriguo   | 23.215,00           | 23.215,00           | 26.223,00           | 18.572,00 (5)       | 21.946,00 (6)       | 27.200,00           | 23.215,00           |   |
| Frutteto   | 19.622,00           | 32.725,00           | 38.952,00           | 25.171,00 (5)       | 38.074,00 (6)       | 42.303,00           | 23.243,00           |   |
| Vigneto  | 12.495,00           | 27.222,00           | 31.789,00           | 20.853,00 (5)       | 22.314,00 (6)       | 27.893,00           | 19.093,00           |   |
| Uliveto  | 9.734,00            | 23.526,00           | 23.861,00           | 18.218,00 (5)       | 18.297,00 (6)       | 22.871,00           | 14.369,00           |   |
| Gelsato  |                     |                     |                     | 2.324,00 (5)        | 2.324,00 (6)        | 2.905,00            | 2.905,00            |   |
| Castagneto da Frutto   | 6.025,00            | 3.170,00            | 3.170,00            | 2.926,00 (5)        | 2.536,00 (6)        | 3.170,00            | 3.344,00            |   |
| Pascolo  | 1.561,00            | 1.561,00            | 1.490,00            | 1.377,00 (5)        | 1.192,00 (6)        | 1.561,00            | 1.721,00            |   |
| Pascolo Arborato   | 1.721,00            | 1.721,00            | 1.647,00            | 1.433,00 (5)        | 1.318,00 (6)        | 1.721,00            | 1.791,00            |   |
| Pascolo Cespugliato  | 1.417,00            | 1.417,00            | 1.346,00            | 1.133,00 (5)        | 1.076,00 (6)        | 1.346,00            | 1.417,00            |   |
| Incolto Produttivo   | 450,00              | 450,00              | 450,00              | 450,00              | 450,00              | 450,00              | 450,00              |   |
| Incolto Produttivo (Palude)  |                     |                     |                     |                     |                     | 5.969,00            |                     |   |
| Bosco Alto Fusto   | 5.864,00            | 3.753,00            | 3.753,00            | 3.753,00            | 3.753,00            | 3.753,00            | 5.045,00            |   |
| Bosco Ceduo  | 2.192,00            | 2.443,00            | 2.443,00            | 2.443,00            | 2.443,00            | 2.443,00            | 2.443,00            |   |
| Bosco Misto  | 2.443,00            | 2.933,00            | 2.775,00            | 2.775,00            | 2.775,00            | 2.775,00            | 2.933,00            |   |
| Vigneto specializzato (1)<br>(Vernaccia - Chianti Classico e Gallo Nero - Brunello - Nobile) |                     | 83.536,00           | 144.242,00          |                     | 437.454,00          | 164.029,00          |                     |   |
| Vigneto specializzato (in zone D.O.C. e I.G.T.)  | 82.941,00           | 43.441,00           |                     | 34.753,00 (5)       | 55.650,00 (6)       | 69.563,00           | 82.941,00           |   |
| Faggete e Pinete (Alto fusto)  | 6.563,00            | 5.864,00            | 5.864,00            | 5.864,00            | 5.864,00            | 5.864,00            | 5.864,00            |   |
| Pioppeto   | 9.642,00            | 9.642,00            | 9.642,00            | 9.642,00            | 9.642,00            | 9.642,00            | 9.642,00            |   |
| Latifoglie Pregiate (2) (3)  | 7.315,00            | 11.867,00           | 13.514,00           | 12.946,00           | 13.514,00           | 16.491,00           | 8.211,00            |   |
| Vivai e Serre (4)  | 11.726,00           | 17.627,00           | 23.072,00           | 23.072,00           | 23.072,00           | 28.164,00           | 13.487,00           |   |
| Parchi e Giardini Strutturati  | 98.281,00           | 98.281,00           | 98.281,00           | 98.281,00           | 98.281,00           | 98.281,00           | 98.281,00           |   |
| Resedi e similari  | 76.441,00           | 76.441,00           | 76.441,00           | 76.441,00           | 76.441,00           | 76.441,00           | 76.441,00           |   |

**ANNOTAZIONI:**

- (1) Zone a denominazione di origine controllata e garantita, fino all'età di 15 anni
- (2) Alboricoltura da legname come da Regolamento CEE n° 2080/92
- (3) Da valutare a parte il soprassuolo in conformità del Reg. CEE n° 2080/92
- (4) Da valutare a parte gli impianti fissi e il soprassuolo
- (5) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Siena
- (6) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Montalcino

**NB:**

- Incolto: Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa.
- Altre destinazioni d'uso: Valori da determinarsi per parificazione con la coltura più redditizia fra quelle presenti nei terreni circostanti.

Siena, 29 gennaio 2020

IL PRESIDENTE  
Massimo Retti

| Regione | Provincia | Zona altimetrica   | Tipologia colturale        | Media<br>(000 euro) | Minimo<br>(000 euro) | Massimo<br>(000 euro) | Superficie<br>(ettari) |
|---------|-----------|--------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| TOSCANA | SIENA     | - Montagna interna | Seminativi e ortofloricole | 7,0                 | 6,4                  | 60,8                  | 7.151                  |
| TOSCANA | SIENA     | - Collina interna  | Seminativi e ortofloricole | 12,5                | 5,8                  | 38,0                  | 107.145                |
| TOSCANA | SIENA     | Totale             | Seminativi e ortofloricole | 12,2                | 5,8                  | 60,8                  | 114.296                |
| TOSCANA | SIENA     | - Montagna interna | Prati permanenti e pascoli | 1,8                 | 1,2                  | 2,6                   | 972                    |
| TOSCANA | SIENA     | - Collina interna  | Prati permanenti e pascoli | 3,2                 | 1,1                  | 5,0                   | 12.248                 |
| TOSCANA | SIENA     | Totale             | Prati permanenti e pascoli | 3,1                 | 1,1                  | 5,0                   | 13.220                 |
| TOSCANA | SIENA     | - Montagna interna | Frutteti e agrumeti        | 6,9                 | 6,9                  | 6,9                   | 20                     |
| TOSCANA | SIENA     | - Collina interna  | Frutteti e agrumeti        | 21,5                | 9,8                  | 30,0                  | 633                    |
| TOSCANA | SIENA     | Totale             | Frutteti e agrumeti        | 21,0                | 6,9                  | 30,0                  | 653                    |
| TOSCANA | SIENA     | - Montagna interna | Oliveti                    | 18,0                | 18,0                 | 18,0                  | 598                    |
| TOSCANA | SIENA     | - Collina interna  | Oliveti                    | 26,0                | 20,0                 | 32,0                  | 11.058                 |
| TOSCANA | SIENA     | Totale             | Oliveti                    | 25,6                | 18,0                 | 32,0                  | 11.656                 |
| TOSCANA | SIENA     | - Montagna interna | Vigneti                    | 11,9                | 6,7                  | 14,9                  | 118                    |
| TOSCANA | SIENA     | - Collina interna  | Vigneti                    | 99,9                | 12,1                 | 160,0                 | 18.620                 |
| TOSCANA | SIENA     | Totale             | Vigneti                    | 99,3                | 6,7                  | 160,0                 | 18.738                 |

< 4 di 10 >



5 Foto



Video



Planimetria



## Terreno agricolo in Vendita

€ 140.000

80.000 m<sup>2</sup>  
superficie

CHIAMA

CONTATTA

## Descrizione

---

SIENA

Otto ettari di terreno con piccolo rudere all'interno. Ubicati in prossimità della città e facilmente raggiungibili. Incarico in nostra ESCLUSIVA di vendita.

## Caratteristiche

---

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | EK-78984489 - 11/02/2020 |
| CONTRATTO                   | Vendita                  |
| TIPOLOGIA                   | Terreno Agricolo         |
| SUPERFICIE                  | 80.000 m <sup>2</sup>    |

## Costi

---

|        |           |
|--------|-----------|
| PREZZO | € 140.000 |
|--------|-----------|

## Planimetria

---



[CHIAMA](#)

[CONTATTA](#)

## Inserzionista



Vagaggini Real Estate

[Mostra Telefono](#)[Mostra Telefono](#)

## SCHEMA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

140.000

€

Importo del mutuo

98.000

€

Tasso del mutuo

2,82

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

**€ 42.000 (30%)**

MUTUO

**€ 98.000 (70%)****Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?****RICHIEDI CONSULENZA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA



Vagaggini Real Estate

CHIAMA

CONTATTA

 [Mostra Telefono](#)

## Opzioni aggiuntive

---

 [SEGNALA ANNUNCIO](#) [STAMPA ANNUNCIO](#) [CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### Comune di Siena:

[Agenzie immobiliari Siena](#)  
[Terreni Edificabili a Siena](#)  
[Terreni Agricoli a Siena](#)

### Provincia di Siena:

[Terreni Agricoli provincia Siena](#)  
[Terreni Edificabili provincia Siena](#)



## Terreno agricolo in Vendita

€ 60.000

15.000 m<sup>2</sup>  
superficie



Troviamo il mutuo ideale per te

Rata mutuo da € 173/mese ▾

CHIAMA

CONTATTA

## Descrizione

---

Cod.11270 Rif.Ag. 042 - Doglia - Siena - Terreno agricolo (vigneto) di ha 1,5 in vendita - Rif. 042 - € 60.000 - trattabile

## Caratteristiche

---

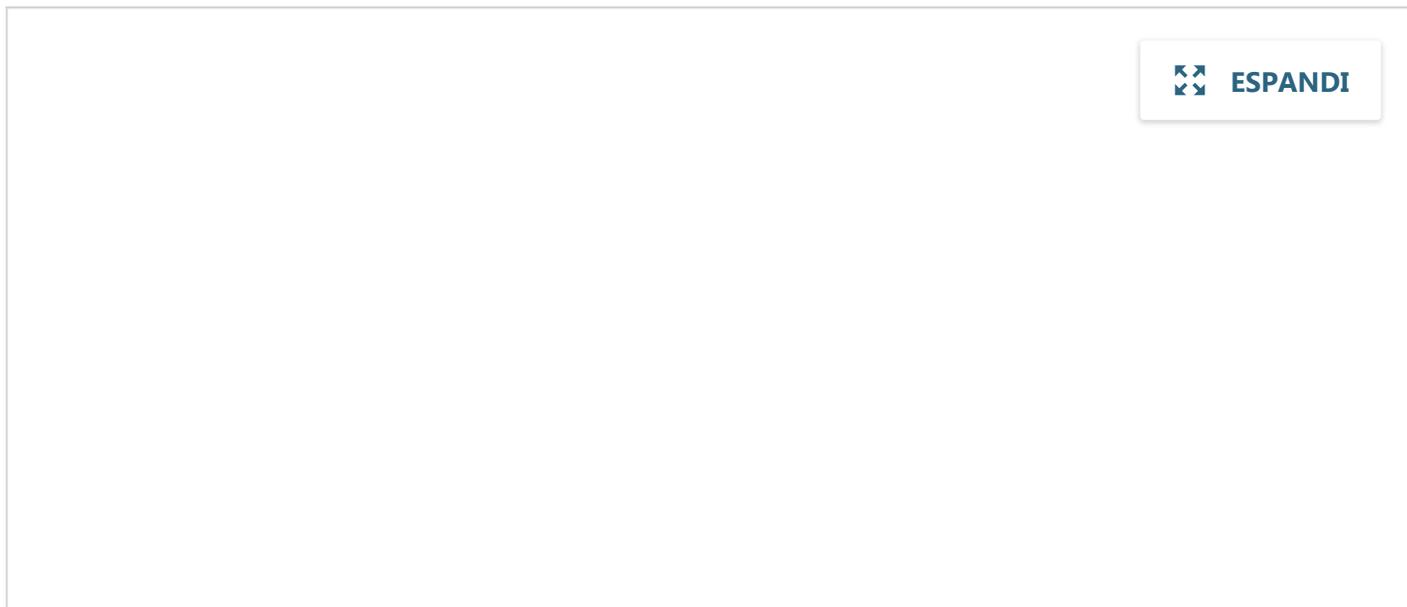
|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 832424/1270/042 - 14/05/2020 |
| CONTRATTO                   | Vendita                      |
| TIPOLOGIA                   | Terreno Agricolo             |
| SUPERFICIE                  | 15.000 m <sup>2</sup>        |
| DISPONIBILITÀ               | Libero                       |

## Costi

---

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| PREZZO                 | € 60.000               |
| INFORMAZIONI CATASTALI | Classe T, rendita € 67 |

## Mappa

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)

Siena • Sant'Andrea a Montecchio - Ginestreto

## Inserzionista



Luca Signorini

Mostra Telefono



Immobiliare Signorini

## SCHEDA AGENZIA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

60.000

€

Importo del mutuo

42.000

€

Tasso del mutuo

2,29

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

**€ 243.000 (49%)**

MUTUO

**€ 255.000 (51%)****Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?****RICHIEDI CONSULENZA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA



Luca Signorini

CHIAMA



CONTATTA

## Opzioni aggiuntive

 **SEGNALA ANNUNCIO**

 **STAMPA ANNUNCIO**

 **CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Agenzie immobiliari Siena  
Terreni Edificabili a Siena  
Terreni Agricoli a Siena  
Terreni agricoli in vendita Sant'Andrea a Montecchio - Ginestreto

### Provincia di Siena:

Terreni Agricoli provincia Siena  
Terreni Edificabili provincia Siena

< 7 di 10 >



## Terreno agricolo in Vendita

€ 150.000

42.000 m<sup>2</sup>  
superficie

Troviamo il mutuo ideale per te

Rata mutuo da € 433/mese

CONTATTA

## Descrizione

---

Vendesi terreno agricolo in zona Siena Nord Montarioso-Ficareto ,confinante da un lato con Strada Chiantigiana , in parte coltivato ad uliveto. Disponibili a valutare frazionamenti. Se interessati contattatemi in privato.

## Caratteristiche

---

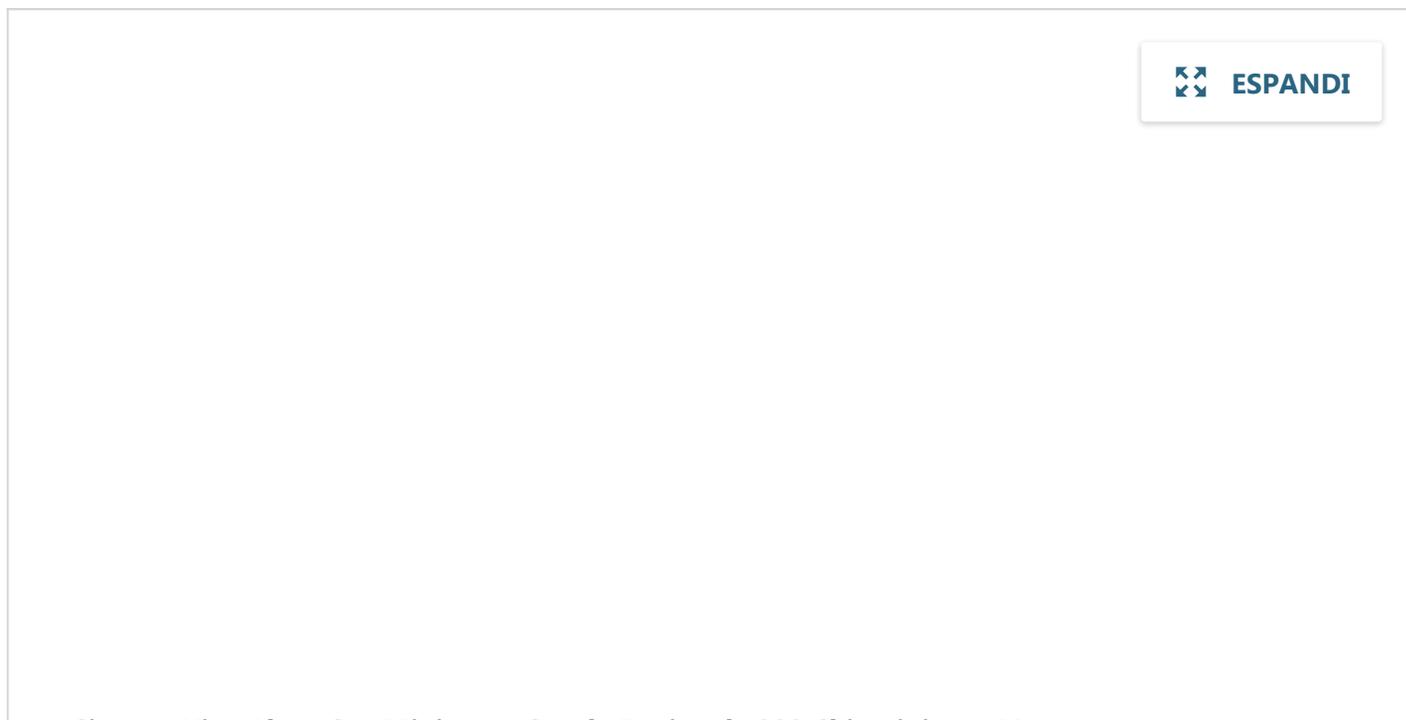
|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | EK-57644982 - 14/11/2020 |
| CONTRATTO                   | Vendita                  |
| TIPOLOGIA                   | Terreno Agricolo         |
| SUPERFICIE                  | 42.000 m <sup>2</sup>    |

## Costi

---

|        |           |
|--------|-----------|
| PREZZO | € 150.000 |
|--------|-----------|

## Mappa



CONTATTA

## Inserzionista



Privato

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

150.000

€

Importo del mutuo

105.000

€

Tasso del mutuo

2,29

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

**€ 243.000 (49%)**

MUTUO

**€ 255.000 (51%)****Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?****RICHIEDI CONSULENZA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA



Privato

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO** **STAMPA ANNUNCIO** **CONDIVIDI ANNUNCIO**

CONTATTA

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Agenzie immobiliari Siena

Terreni Edificabili a Siena

Terreni Agricoli a Siena

Terreni agricoli in vendita Vico Alto - San Miniato

### **Provincia di Siena:**

Terreni Agricoli provincia Siena

Terreni Edificabili provincia Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CONTATTA**

< 5 di 7 >



 17 Foto

  
4 Planimetrie



## Terreno agricolo in Vendita

€ 35.000

10.000 m<sup>2</sup>  
superficie

CHIAMA

CONTATTA

## Descrizione

---

A pochi chilometri da Siena, nella zona di Ampugnano vendesi terreno agricolo di 1 ettaro accanto al torrente Serpenna. Sono inoltre presente un pozzo artesiano con pompa a pannelli solari, un impianto di irrigazione che serve ogni recinto, strutture di copertura non permanenti e cisterne per un totale di 10.000 litri. Sono presenti inoltre alberi da frutto.

## Caratteristiche

---

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | Mv55 - 06/03/2020     |
| CONTRATTO                   | Vendita               |
| TIPOLOGIA                   | Terreno Agricolo      |
| SUPERFICIE                  | 10.000 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILITÀ               | Libero                |

## Costi

---

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| PREZZO                 | € 35.000     |
| INFORMAZIONI CATASTALI | Rendita € 60 |

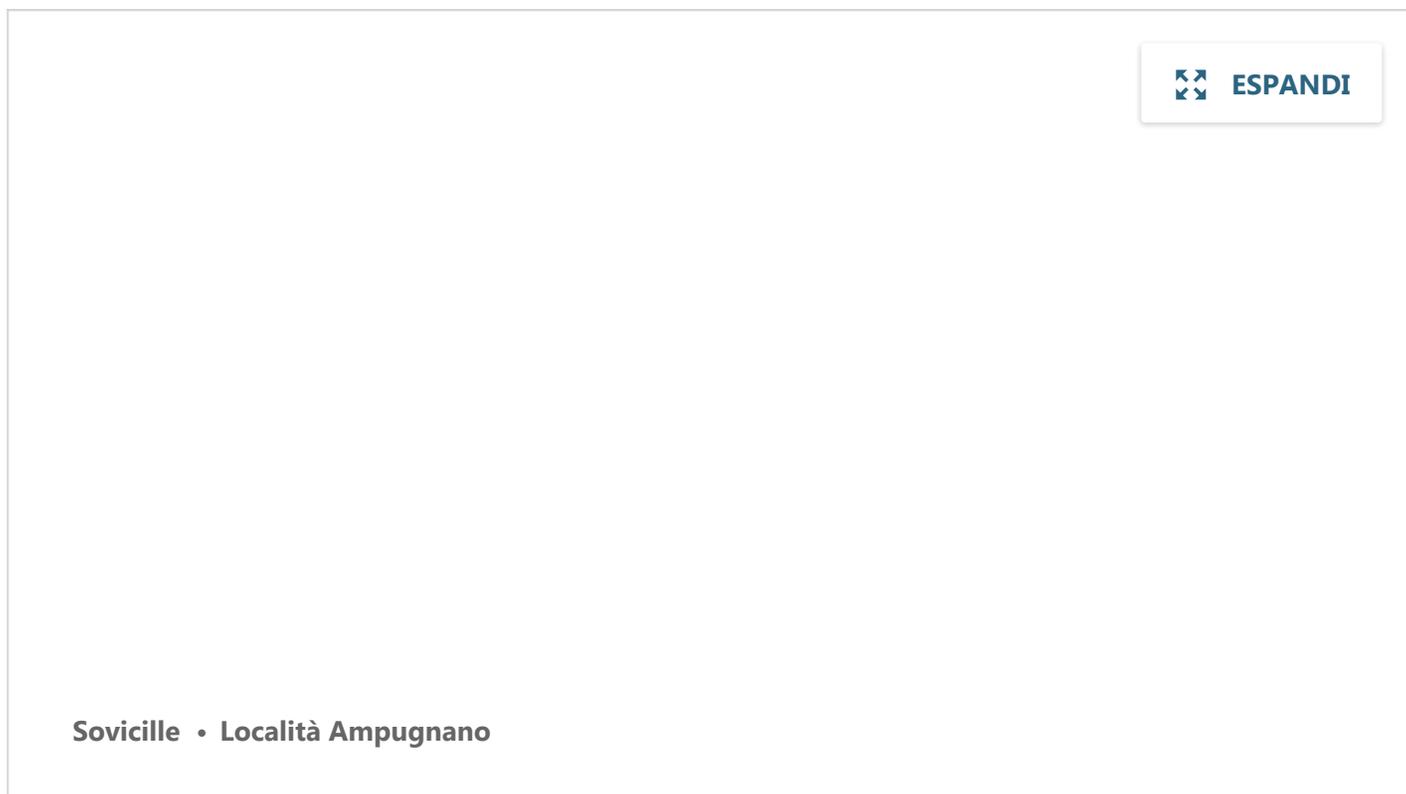
## Planimetria

---

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)

[Planimetria \(PDF\)](#)

## Mappa



## Inserzionista



Federico Boscagli



Mostra Telefono



MEDIOCASA SIENA

CHIAMA

CONTATTA

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

35.000

€

Importo del mutuo

24.500

€

Tasso del mutuo

2,29

%

Durata del mutuo

30 anni



ANTICIPO

**€ 243.000 (49%)**

MUTUO

**€ 255.000 (51%)****Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?****RICHIEDI CONSULENZA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA



Federico Boscagli

Mostra Telefono



MEDIOCASA SIENA

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO** **STAMPA ANNUNCIO** **CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Sovicille e dintorni

Comune di Sovicille:

CHIAMA

CONTATTA

Terreni Agricoli a Sovicille

**Provincia di Sovicille:**

Terreni Agricoli provincia Siena

Terreni Edificabili provincia Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## Allegato 4 - Valori OMI

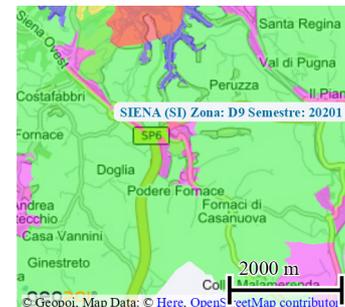
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1****Provincia:** SIENA**Comune:** SIENA**Fascia/zona:** Suburbana/CORONCINA**Codice zona:** E2**Microzona:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1150                  | 1600 | L                | 3,6                            | 5,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1000                  | 1450 | L                | 3,2                            | 4,7 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 320                   | 450  | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Box                          | Normale            | 480                   | 670  | L                | 1,5                            | 2,1 | L                |
| Posti auto coperti           | Normale            | 370                   | 520  | L                | 1,2                            | 1,6 | L                |
| Posti auto scoperti          | Normale            | 310                   | 425  | L                | 1                              | 1,4 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1450                  | 2050 | L                | 4,7                            | 6,6 | L                |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1****Provincia:** SIENA**Comune:** SIENA**Fascia/zona:** Suburbana/RUFFOLO**Codice zona:** E6**Microzona:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1200                  | 1650 | L                | 3,8                            | 5,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1050                  | 1450 | L                | 3,3                            | 4,9 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 340                   | 480  | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Box                          | Normale            | 495                   | 690  | L                | 1,6                            | 2,2 | L                |
| Posti auto coperti           | Normale            | 400                   | 550  | L                | 1,2                            | 1,6 | L                |
| Posti auto scoperti          | Normale            | 320                   | 450  | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1400                  | 2100 | L                | 4,5                            | 6,5 | L                |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



*Allegato 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare - Zona Ruffolo e Zona Coroncina*

- **Quotazioni Immobiliari di Zona Ruffolo**

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

**Valore minimo**

**Euro 1.088,10**

**Valore medio**

**Euro 1.378,72**

**Valore massimo**

**Euro 1.669,34**

**Abitazioni in stabili di fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

**Valore minimo**

**Euro 863,89**

**Valore medio**

**Euro 1.092,88**

**Valore massimo**

**Euro 1.321,87**

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

**Valore minimo**

**Euro 805,45**

**Valore medio**

**Euro 958,47**

**Valore massimo**

**Euro 1.111,48**

## **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

### **Valore minimo**

**Euro 1.054,10**

### **Valore medio**

**Euro 1.342,06**

### **Valore massimo**

**Euro 1.630,03**

- **Quotazioni Immobiliari di Zona Coroncina**

### **Abitazioni in stabili di 1° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

### **Valore minimo**

**Euro 1.011,23**

### **Valore medio**

**Euro 1.277,88**

### **Valore massimo**

**Euro 1.544,53**

### **Abitazioni in stabili di fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

### **Valore minimo**

**Euro 936,26**

### **Valore medio**

**Euro 1.185,02**

### **Valore massimo**

**Euro 1.433,78**

### **Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

#### **Valore minimo**

***Euro 868,11***

#### **Valore medio**

***Euro 1.043,18***

#### **Valore massimo**

***Euro 1.218,25***

### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

#### **Valore minimo**

***Euro 1.130,50***

#### **Valore medio**

***Euro 1.438,47***

#### **Valore massimo**

***Euro 1.746,44***

**Accedi**

1 di 46



18 Foto

4 Planimetrie



Appartamento Strada di Mociano, Siena

€ 375.000

5 | 170 m<sup>2</sup> | 3 | T  
locali | superficie | bagni | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## SIENA ARBIA

Un appartamento con ingresso indipendente, seminuovo con spazio esterno privato fronte e retro

**LEGGI TUTTO**

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IMMOBILE <b>GARANTITO</b>   | Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>   |
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 153 - 25/11/2020   |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 170 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>  |
| LOCALI                      | 5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina angolo cottura   |
| PIANO                       | Piano terra  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 1 piano  |
| POSTI AUTO                  | 2 in garage/box, 2 all'esterno   |
| DISPONIBILITÀ               | Libero   |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Mansarda   Fibra ottica   VideoCitofono   Porta blindata<br>Esposizione interna   Balcone   Impianto tv singolo<br>Cantina   Giardino privato<br>Infissi esterni in triplo vetro / legno |

## Costi

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

SPESE CONDOMINIO € 30/mese

## Efficienza energetica

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE   | 2006   |
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato   |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano   |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>C</b>  $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ |

## Planimetria

---

[Planimetria \(PDF\)](#)

[Mappa](#)

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[ESPANDI](#)**Siena • Ruffolo - Taverne d'Arbia • Strada di Mociano**

## Inserzionista



Simone Signorini

[Mostra Telefono](#)

Agenzia Immobiliare Signorini

[SCHEDA AGENZIA](#)

## Mutuo

**Prezzo dell'immobile**

375.000

€

**Importo del mutuo**

262.500

€

**Tasso del mutuo**

2,29

%

**Durata del mutuo**

30 anni



ANTICIPO

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CHIAMA****CONTATTA**

[CONTATTA](#)

Simone Signorini  
[Mostra Telefono](#)



Agenzia Immobiliare Signorini

## Opzioni aggiuntive

[SEGNALA ANNUNCIO](#)[STAMPA ANNUNCIO](#)[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Appartamenti in vendita Siena  
Vendita case Siena  
Case in vendita Ruffolo - Tavernelle d'Arbia  
Agenzie immobiliari Siena

### Provincia di Siena:

Appartamenti in vendita provincia Siena  
Vendesi case provincia Siena

### Prezzo immobili a Siena:

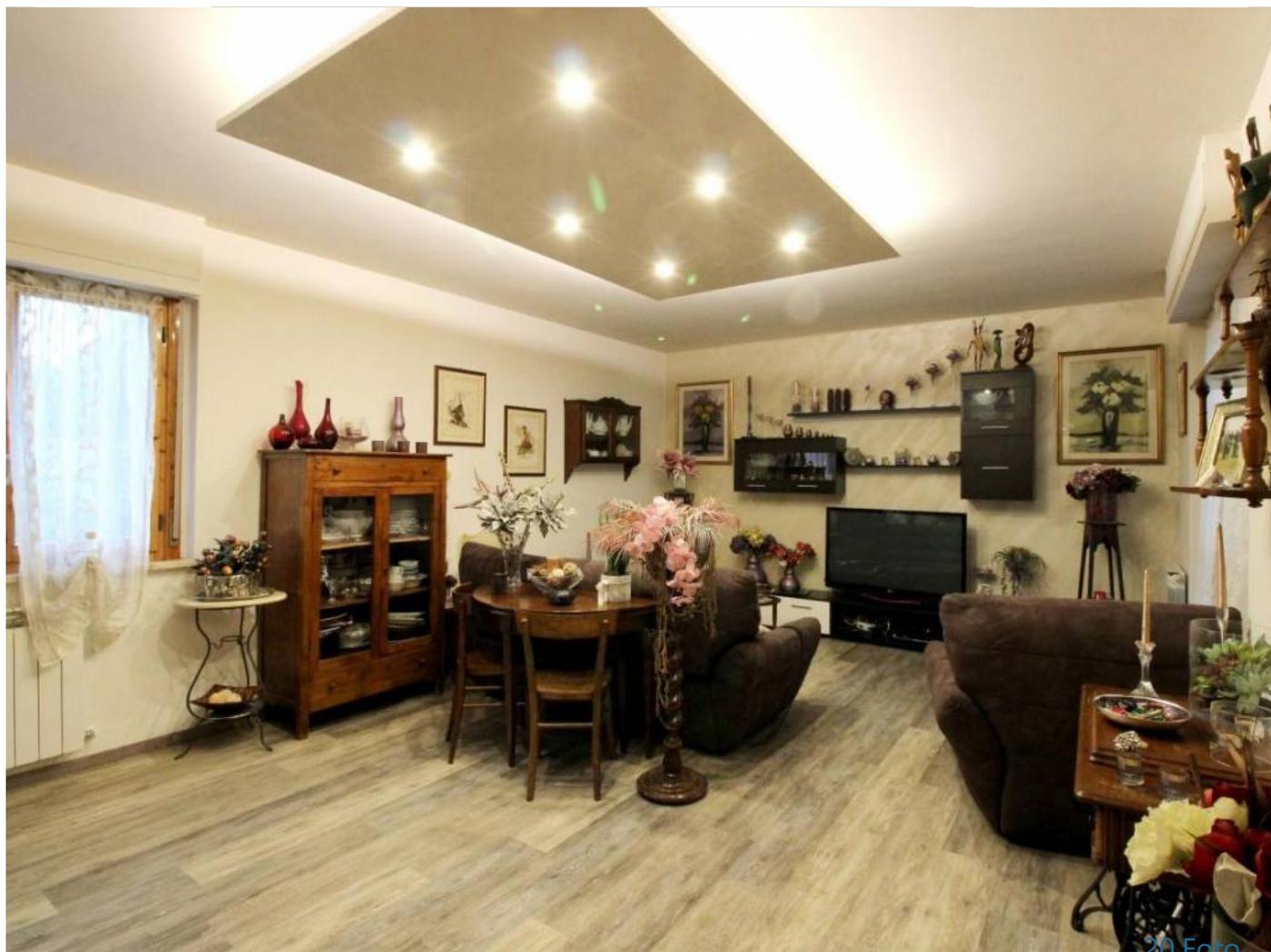
Valutazione immobili Siena  
Costo case Coroncina, Isola d'Arbia, Tavernelle d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)

**Accedi**

2 di 46



20 Foto



## Terratetto unifamiliare via Martiri Senesi di Religione Ebraica, Siena

€ 330.000

5 locali | 128 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata](#)

### Descrizione

**CHIAMA**

**CONTATTA**

su 3 livelli così suddivisi: primo piano composto da ampio salotto, cucina abitabile, bagno e comodo ripostiglio. Da una scala si accede al secondo piano dove troviamo la camera matrimoniale padronale, 2 camerette e bagno con lucernaio. Infine al terzo piano troviamo ampio lastrico solare ad utilizzo terrazza e locale ad uso lavanderia. Completa la proprietà garage di 19 mq. La casa è stata finemente ristrutturata nel 2017, gli infissi sono in legno con doppiopetro, la porta di ingresso blindata. E' presente inoltre nel patio all'ingresso una tenda elettrica. Oggetto ideale per famiglie e per chi vuole rimanere a due passi dalla città di Siena.

## Caratteristiche

---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | AS1112 - 27/10/2020                                       |
| CONTRATTO                   | Vendita   |
| TIPOLOGIA                   | Terratetto unifamiliare                                   |
| SUPERFICIE                  | 128 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile |
| PIANO                       | Piano rialzato  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani   |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box   |
| DISPONIBILITÀ               | Libero  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Balcone   Terrazza  |

## Costi

---

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| PREZZO           | € 330.000                  |
| SPESE CONDOMINIO | Nessuna spesa condominiale |

## Efficienza energetica

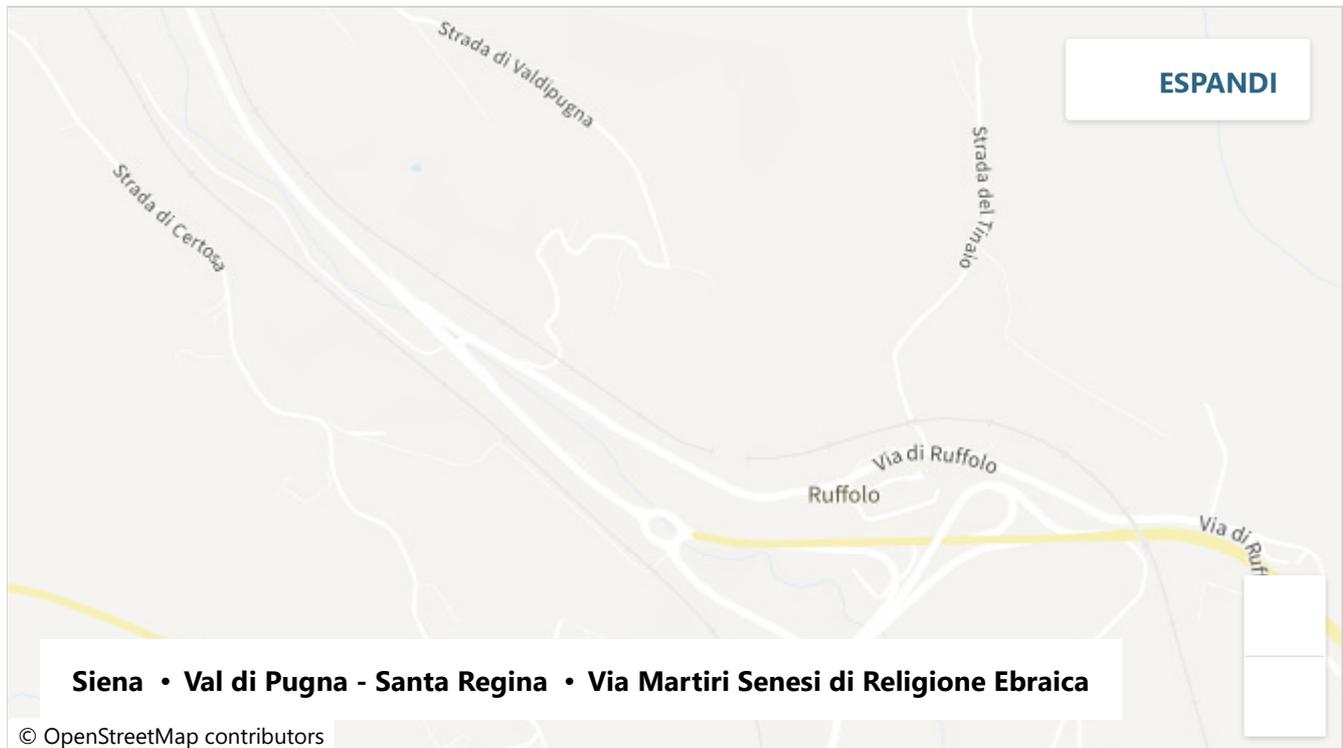
---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato                     |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>G</b> ▶ 175,00 kWh/m <sup>2</sup> anno  |

## Mappa



## Inserzionista



Immobiliare I Tigli

[Mostra Telefono](#)

[SCHEDE AGENZIA](#)

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

Importo del mutuo

Tasso del mutuo

Durata del mutuo

[CHIAMA](#)

[CONTATTA](#)



Rata da

ANTICIPO

€ 99.000 (30%)

**Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CONTATTA**

Immobiliare I Tigli

Mostra Telefono

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO****STAMPA ANNUNCIO****CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Vendita case indipendenti Siena  
Case in vendita Siena  
Case in vendita Val di Pugna - Santa Regina  
Agenzie immobiliari Siena

### Provincia di Siena:

Case indipendenti in vendita provincia Siena  
Vendita immobili provincia Siena

### Prezzo immobili a Siena:

Prezzi mq Siena  
Prezzi case Pieve a Bozzone, Val di Pugna, Santa Regina, Siena

**CHIAMA****CONTATTA**

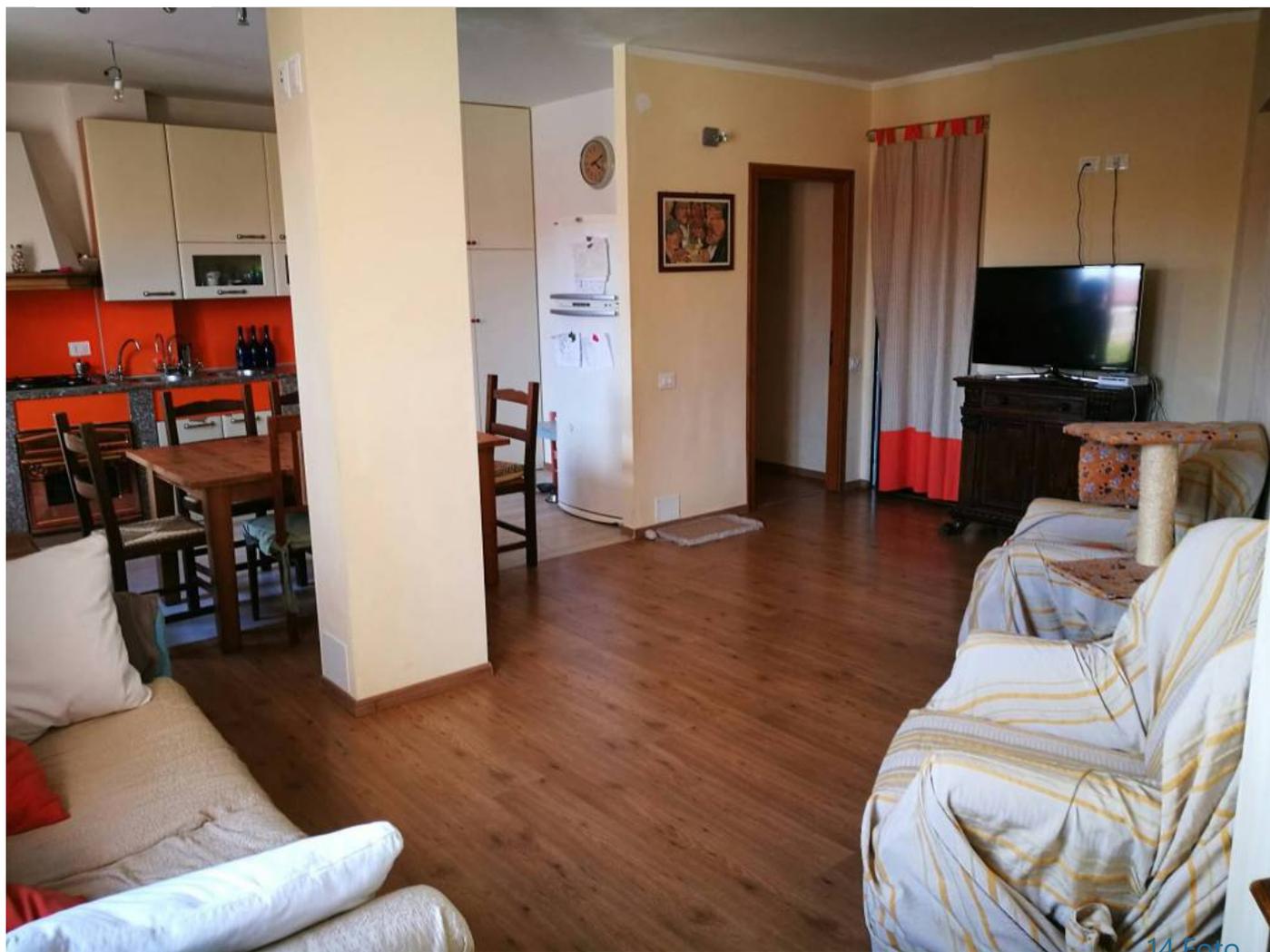
© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**Accedi**

6 di 45



14 Foto

2 Planimetrie



Appartamento ottimo stato, terzo piano, Siena

€ 220.000

5 locali | 90 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 3 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Siena Taverne...appartamento ampio con ascensore e garage....tre camere da letto

Un ottimo appartamento ampio e luminoso ed in perfette condizioni

### LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IMMOBILE <b>GARANTITO</b>   | Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>                                   |
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 7532AV - 11/10/2019  |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 90 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile  |
| PIANO                       | 3° piano, con ascensore  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 3 piani  |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box  |
| DISPONIBILITÀ               | Libero   |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Terrazza   Impianto tv centralizzato   Cantina<br>Infissi esterni in doppio vetro / legno   Esposizione doppia |

## Costi

---

|                  |           |
|------------------|-----------|
| PREZZO           | € 220.000 |
| SPESE CONDOMINIO | € 5/mese  |

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE   | 1992   |
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato                             |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano         |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>G</b> ▶ $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**ESPANDI**

**Siena • Ruffolo - Taverne d'Arbia**

## Inserzionista



Simone Signorini

[Mostra Telefono](#)



Agenzia Immobiliare Signorini

**SCHEDA AGENZIA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

€

€

%

**CONTATTA**



Simone Signorini

[Mostra Telefono](#)

**CHIAMA**



**CONTATTA**

## Opzioni aggiuntive

---

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Appartamenti in vendita Siena  
Case in vendita Siena  
Case in vendita Ruffolo - Taverne d'Arbia  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Vendita appartamenti provincia Siena  
Vendita case provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzi case Siena  
Prezzi case Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

**Accedi**

11 di 45



14 Foto

3 Planimetrie



Trilocale via Principale, Siena

€ 90.000

3 locali | 45 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | T piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Taverne d'Arbia, in zona servita e tranquilla, proponiamo appartamento terratetto ristrutturato nel 2007. L'immobile si sviluppa su due livelli ed è composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, camera con balconcino e bagno finestrato. Al piano terra, collegato attraverso

### [LEGGI TUTTO](#)

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | A500 - 02/11/2020  |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 45 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura |
| PIANO                       | Piano terra  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 1 piano  |
| DISPONIBILITÀ               | Libero   |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media                        |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Balcone   Terrazza   |

## Costi

---

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| PREZZO           | € 90.000                   |
| SPESE CONDOMINIO | Nessuna spesa condominiale |

## Efficienza energetica

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

STATO

Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

**B**  74,64 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

ESPANDI

Siena • Ruffolo - Taverne d'Arbia • Via Principale

## Inserzionista



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA



€

€

%

Immobiliare I Tigli

Mostra Telefono

Rata da

**€ 211**

**€ 243.000 (49%)**

vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

Opzioni aggiuntive

MUTUO

**€ 255.000 (51%)**

SCOPRILO SUBITO

CHIAMA

SEGNALA ANNUNCIO

CONTATTA

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Vendita appartamenti Siena  
Immobili in vendita Siena  
Trilocali in vendita Siena  
Case in vendita Ruffolo - Taverne d'Arbia  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Vendesi appartamenti provincia Siena  
Case in vendita provincia Siena  
Trilocali in vendita provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzi case Siena  
Prezzi case Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

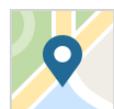
**Accedi**

12 di 45



15 Foto

[Video](#)



**Appartamento via San Isidoro, Siena**

**€ 220.000**

**5** | **120 m<sup>2</sup>** | **2** | **R**  
locali | superficie | bagni | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Taverne d' Arbia - In condominio con ascensore vendesi appartamento di 120 mq al primo di condominio con ascensore composto da ampia sala con cucinotto, e balcone, disimpegno, tre camere matrimoniali, due bagni, ripostiglio, completano la proprietà un garage, un posto auto esterno privato ed una cantina al piano seminterrato. L' immobile è in ottime condizioni, luminoso ben distribuito, ideale per famiglie, vicino ai principali servizi come banca, coop, a soli 5 minuti da Siena ed inserito in un bel contesto , con vari parchi vicini.

## Caratteristiche

---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | AP1382 - 01/12/2020   |
| CONTRATTO                   | Vendita   |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento  |
| SUPERFICIE                  | 120 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina cucinotto   |
| PIANO                       | Ammezzato, con ascensore  |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box, 1 all'esterno  |
| DISPONIBILITÀ               | Libero  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile economica   |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Fibra ottica   Porta blindata   Esposizione esterna<br>Balcone   Parzialmente Arredato   Giardino comune<br>Infissi esterni in doppio vetro / legno |

## Costi

---

|                  |           |
|------------------|-----------|
| PREZZO           | € 220.000 |
| SPESE CONDOMINIO | € 60/mese |

## Efficienza energetica

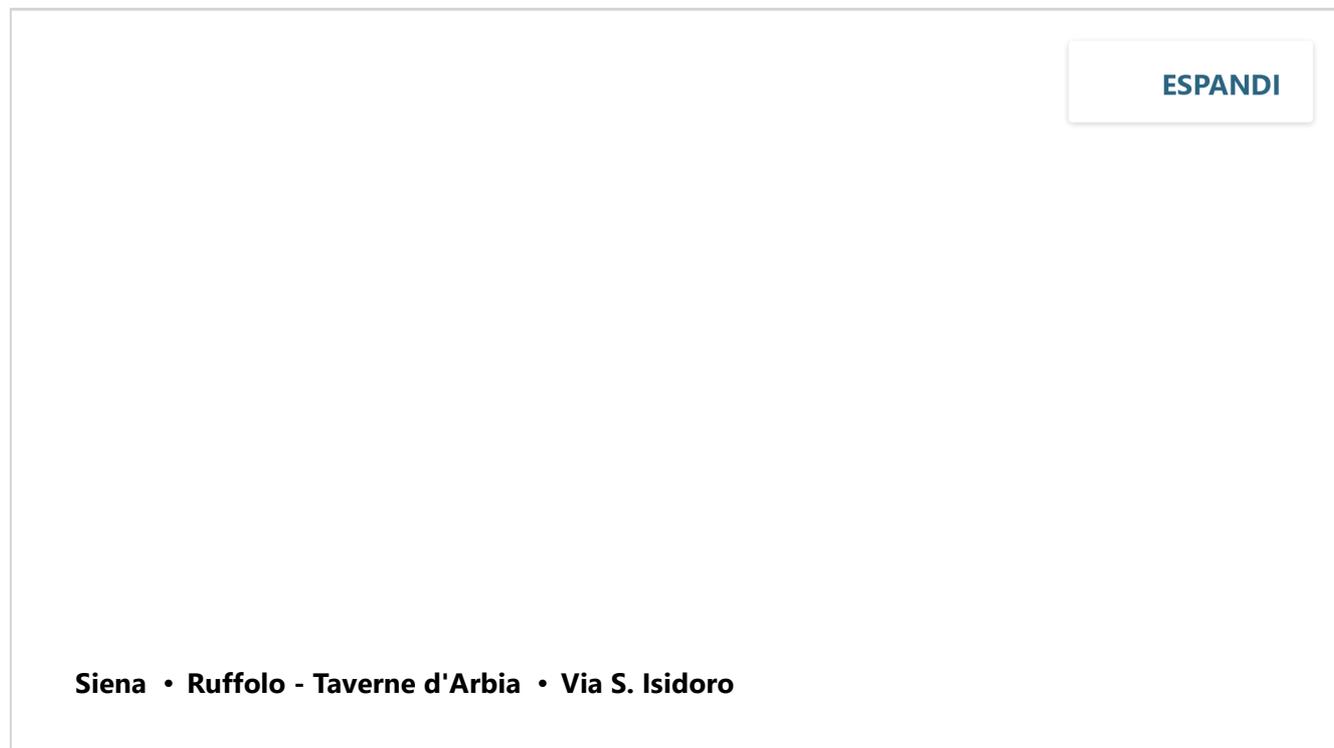
---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato                     |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>G</b> ▶ 120,00 kWh/m <sup>2</sup> anno  |

## Mappa



## Inserzionista



Marzocchi Srl

[Mostra Telefono](#)

**SCHEDA AGENZIA**

## Mutuo

**Prezzo dell'immobile**

**Importo del mutuo**

**Tasso del mutuo**

**Durata del mutuo**

**CHIAMA**

**CONTATTA**



ANTICIPO  
**€ 243.000 (49%)**

**Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?**

MUTUO

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CONTATTA**



Marzocchi Srl

[Mostra Telefono](#)

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO**

**STAMPA ANNUNCIO**

**CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Appartamenti in vendita Siena  
Vendita case Siena  
Case in vendita Ruffolo - Tavernelle d'Arbia  
Agenzie immobiliari Siena

### Provincia di Siena:

Vendita appartamenti provincia Siena  
Case in vendita provincia Siena

### Prezzo immobili a Siena:

Prezzi case Siena

**CHIAMA**

**CONTATTA**

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[Accedi](#)

13 di 45

[10 Foto](#)[Planimetria](#)

## Quadrilocale via Aldobrandino degli Aldobrandeschi, Siena

€ 240.000

**4** locali | **124 m<sup>2</sup>** superficie | **2** bagni | **S - 2** piano

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## Descrizione

---

### TAVERNE D'ARBIA- AMPIO APPARTAMENTO CON GARAGE E CANTINA

Siena- Taverne d'Arbia. Appartamento di generose dimensioni posto al secondo piano. Si compone di ampio ingresso che forma un unico ambiente con la grande sala. Il soggiorno, in cui è situato anche l'angolo cottura, è molto ampio, luminoso, ben finestato, dotato di comodo terrazzino ed è dotato di camino ben funzionante.

La zona notte composto da tre camere, due bagni (entrambi finestrati) e ripostiglio. Completa la proprietà un comodo garage(circa 20mq) ed una cantina al piano terra.

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | Taverne d'Arbia - 30/09/2020   |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 124 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>  |
| LOCALI                      | 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina angolo cottura   |
| PIANO                       | da seminterrato a 2°   |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 3 piani  |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Classe immobile signorile  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Caminetto    Esposizione esterna    Balcone    Terrazza<br>Impianto tv centralizzato    Cantina    Giardino comune<br>Infissi esterni in vetro / legno |

## Costi

---

|        |           |
|--------|-----------|
| PREZZO | € 240.000 |
|--------|-----------|

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## Efficienza energetica

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| STATO                 | Buono / Abitabile  |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo   |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>G</b>  $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

ESPANDI

Siena • Ruffolo - Tavernelle d'Arbia • Via Aldobrandino degli Aldobrandeschi

## Inserzionista



Domus Progetto Immobiliare

[Mostra Telefono](#)

### Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CONTATTA**

€

€

%



Domus Progetto Immobiliare

[Mostra Telefono](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Appartamenti in vendita Siena  
Vendita case Siena  
Vendita quadrilocali Siena  
Case in vendita Ruffolo - Taverne d'Arbia  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Vendita appartamenti provincia Siena  
Case in vendita provincia Siena  
Quadrilocali in vendita provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzi case Siena  
Prezzi mq Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**Accedi**

6 di 125



13 Foto



## Appartamento via della Fornace Vecchia, Siena

€ 320.000

5 | 105 m<sup>2</sup> | 2 | S - 1  
locali | superficie | bagni | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

### Descrizione

CORONCINA

**CHIAMA**

**CONTATTA**

In zona Sud, vicino al centro, In bel complesso residenziale dotato di parco e spazzi verdi, vendesi interessante appartamento posto al piano primo al quale si accede da una scala esterna. Ingresso su ampio living, la cucina si apre direttamente sul soggiorno e da questa si accede a un comodo terrazzo, completa il piano un bagno ed un ripostiglio. Da bella scala in legno si accede al piano superiore dove si trovano due camerette, la camera matrimoniale ed il bagno. La proprietà è completata da un garage ed una cantina. Rifiniture di ottimo livello, condizioni eccellenti.

## Caratteristiche

---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 943 - 06/11/2020  |
| CONTRATTO                   | Vendita   |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento  |
| SUPERFICIE                  | 105 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>   |
| LOCALI                      | 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile   |
| PIANO                       | da seminterrato a 1°  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani   |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box   |
| DISPONIBILITÀ               | Libero  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile signorile   |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Fibra ottica   Porta blindata   Esposizione esterna<br>Terrazza   Impianto tv singolo   Parzialmente Arredato<br>Cantina   Infissi esterni in vetro / legno |

## Costi

---

|        |           |
|--------|-----------|
| PREZZO | € 320.000 |
|--------|-----------|

## Efficienza energetica

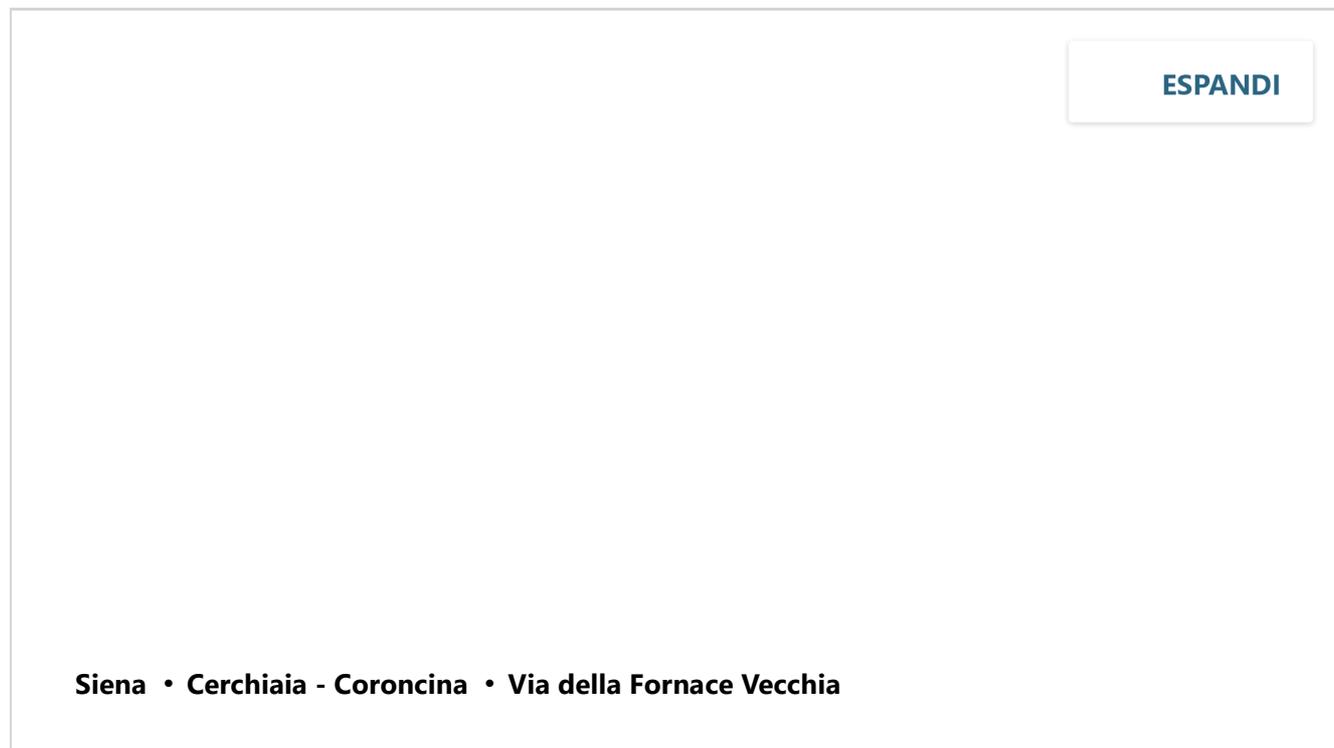
---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| RISCALDAMENTO             | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano |
| CLIMATIZZAZIONE           | Autonomo                                   |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | In attesa di certificazione                |

## Mappa



## Inserzionista



Alessandro Falorni

[Mostra Telefono](#)



NUOVA IMMOBILIARE FALORNI

[SCHEDA AGENZIA](#)

## Mutuo

€CHIAMA

€

%CONTATTA

320.000

224.000

2,29

30 anni



ANTICIPO

**€ 243.000 (49%)**

MUTUO

**€ 255.000 (51%)****Vuoi sapere che mutuo puoi  
richiedere?****SCOPRILO SUBITO**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CONTATTA**

Alessandro Falorni

[Mostra Telefono](#)

NUOVA IMMOBILIARE FALORNI

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO****STAMPA ANNUNCIO****CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Vendesi appartamenti Siena  
Vendita case Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### Provincia di Siena:

Vendita appartamenti provincia Siena  
Vendita case provincia Siena

**CHIAMA****CONTATTA**

Costo case Siena

Prezzi mq Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**Accedi**

18 di 125



12 Foto

[Planimetria](#)



**Casa colonica, ottimo stato, 130 mq, Siena**

**€ 285.000**

**5** | **130 m<sup>2</sup>** | **2** | **T**  
locali | superficie | bagni | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Siena a 10 minuti da Porta Romana...porzione di colonica con ampio giardino consegnata chivi in mano completamente restaurata

## LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IMMOBILE <b>GARANTITO</b>   | Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>   |
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 8289PCV - 13/09/2019   |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Casa colonica  |
| SUPERFICIE                  | 130 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>  |
| LOCALI                      | 5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina abitabile  |
| PIANO                       | Piano terra  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani  |
| POSTI AUTO                  | 2 all'esterno  |
| DISPONIBILITÀ               | Libero   |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile signorile  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Fibra ottica   VideoCitofono   Porta blindata   Terrazza<br>Impianto tv centralizzato   Giardino privato<br>Infissi esterni in triplo vetro / legno   Esposizione doppia |

## Costi

---

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| PREZZO           | € 285.000                  |
| SPESE CONDOMINIO | Nessuna spesa condominiale |

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## Efficienza energetica

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE   | 1750   |
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato   |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a pavimento, alimentato a pompa di calore  |
| CLIMATIZZAZIONE       | Predisposizione impianto   |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>B</b>  $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[ESPANDI](#)**Siena • Cerchiaia - Coroncina**

## Inserzionista



Simone Signorini

[Mostra Telefono](#)

Agenzia Immobiliare Signorini

[SCHEDA AGENZIA](#)

## Mutuo

| Prezzo dell'immobile  | Importo del mutuo | Tasso del mutuo | Durata del mutuo |
|---|-------------------|-----------------|------------------|
| €   | Contatta          | l'inserzionista | %                |
| <input type="text" value="Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni"/> |                   |                 |                  |
| <input type="button" value="CONTATTA"/>   |                   |                 |                  |

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)



Simone Signorini  
[Mostra Telefono](#)



Agenzia Immobiliare Signorini

## Opzioni aggiuntive

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### Comune di Siena:

Case in vendita Siena  
Rustico - Casale in vendita Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### Provincia di Siena:

Case in vendita provincia Siena  
Vendita rustico - casale provincia Siena

### Prezzo immobili a Siena:

Valutazione immobili Siena  
Prezzi case Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[Accedi](#)

16 di 125



 **professionecasa**  
FRANCHISING IMMOBILIARE

Geom. Rosario Gamberale  
Cell. 3387561848  
Email. ag.siena@professionecasa.it

  
**astasy  
POINT**  
Siena  
5 Foto

[2 Planimetrie](#)

## Quadrilocale Strada di Cerchiaia, 80, Siena

€ 115.000

**4** | **100 m<sup>2</sup>** | **2** | **T**  
locali | superficie | bagni | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

## APPARTAMENTO E MAGAZZINO IN STRADA DI CERCHIAIA

ASTASY POINT SIENA, propone in esecuzione immobiliare R.G.E. 57/2017, - diritto di piena proprietà di appartamento di tipo popolare posto al piano terreno nel Comune di Siena, strada di Cerchiaia n.80, composto da corridoio d'ingresso, cucina con piccolo ripostiglio

### LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IMMOBILE <b>GARANTITO</b>   | Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>                             |
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | ASTA.104VRG - 05/12/2019   |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 100 m <sup>2</sup>   |
| LOCALI                      | 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile  |
| PIANO                       | Piano terra  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani  |
| POSTI AUTO                  | 2 in garage/box, 2 all'esterno   |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile economica  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Impianto tv singolo    Giardino privato<br>Infissi esterni in doppio vetro / legno    Esposizione doppia |

## Costi

---

|                  |           |
|------------------|-----------|
| PREZZO           | € 115.000 |
| SPESE CONDOMINIO | € 50/mese |

ESCI

CHIAMA

CONTATTA

|                           |  |
|---------------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE       | 1950                                       |
| STATO                     | Buono / Abitabile                          |
| RISCALDAMENTO             | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | Esente                                     |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[ESPANDI](#)**Siena • Cerchiaia - Coroncina • Strada di Cerchiaia, 80**

## Inserzionista



Affiliato ProfessioneCasa Siena del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

[Mostra Telefono](#)

**SCHEDA AGENZIA**

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

€

€

%

**CONTATTA**



Affiliato ProfessioneCasa Siena del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

[Mostra Telefono](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Appartamenti in vendita Siena  
Case in vendita Siena  
Vendita quadrilocali Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Appartamenti in vendita provincia Siena  
Vendita immobili provincia Siena  
Vendita quadrilocali provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Costo case Siena  
Prezzi case Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**Accedi**

11 di 40



19 Foto

3 Planimetrie



**Quadrilocale via dei Molini Vecchi, Siena**

**€ 265.000**

**4** | **131 m<sup>2</sup>** | **1** | **1**  
locali | superficie | bagno | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Zona Coroncina, in piacevole contesto residenziale di recente costruzione, proponiamo appartamento posto al piano primo di una bella palazzina in mattoni faccia vista così composto: ingresso, ampio e luminoso soggiorno con accesso al terrazzo panoramico,

### LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

---

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | AS1107 - 15/10/2020                                       |
| CONTRATTO                   | Vendita   |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento  |
| SUPERFICIE                  | 131 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina cucinotto |
| PIANO                       | 1° piano  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani   |
| POSTI AUTO                  | 1 in garage/box   |
| DISPONIBILITÀ               | Libero  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media                   |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Mansarda   Terrazza                                       |

## Costi

---

|                  |           |
|------------------|-----------|
| PREZZO           | € 265.000 |
| SPESE CONDOMINIO | € 29/mese |

## Efficienza energetica

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE   | 2005                                     |
| STATO                 | Ottimo / Ristrutturato                   |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo                                 |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>D</b> ▶ 64,71 kWh/m <sup>2</sup> anno |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

ESPANDI

Siena • Cerchiaia - Coroncina • Via dei Molini Vecchi

## Inserzionista



Immobiliare I Tigli

[Mostra Telefono](#)

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

€

€

%



Immobiliare I Tigli

[Mostra Telefono](#)

al mese

€ 255.000 (51%)

SCOPRILO SUBITO

Opzioni aggiuntive

CHIAMA

CONTATTA

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Vendita appartamenti Siena  
Vendesi immobili Siena  
Quadrilocali in vendita Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Vendita appartamenti provincia Siena  
Vendita case provincia Siena  
Vendita quadrilocali provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzo metro quadro Siena  
Prezzi case Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Usò dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

**Accedi**

18 di 40



[Planimetria](#)



**Quadrilocale Strada Cassia Sud 19, Siena**

**€ 160.000**

**4** | **88 m<sup>2</sup>** | **1** | **T**  
locali | superficie | bagno | piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata**

**CHIAMA**

**CONTATTA**

CERCHIAIA - in quadrifamiliare, appartamento di mq. 88 posto al piano terra rialzato, con ingresso indipendente, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ulteriore vano con porta finestra, bagno con antibagno e piccola resede. Buone condizioni. Attualmente l'immobile è locato con contratto transitorio (scadenza settembre 2020) . Certificazione Energetica: classe G, indice 250,00 kWh/m2 anno.

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IMMOBILE <b>GARANTITO</b>   | Dati certificabili, documentazione completa - <a href="#">Vedi dettaglio</a>   |
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | R/2854 - 22/10/2019  |
| CONTRATTO                   | Vendita   Immobile a reddito   |
| TIPOLOGIA                   | Appartamento   |
| SUPERFICIE                  | 88 m <sup>2</sup>  |
| LOCALI                      | 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile                      |
| PIANO                       | Piano terra  |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media  |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Esposizione esterna    Impianto tv singolo<br>Infissi esterni in vetro / legno |

## Costi

---

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| PREZZO           | € 160.000                  |
| SPESE CONDOMINIO | Nessuna spesa condominiale |

## Efficienza energetica

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ANNO DI COSTRUZIONE   | 1930                                       |
| STATO                 | Buono / Abitabile                          |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori, alimentato a metano |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>G</b> ▶ 250,00 kWh/m <sup>2</sup> anno  |

## Planimetria

---

## Mappa

---

**CHIAMA**

**CONTATTA**

ESPANDI

Siena • Cerchiaia - Coroncina • Strada Cassia Sud, 19

### Inserzionista



Immobiliare Baldi di Lorenzetti M e C Sas

[Mostra Telefono](#)

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

€

€

%



Immobiliare Baldi di Lorenzetti M e C Sas

[Mostra Telefono](#)

al mese

€ 255.000 (51%)

SCOPRILO SUBITO

CHIAMA

CONTATTA

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

---

### **Comune di Siena:**

Vendita appartamenti Siena  
Case in vendita Siena  
Quadrilocali in vendita Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Appartamenti in vendita provincia Siena  
Case in vendita provincia Siena  
Vendesi quadrilocali provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzi case Siena  
Prezzo metro quadro Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

[Accedi](#)

33 di 40



20 Foto



Terratetto plurifamiliare 250 mq, da ristrutturare,  
Siena

€ 480.000

5+ locali | 250 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata](#)

Descrizione

CHIAMA

CONTATTA

per un totale di 250 mq. La proprietà attualmente è composta da un appartamento di 120 mq posto al piano primo al piano primo con accesso da scala esterna e 130 mq di magazzini al piano terreno. Adiacente al fabbricato si estende un ampio giardino con annesso magazzino. La struttura si trova in posizione panoramica con affacci sulla città. Classe energetica: F - Rif. 1153 - € 480.000 - trattabile

## Caratteristiche

---

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 839732/1112/1153 - 04/12/2020                              |
| CONTRATTO                   | Vendita  |
| TIPOLOGIA                   | Terratetto plurifamiliare                                  |
| SUPERFICIE                  | 250 m <sup>2</sup>   |
| LOCALI                      | 5+ (3 camere da letto, 4 altri), 1 bagno, cucina abitabile |
| PIANO                       | 1° piano   |
| TOTALE PIANI EDIFICIO       | 2 piani  |
| TIPO PROPRIETÀ              | Intera proprietà, classe immobile media                    |
| ALTRE CARATTERISTICHE       | Taverna    Giardino privato                                |

## Costi

---

|        |           |
|--------|-----------|
| PREZZO | € 480.000 |
|--------|-----------|

## Efficienza energetica

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| STATO                 | Da ristrutturare  |
| RISCALDAMENTO         | Autonomo, a radiatori   |
| EFFICIENZA ENERGETICA | <b>F</b>  150,00 kWh/m <sup>2</sup> anno |

## Mappa

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)

[ESPANDI](#)

Siena • Cerchiaia - Coroncina

## Inserzionista



AGENZIA IMMOBILIARE IL CORSO SNC

[Mostra Telefono](#)[SCHEDA AGENZIA](#)

## Mutuo

**Prezzo dell'immobile**

480.000

€

**Importo del mutuo**

336.000

€

**Tasso del mutuo**

2,29

%

**Durata del mutuo**

30 anni



ANTICIPO

**€ 243.000 (49%)**

MUTUO

**Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?**

Contatta l'inserzionista

[CHIAMA](#)[CONTATTA](#)

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

**CONTATTA**



AGENZIA IMMOBILIARE IL CORSO SNC

Mostra Telefono

## Opzioni aggiuntive

**SEGNALA ANNUNCIO**

**STAMPA ANNUNCIO**

**CONDIVIDI ANNUNCIO**

## Annunci immobiliari a Siena e dintorni

### **Comune di Siena:**

Vendita case indipendenti Siena  
Case in vendita Siena  
Case in vendita Cerchiaia - Coroncina  
Agenzie immobiliari Siena

### **Provincia di Siena:**

Case indipendenti in vendita provincia Siena  
Vendesi case provincia Siena

### **Prezzo immobili a Siena:**

Prezzi case Siena  
Prezzi mq Coroncina, Isola d'Arbia, Taverne d'Arbia, Siena

© 2020 Immobiliare.it | [Condizioni Generali](#), [Regole della Privacy](#) e [Uso dei Cookie](#)

**CHIAMA**

**CONTATTA**

Direzione Provinciale di SIENA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/05/2021 Ora 17:31:33

**Allegato 7 - Ricerca atti**

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T300738 del 07/05/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente PLLGLC

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 8897

Registro Particolare 5644

Data di presentazione 03/11/2020

---

**Documento composto da 8 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-CPPRCR55D26I726Q**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 01/10/2022**

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventi, il giorno ventuno (21) del mese di Ottobre.

In Siena, nel mio Studio, Via dei Montanini n.c. 110.

Avanti a me Dottor RICCARDO COPPINI, Notaio in Siena, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, sono comparsi i Signori:

**PARTE VENDITTRICE**

- **GRAZZINI MARCO** nato a Siena (SI) il 9 dicembre 1963, residente a Siena (SI), Strada della Tressa n.c. 21, Codice Fiscale GRZ MRC 63T09 I726Q, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- **GRAZZINI MAURIZIO** nato a Siena (SI) il 16 novembre 1961, residente a Siena (SI), Strada della Tressa n.c. 21, Codice Fiscale GRZ MRZ 61S16 I726E, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

(nel proseguo denominati anche per brevità "Venditori" o "Parte Venditrice");

**PARTE ACQUIRENTE**

- **FRANCI ALBERTO** nato a Siena (SI) il 22 ottobre 1955 e residente a Siena (SI), Strada dell'Arbiola n.c. 7, Codice Fiscale FRN LRT 55R22 I726H, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (nel proseguo denominato anche per brevità "Acquirente" o "Parte Acquirente");

(nel proseguo "Parte Venditrice" e "Parte Acquirente" saranno congiuntamente denominate "Parti");

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo i quali convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA**

I Signori **GRAZZINI MARCO** e **GRAZZINI MAURIZIO**, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intera piena proprietà, vendono al Signor **FRANCI ALBERTO** che accetta e compra:

un appezzamento di terreno agricolo (privo di fabbricati ed annessi rurali in genere) in Comune di Siena, Strada dell'Arbiola, rappresentato al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio 89 particelle 439 e 441 della superficie complessiva di metri quadrati 1.575 (millecinquecentosettantacinque) e con i redditi complessivi dominicale di Euro 4,01 ed agrario di Euro 4,44.

Confini: proprietà Ciabatti Nadia/Franci Alberto, proprietà Grazzini Fabrizio/Grazzini Simone/Pallanti Vera, proprietà Vigni Costantino, salvo se altri.

**ARTICOLO 2 - ESTRATTO DI MAPPA**

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di mappa del Catasto Terreni che, previo attento esame, firmato dai

Comparenti e da me Notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura delle parti scritte per espressa e concorde volontà dei Comparenti e dove il terreno compravenduto è messo in evidenza con colore giallo ed il relativo numero particellare.

**ARTICOLO 3 - PROVENIENZA**

Quanto sopra è pervenuto alla Parte Venditrice per atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Favilli di Siena in data 13 maggio 1982 numero 37042/9796 repertorio, registrato a Siena in data 27 maggio 1982 al numero 1365 volume 190, trascritto a Siena in data 20 maggio 1982 al numero 2424 registro particolare.

**ARTICOLO 4 - PREZZO**

Le Parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato tra loro convenuto in complessivi Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) che la Parte Venditrice dichiara di aver ricevuto dalla Parte Acquirente con le modalità in appresso indicate alla quale di detta somma rilascia pertanto ampia ricevuta e quietanza di saldo con dichiarazione di non aver altro da pretendere per il presente contratto, salvo buon fine del titolo di pagamento.

Le Parti, pur essendo informate della possibilità di chiedere che il prezzo della presente compravendita rimanga depositato sul conto corrente dedicato del Notaio rogante, fino a che questo avrà verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli (ai sensi dell'art. 1, comma 63, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n. 124), dichiarano che non intendono avvalersi di tale opportunità.

In ottemperanza al disposto del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 Agosto 2006 n. 248, le Parti, previo richiamo da me Notaio fatto delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 numero 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, nonchè edotte dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che il prezzo, quale sopra convenuto, è stato corrisposto a mezzo assegno bancario numero 0301115308-00 tratto in data odierna sulla Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. Filiale di Siena Porta Pispini intestato a Maurizio Grazzini e non trasferibile;

b) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza intervento di mediatori e pertanto senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

**ARTICOLO 5 - MODALITA' DELLA COMPRAVENDITA**

La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed

infissi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze,

nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno oggi si trova, libero da persone e da cose.

La Parte Acquirente dichiara di aver visitato il terreno compravenduto e di averlo trovato di suo pieno gradimento ed idoneo all'uso che intende farne.

La Parte Venditrice dichiara e la Parte Acquirente prende atto che:

a) con atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Favilli di Siena in data 13 maggio 1982 numero 37042/9796 repertorio, sopra citato, è stata costituita a favore del terreno compravenduto (fondo dominante) servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della superficie di metri quadrati 245 (duecentoquarantacinque) destinata a strada campestre rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio 89 particelle 442 e 438 (fondo servente), con obbligo dei proprietari del fondo dominante di concorrere in ragione di 1/2 (un mezzo) nella spese relative alla realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria della strada medesima;

b) nessuna servitù e/o diritto personale di passo esiste a carico del terreno compravenduto ed a favore del complesso immobiliare confinante rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nel foglio 89 particella 374 di proprietà dei Signori GRAZZINI FABRIZIO, GRAZZINI SIMONE e PALLANTI VERA.

A conferma di quanto sopra, con scrittura privata sottoscritta in data 20 ottobre 2020, i medesimi Signori GRAZZINI FABRIZIO, GRAZZINI SIMONE e PALLANTI VERA hanno dichiarato espressamente che nessuna servitù e/o diritto personale di passo esiste a favore della loro proprietà o di loro stessi personalmente ed a carico del terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio 89 particelle 439 e 441 di proprietà dei Signori GRAZZINI MAURIZIO e GRAZZINI MARCO e comunque per loro, loro eredi ed aventi causa hanno dichiarato di rinunciare, ove fosse comunque ritenuto o riconosciuto esistente, ad ogni diritto e/o servitù di passo a favore della proprietà degli stessi Signori GRAZZINI FABRIZIO, GRAZZINI SIMONE e PALLANTI VERA ed a carico della proprietà dei Signori GRAZZINI MAURIZIO e GRAZZINI MARCO compravenduta con il presente atto; detta scrittura viene consegnata alla odierna Parte Acquirente.

#### **ARTICOLO 6 - GARANZIE**

La Parte Venditrice garantisce la buona ed assoluta proprietà del terreno compravenduto e la sua libertà da pesi, vincoli, privilegi d'ogni natura, diritti di prelazione, a terzi spettanti, ipoteche, trascrizioni passive, oneri, rivendicazioni, pretese, atti giudiziari, liti pendenti, diritti a terzi spettanti a qualsiasi titolo,

privilegi anche fiscali.

La Parte Venditrice dichiara e garantisce di aver sempre regolarmente corrisposto tutte le tasse ed imposte relative al terreno compravenduto impegnandosi a farlo a proprie cure e spese anche successivamente alla data odierna esclusivamente per quelle già maturate a tale data ma il cui pagamento debba essere effettuato in epoca successiva.

La Parte Venditrice offre ogni più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestia.

#### **ARTICOLO 7 - PRELAZIONE AGRARIA**

La Parte Venditrice dichiara e garantisce che non esistono nell'attualità soggetti che possano vantare diritti di prelazione agraria ai sensi delle Leggi 590/1965 e 817/1971 sul terreno compravenduto obbligandosi a sollevare la Parte Acquirente da qualsiasi onere o spesa in ogni caso di evizione, molestia, spoglio, danno o turbativa di possesso connessa a tale prelazione agraria.

#### **ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La Parte Venditrice, previo richiamo da me Notaio fatto delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 numero 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi della Legge 21 Novembre 2000 numero 353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi) dichiara che le aree oggetto di compravendita non sono ricomprese nelle zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data odierna e pertanto non si applicano i vincoli di cui all'articolo 10 della citata Legge 21 Novembre 2000 numero 353 (divieto di destinazione dei terreni diversa da quella precedente l'incendio ovvero inedificabilità per dieci anni nei comuni sprovvisti di piano regolatore).

La Parte Venditrice consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in contratto rilasciato dal Comune di Siena in data 21 settembre 2020 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omissane la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.

La Parte Venditrice dichiara altresì che dalla data del rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativamente al terreno oggetto del presente contratto.

#### **ARTICOLO 9 - CLAUSOLE FISCALI E VARIE**

Il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare è dispensato dall'iscrivere ipoteca legale con esonero da ogni sua personale responsabilità.

L'immissione nel possesso del terreno compravenduto avviene

in data odierna.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Le Parti dichiarano di non essere tra loro parenti in linea retta.

Le spese del presente atto sono a carico della Parte Acquirente.

Le Parti contraenti prendono atto che io Notaio sono il "titolare del trattamento dei dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria), dichiarano di aver ricevuto l'informativa di cui all'articolo 13 del Regolamento UE numero 679/2016 GDPR e all'articolo 13 del D.Lgs. numero 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) così come modificato dal D.Lgs. n. 101 del 10 agosto 2018 (cosiddetta Legge Privacy) e, alla luce dell'informativa ricevuta, esprimono il consenso al trattamento dei propri dati personali.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto in massima parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte minima a mano da me Notaio in tre fogli di cui sono occupate nove pagine fin qui è stato da me Notaio letto ai Signori Componenti, i quali da me interpellati riconoscono conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono alle ore diciannove.

F.to MARCO GRAZZINI

" GRAZZINI MAURIZIO

" FRANCI ALBERTO

" RICCARDO COPPINI Notaio

ALLEGATO "B" al N. 76376  
REPERTORIO, = 32740



COMUNE DI SIENA  
DIREZIONE TERRITORIO

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN  
MODO VIRTUALE - AUT.NE AGENZIA  
DELLE ENTRATE DI SIENA  
Prot. n° 20440/2010

Vista la richiesta presentata da Grazzini Maurizio pervenuta in data 14/09/2020 (in atti con protocollo 66620);  
Visto l'estratto del foglio catastale;  
Visto il vigente Regolamento Urbanistico e le relative N.T.A.;  
Visto il Piano Operativo adottato con D.C.C. n° 58 del 19/05/2020 e le relative N.T.A.;  
Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (ex art. 18 L. 47/85);  
Visti gli atti di Ufficio;  
Considerato che vigono pertanto le disposizioni di cui all'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire - del DPR 380/01 e dell'art. 103 - Misure di Salvaguardia - della L.R. 65/2014, nonché dell'art. 7 - Misure di salvaguardia - delle N.T.A. del Piano Operativo adottato;

SI CERTIFICA

che le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio n. 89, particelle n. 439, 441, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n. 89 - Particella n. 439**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade totalmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 151 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade totalmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 87 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

**Foglio n. 89 - Particella n. 441**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 151 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(FU) Filamenti urbani, art. 66 delle N.T.A.

Beni Storico Architettonici (BSA), art. 85 delle N.T.A. - Scheda n° 248 Denominazione Arbiola

(FU) Filamenti urbani, art. 66 delle N.T.A.

(Ma) Mobilità e spazi aperti - viabilità locale, art. 108 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 87 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 94 delle N.T.A.

Edifici e resede censiti di matrice storica, art. 54 delle N.T.A. - Scheda n° 248 Denominazione Arbiola

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 94 delle N.T.A., viabilità locale.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

Siena, 21 Settembre 2020

GC/gc  
Reg. al. N.  
Dir. Segr. € 50,00=

*Muz*

IL DIRIGENTE  
(Ing. Paolo Giuliani)

*[Handwritten signature]*



ALLEGATO A al N. 76376  
REPERTORIO 32760

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. (1.80 euro)



N=2300

E=400

2 Particelle: 439 441

18-01-2020 13:28:16  
Prot. n. T190579/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 775 000 x 552 000 metri

Comune: SIENA  
Foglio: 59

Certifico io Dottor RICCARDO COPPINI Notaio in Siena che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale su supporto analogico conservato nella mia raccolta e si rilascia ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82 e dell'art. 68 ter della L. 16/2/1913 n. 89.

Direzione Provinciale di SIENA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/05/2021 Ora 11:12:56

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T122558 del 10/05/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente PLLGLC

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 4255

Registro Particolare 2857

Data di presentazione 04/05/2021

---

**Documento composto da 22 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-CNERRT55B25C705G**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 25/08/2023**

**VENDITA CON ACCOLLO DI MUTUO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventuno, il giorno ventisette del mese di aprile

(27.04.21)

in Siena, Via di Città n.105, nel mio studio.

Davanti a me, dottor ROBERTO CENI, Notaio in Siena, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano,

sono presenti i signori:

- MASSARI MASSIMILIANO, nato a Frascati il 12 maggio 1973, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della società **"EUROFIN S.R.L."**, con sede in Firenze, via Pratese n. 13, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze 05486550485, società costituita in data 30 dicembre 2004, a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale;

- SAMPIERI LORENZO, nato a Siena il 19 novembre 1957, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della società **"INVESTIMENTI 1 S.R.L."**, con sede in Monteriggioni, via

Toscana n. 48, capitale sociale Euro 140.000,00 (centoquarantamila) versato per Euro 35.000,00 (trentacinquemila), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01172050526, società costituita in data 30 dicembre 2005, a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale;

- BENVENUTI FERDINANDO, nato a Firenze il 19 giugno 1959, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della società **"IMMOBILIARE FIORENTINA S.R.L."**, con sede in Agliana, via Don Milani n. 28, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pistoia-Prato 02032060978, società costituita in data 29 giugno 2006, a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale.

I suddetti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesse:

- che con preliminare a rogito Notaio Favilli di Siena in data 4 ottobre 2018 repertorio numero 13899/7454, registrato a Siena il 9 ottobre 2018 al numero 5637 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al numero 6112 di formalità, la società "EUROFIN S.R.L." prometteva di vendere alla società "INVESTIMENTI 1 S.R.L." che prometteva di acquistare per sé e/o persone da nominare alla stipula del contratto definitivo di compravendita, i beni immobili posti in Siena, Strada di Certosa n. 132/A ed

in Monteriggioni, via Toscana numeri 26 e 50 e località Belverde meglio descritti in detto preliminare;

quanto sopra premesso ed approvato e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto

IN PRIMO LUOGO

sciogliendo la riserva contenuta nel preliminare suddetto, la società "INVESTIMENTI 1 S.R.L." dichiara di nominare, quale soggetto destinatario degli effetti attivi e passivi del preliminare di cui sopra, limitatamente ai beni in appresso descritti, la società "IMMOBILIARE FIORENTINA S.R.L." che pertanto, con l'accettazione espressa della società "EUROFIN S.R.L.", promittente venditrice, subentra alla società "INVESTIMENTI 1 S.R.L.", promittente acquirente;

IN SECONDO LUOGO

a seguito di quanto sopra i suddetti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1** A parziale esecuzione del preliminare di vendita citato in premessa, la società "EUROFIN S.R.L.", tramite il suo legale rappresentante vende alla società "IMMOBILIARE FIORENTINA S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista un piccolo fabbricato indipendente posto in Siena, Strada di Certosa n. 132/A costituito da un appartamento di civile abitazione sviluppato su due piani, composto di tre vani, oltre cottura, servizio, disimpegno ed accessori al piano terreno e di locale tecnico al piano primo sottostrada, con annessi

adiacente garage e circostante resede esclusivo nonchè apprezzamento di terreno agricolo posto in adiacenza, della superficie di circa metri quadrati 2.371 (duemilatrecentosettantuno), a confine con strada privata, Ricci da più lati, salvo se altri, distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune suddetto **nel foglio 91, dalla particella 206 subalterni graffati 1 e 2** (zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, vani 4,5, rendita Euro 650,74) e **subalterno 3** (zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, rendita Euro 66,47) ed al **Catasto Terreni** dello stesso Comune **nel foglio 91, dalle particelle 210 e 211** della superficie catastale complessiva di mq. 2.371 (duemilatrecentosettantuno) con i redditi pure complessivi di Euro 1,47 il dominicale e di Euro 2,45 l'agrario.

Quanto venduto risulta meglio evidenziato nella planimetria e nell'estratto di mappa che, visti ed approvati dalle parti e sottoscritti dalle medesime e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto le **lettere "A" e "B"**, omessane la lettura per espressa, concorde volontà delle parti.

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122 la parte venditrice dichiara che i dati identificativi catastali e la planimetria come sopra allegata, copia di quella depositata in Catasto, corrispondono esattamente allo stato di fatto.

La parte acquirente conferma che la planimetria come sopra al-

legata rappresenta esattamente l'immobile in oggetto.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che con denuncia di variazione protocollo numero SI0109252 del 31 luglio 2009 (divisione ed ultimazione di fabbricato in corso di definizione) l'originaria particella 206 del foglio 91 è stata divisa negli attuali subalterni 1, 2 e 3.

**ART. 2** La vendita avviene a corpo e non a misura, con ogni azione, diritto o ragione, servitù attiva o passiva, accessione e pertinenza, nello stato di fatto, ben noto alla parte acquirente, in cui la porzione immobiliare attualmente si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per atto di compravendita a mio rogito in data 27 settembre 2006 repertorio numero 28084/15281, registrato a Siena il 3 ottobre 2006 al numero 4533 Serie 1T, ivi trascritto in pari data al numero 6874 di formalità.

**ART. 3** Dichiarano le parti che il prezzo della presente vendita è stato tra di esse convenuto in complessivi Euro 149.000,00 (centoquarantanovemila).

Agli effetti della registrazione le parti attribuiscono al terreno agricolo il valore di Euro 3.000,00 (tremila).

Detto prezzo viene così regolato:

- quanto alla somma di Euro 65.739,37 (sessantacinquemilasettecentotrentanove virgola trentasette) la parte venditrice dichiara di averla già ricevuta prima d'ora dalla parte acquirente alla quale ne rilascia quietanza;

- quanto alla restante somma di Euro 83.260,63 (ottantatremiladuecentosessanta virgola sessantatré) la parte acquirente si accolla e fa proprio il debito dipendente dal mutuo di originari Euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila) concesso dalla "UNICREDIT S.p.A." (già "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.p.A.", con atto a mio rogito in data 27 settembre 2006 repertorio numero 28085/15282, registrato a Siena il 28 settembre 2006 al numero 4449 Serie 1T cui corrisponde l'ipoteca iscritta a Siena il 3 ottobre 2006 al numero 2635 di formalità per Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila).

La parte acquirente si impegna a notificare l'accollo alla Banca mutuante ed a sostituirsi alla parte mutuataria (odierna parte venditrice) in tutti gli oneri derivanti dall'atto di mutuo, che dichiara di ben conoscere.

A tal fine, per tutti i rapporti con la Banca mutuante, la parte acquirente elegge domicilio presso quello dichiarato nel presente atto.

La parte venditrice rilascia pertanto alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza di saldo dell'intero prezzo, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Le parti, da me Notaio ammonite circa le responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione ammi-

nistrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano:

A) che il prezzo come sopra convenuto è stato così corrisposto:

- quanto all'importo di Euro 65.739,37 (sessantacinquemilasettecentotrentanove virgola trentasette), mediante assegno circolare emesso in data odierna dalla "CHIANTIBANCA Credito Cooperativo - società cooperativa" sull'"ICCREA BANCA S.p.A." - assegno Serie ZE numero 4007998839-00;

- quanto all'importo residuo di Euro 83.260,63 (ottantatremiladuecentosessanta virgola sessantatré) mediante l'accollo del debito di cui sopra;

B) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione.

**ART. 4** La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da diritti reali, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, privilegi anche fiscali, fatta solo eccezione per le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Siena il 2 marzo 2006 al numero 518 di formalità a favore della "BANCA CRAS - Credito Cooperativo Sovicille - Società Cooperativa" (oggi "BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA - UMBRIA società cooperativa"), non più afflittiva per intervenuta estinzione anticipata del mutuo garantito;

- ipoteca iscritta a Siena il 3 ottobre 2006 al numero 2635 di formalità a favore della "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.p.A." (oggi "UNICREDIT S.p.A.") a garanzia del debito come sopra accollato;

- ipoteca giudiziale iscritta a Siena il 22 dicembre 2016 al numero 2101 di formalità a favore del signor SORBI PIETRO, che sarà cancellata a cura e a spese della società venditrice unitamente alla società "INVESTIMENTI 1 S.R.L." entro 6 (sei) mesi da oggi. Tale impegno viene assunto dalle società predette in via fra loro solidale e indivisibile;

- domanda giudiziale - accertamento simulazione atti trascritta a Siena il 7 dicembre 2018 al numero 7512 di formalità che sarà cancellata a fronte della rinuncia reciproca agli atti della causa;

- preliminare trascritto a Siena il 9 ottobre 2018 al numero 6112 di formalità citato in premessa, di cui il presente atto costituisce esecuzione e adempimento.

L'immobile gode della servitù di passo e transito anche carrabile trascritta a Siena il 3 ottobre 2006 al numero 6875 di formalità gravante il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio 91, dalla originaria particella 213 secondo il percorso evidenziato, con tratteggio di colore verde, nella planimetria allegata all'atto a mio rogito in data 27 settembre 2006 repertorio numero 28084/15281 citato al precedente articolo 2.

Garantisce altresì che non esistono persone aventi diritto di prelazione o comunque in grado di esercitarlo sul terreno compravenduto.

**ART. 5** Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi sono a rispettivo profitto e carico della parte acquirente vantaggi ed oneri relativi.

**ART. 6** Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte venditrice dichiara che il fabbricato fu edificato in conformità alla concessione edilizia numero 36387 del 21 aprile 2004 (protocollo numero 21518/2004) successivamente volturata alla società venditrice con pratica edilizia numero 44897/2007 e relative varianti denuncia di inizio attività ambientale pratica edilizia numero 46150/2007 e pratica edilizia numero 54086/2010 nonché all'accertamento di conformità in sanatoria pratica edilizia numero 54437/2010 e che successivamente non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali necessitassero provvedimenti abilitativi.

Con riferimento alla vigente normativa in materia di efficienza energetica la parte acquirente dichiara di avere ricevuto tutte le inerenti informazioni e documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica redatto dal Geometra Rusci Gianni in data 6 marzo 2014 che, debitamente sottoscritto dalle parti contraenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**, omessane la lettura per espres-

sa, concorde volontà delle parti.

Relativamente al terreno la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente in data 9 marzo 2021 che, in copia certificata conforme da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera "D"**, omessane la lettura per espressa, concorde volontà delle parti, dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Con riferimento agli impianti la parte venditrice dà atto che gli stessi sono funzionanti e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. La parte acquirente dichiara a sua volta di accettarli nello stato in cui attualmente si trovano, esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità in proposito.

**ART. 7** Le spese del presente atto, connesse e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 i comparenti dichiarano di essere stati da me informati sulle modalità e finalità di trattamento dei loro dati personali.

Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta e completato a mano da me Notaio in tre fogli, di cui occupate per intero le prime dieci pagine e la undicesima in parte, è stato da me letto alle parti che lo approvano e con me Notaio si sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta

(12,30).

*Firmato: Massari Massimiliano - Ferdinando Benvenuti - Lorenzo*

*Sampieri - Dott. Roberto Ceni (notaio)*

\* \* \* \* \*

Certifico io sottoscritto dott. Roberto Ceni, Notaio in Siena,  
che la presente è copia su supporto informatico, con firma di-  
gitale, conforme all'originale del documento su supporto ana-  
logico ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 7 marzo 2005 n.82 e  
successive modifiche, firmato come per legge e consta di nume-  
ro due fogli e quattro allegati e si rilascia ad uso dell'A-  
genzia Entrate - Ufficio provinciale di Siena - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Bollo assolto per via telematica ai sensi del decreto  
22.02.2007 mediante M.U.I.

Siena, lì 30 aprile 2021

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0109252 del 31/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Strada Di Certosa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 91

Particella: 206

Subalterno: 1

Compilata da:

Niccolucci Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Siena

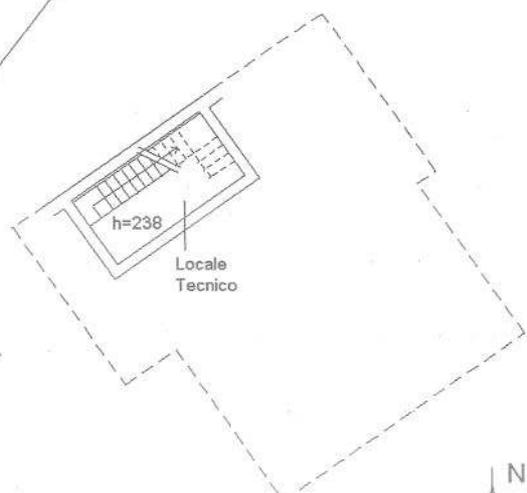
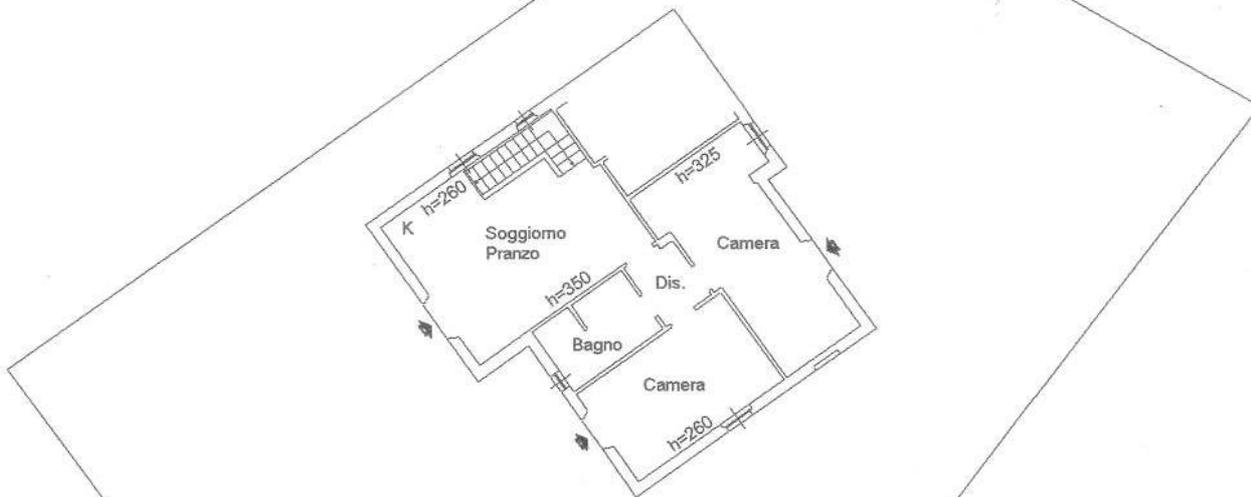
N. 706

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato sub *A*  
all'atto n. *24050*  
di raccolta

### PIANTA PIANO TERRENO



### PIANTA PIANO S1



*Mani*  
*Luca*  
*Luca*



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0109252 del 31/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Strada Di Certosa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 91

Particella: 206

Subalterno: 3

Compilata da:

Niccolucci Maurizio

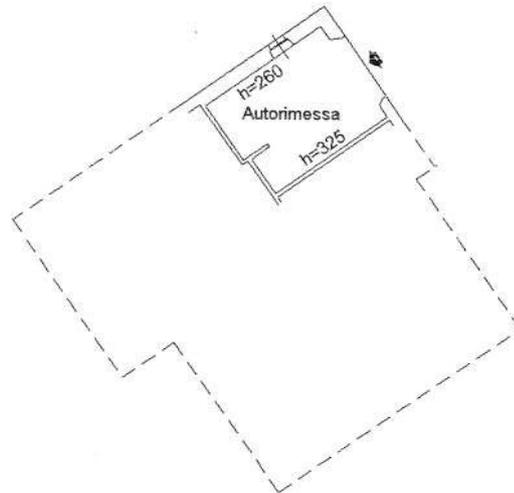
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Siena

N. 706

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2021 - n. T209260 - Richiedente: PGLMSM56M27I726R

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

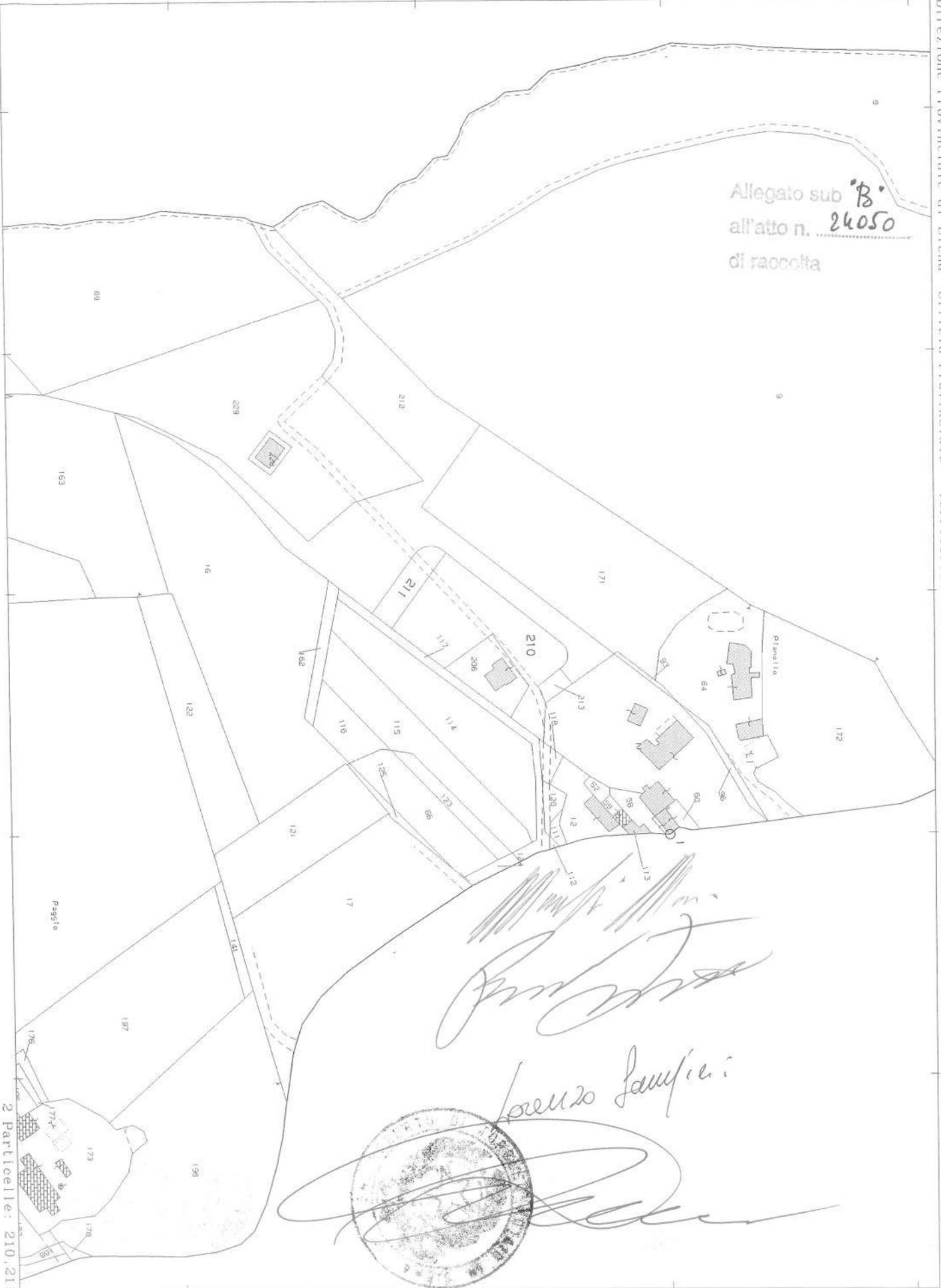
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2021 - Comune di SIENA (I726) - < Foglio: 91 - Particella: 206 - Subalterno: 3 >  
STRADA DI CERTOSA n. 99 piano: T;

N=-1700

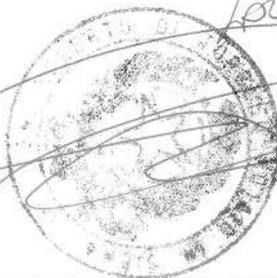
E=2100

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. STEFANO MASTRONARDO

Allegato sub 'B'  
all'atto n. 24050  
di raccolta



*Stefano Mastronardo*  
*Lucrezio Laupicini*



Vis. tel. (1,80 euro)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

|                       |   |                             |                                     |
|-----------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Codice certificato    | 2014_03_06-RSCGNN75A11I726G-005   | Validità                    | 10 anni                             |
| Riferimenti catastali | Catasto Fabbricati del Comune di Siena - Foglio 91 - P.Illa 206 - Subb. 1 e 2 |                             |                                     |
| Indirizzo edificio    | Strada di Certosa   |                             |                                     |
| Nuova costruzione     | <input type="checkbox"/>  | Passaggio di proprietà      | <input type="checkbox"/>            |
|                       |   | Riqualificazione energetica | <input type="checkbox"/>            |
|                       |   | Locazione                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Proprietà             | Eurofin S.r.l.  | Telefono                    |                                     |
| Indirizzo             | Via G. Capponi - 50100 Firenze  | E-mail                      |                                     |

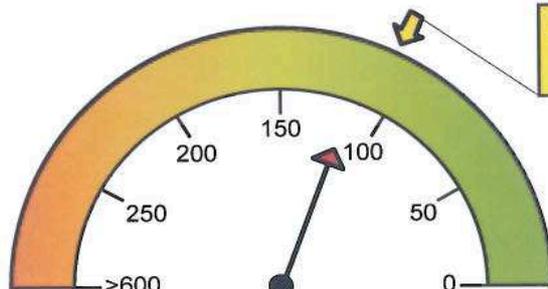
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
17.587 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

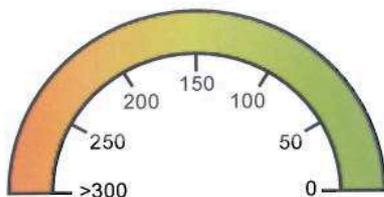
PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
107.225 kWh/m<sup>2</sup>anno



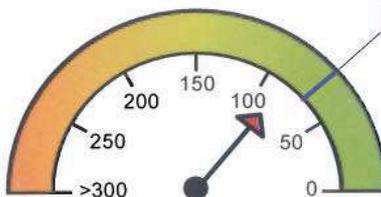
PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
117.165 kWh/m<sup>2</sup>anno

Allegato sub <sup>e</sup>  
all'atto n. 24050  
di raccolta

LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
84.651 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
32.514 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V

*[Handwritten signatures and a circular official stamp are present at the bottom of the page.]*

### 5. Metodologie di calcolo adottate

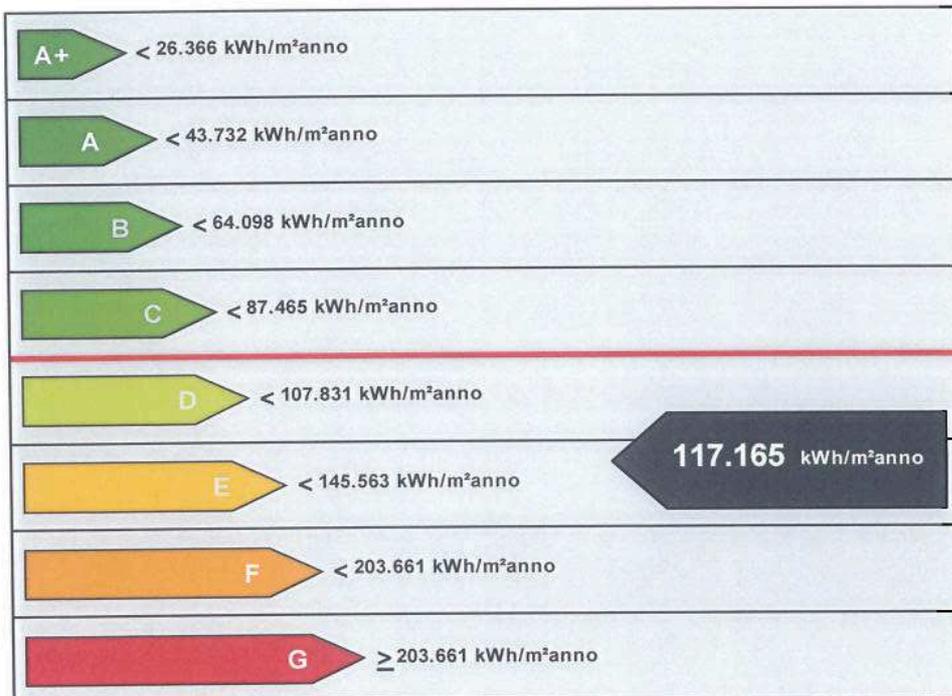
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

### 6. RACCOMANDAZIONI

| Interventi                                  | Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento | Tempo di ritorno (anni) |
|---|--|-------------------------|
| 1) Sostituzione della attuale caldaia       | D  | 10.0                    |
| <b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b> | <b>107.22 kWh/m<sup>2</sup>anno</b>                          | <b>10.0</b>             |

### 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b> | Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/> | Raffrescamento <input type="checkbox"/> | Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|---|---|---|



Riferimento legislativo  
87.465 kWh/m<sup>2</sup>anno

*[Handwritten signatures and a circular official stamp are present at the bottom of the page.]*

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

| 8.1 RAFFRESCAMENTO                         |                                | 8.2 RISCALDAMENTO                                       |                                | 8.3 ACQUA CALDA SANITARIA                    |                                |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> ) |                                | Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )              | 84.651 kWh/m <sup>2</sup> anno | Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> ) | 32.514 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Indice energia primaria limite di legge    |                                | Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) | 69.465 kWh/m <sup>2</sup> anno |  |                                |
| Indice involucro (E <sub>pe</sub> , invol) | 30.050 kWh/m <sup>2</sup> anno | Indice involucro (E <sub>pi</sub> , invol)              | 57.957 kWh/m <sup>2</sup> anno | Fonti rinnovabili:                           |                                |
| Rendimento impianto                        |                                | Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_g$ )       | 68.47%                         | Solare Termico                               | 2.44 kWh/t                     |
| Fonti rinnovabili                          |                                | Fonti rinnovabili:                                      |                                |  |                                |

## 9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

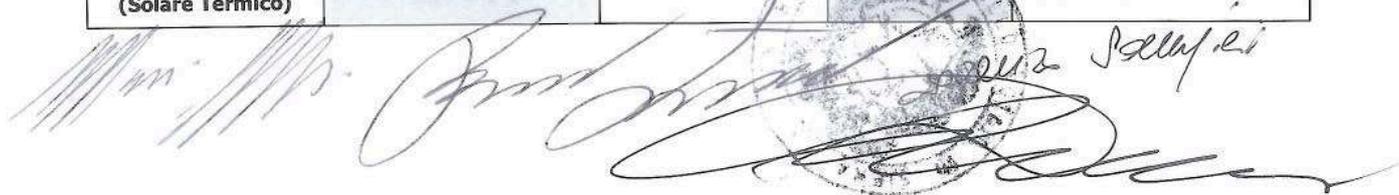
L'intervento migliorativo suggerito consiste nella sostituzione della attuale caldaia con una a condensazione tipo Riello Family Condens 3.5 oppure altra tipologia di impianto avente comunque prestazioni il più possibile simili.

## 10. EDIFICIO

|   |   |                                    |              |
|---|---|------------------------------------|--------------|
| Tipologia edilizia                          | Villetta unifamiliare   |                                    |              |
| Tipologia costruttiva                       | Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio |                                    |              |
| Anno di costruzione                         | 2011  | Numero unità immobiliari           | 1            |
| Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> ) | 340.31  | Superficie utile (m <sup>2</sup> ) | 81.15        |
| Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )  | 242.39  | Zona climatica/GG                  | D / 1943     |
| Rapporto S/V (m <sup>-1</sup> )             | 0.71  | Destinazione d'uso                 | Residenziale |

## 11. IMPIANTI

|   |                       |      |                |   |
|---|-----------------------|------|----------------|---|
| <b>Riscaldamento</b>                      | Anno di installazione | 2011 | Tipologia      | Caldaia a condensazione alimentata a gas metano |
|   | Potenza nominale (kW) | 28.0 | Combustibile/i | Metano  |
| <b>Acqua calda sanitaria</b>              | Anno di installazione | 2011 | Tipologia      | Caldaia a condensazione alimentata a gas metano |
|   | Potenza nominale (kW) | 0.0  | Combustibile/i | Metano  |
| <b>Raffrescamento</b>                     | Anno di installazione | 2014 | Tipologia      |   |
|   | Potenza nominale (kW) | 0.0  | Combustibile/i |   |
| <b>Fonti rinnovabili (Solare Termico)</b> | Anno di installazione | 2011 | Tipologia      | Collettore a tubi sottovuoto                    |



|  |                          |                         |           |  |
|--|--------------------------|-------------------------|-----------|--|
|  | Energia annuale prodotta | 2.44 kWht               |           |  |
| <b>Fonti rinnovabili<br/>(Solare Fotovoltaico)</b> | Anno di installazione    | 2014                    | Tipologia |  |
|  | Energia annuale prodotta | 0.00 kWhel              |           |  |
| <b>Fonti rinnovabili<br/>(Pompa di Calore)</b>     | Anno di installazione    | 2014                    | Tipologia |  |
|  | Energia annuale prodotta | 0.00 kWht               |           |  |
| <b>Fonti rinnovabili<br/>(Teleriscaldamento)</b>   | Anno di installazione    | 2014                    | Tipologia |  |
|  | Energia annuale prodotta | 0.00 kWht               |           |  |
| <b>Fonti rinnovabili<br/>(Biomassa)</b>            | Anno di installazione    | 2014                    | Tipologia |  |
|  | Energia annuale prodotta | 0.00 kWht<br>0.00 kWhel |           |  |

## 12. PROGETTAZIONE

|                                     |  |                 |  |
|-------------------------------------|--|-----------------|--|
| <b>Progettista/i architettonico</b> |  |                 |  |
| Indirizzo                           |  | Telefono/e-mail |  |
| <b>Progettista/i impianti</b>       |  |                 |  |
| Indirizzo                           |  | Telefono/e-mail |  |

## 13. COSTRUZIONE

|                           |  |                 |  |
|---------------------------|--|-----------------|--|
| <b>Costruttore</b>        |  |                 |  |
| Indirizzo                 |  | Telefono/e-mail |  |
| <b>Direttore/i lavori</b> |  |                 |  |
| Indirizzo                 |  | Telefono/e-mail |  |

## 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                |  |                   |   |                |                          |                     |                          |
|--------------------------------|--|-------------------|---|----------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Ente/Organismo pubblico        | <input type="checkbox"/>   | Tecnico abilitato | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | Energy Manager | <input type="checkbox"/> | Organismo / Società | <input type="checkbox"/> |
| Nome e cognome / Denominazione | Gianni Rusci   |                   |   |                |                          |                     |                          |
| Indirizzo                      | Via Cassia Nord 106/Q  | Telefono/e-mail   | gianni.rusci@geosiena.it  |                |                          |                     |                          |
| Titolo                         | Geometra   | Ordine/Iscrizione | Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena n. 988 |                |                          |                     |                          |
| Dichiarazione di indipendenza  | Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi, ai sensi del comma 3 dell'allegato III del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 |                   |   |                |                          |                     |                          |
| Informazioni aggiuntive        |  |                   |   |                |                          |                     |                          |

## 15. SOPRALLUOGHI

1) Sopralluogo effettuato da parte del tecnico redattore in data 4 marzo 2014

## 16. DATI DI INGRESSO

|                              |                          |                       |                                     |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Progetto energetico          | <input type="checkbox"/> | Rilievo sull'edificio | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Provenienza e responsabilità | geom. Gianni Rusci       |                       |                                     |

## 17. SOFTWARE

|               |        |            |                      |
|---------------|--------|------------|----------------------|
| Denominazione | TerMus | Produttore | ACCA software S.p.A. |
|---------------|--------|------------|----------------------|

*[Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a circular official stamp.]*

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)

Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012)



SOFTWARE CERTIFICATO  
TerMus V20 - Acca Software Sp.A.  
Data di Rilascio: 15/06/2012

Ai sensi dell'art.15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013, il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 06/03/2014



Firma del Tecnico

Two handwritten signatures in black ink. The first is a cursive signature, and the second is a more stylized signature.

Lorenzo Lauria

A large, stylized handwritten signature in black ink. A circular stamp is partially visible behind the signature.



COMUNE DI SIENA  
DIREZIONE URBANISTICA

Allegato sub D°  
all'atto n. 24050  
di raccolta

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN  
MODO VIRTUALE - AUT.NE AGENZIA  
DELLE ENTRATE DI SIENA  
Prot. n° 20440/2010

Vista la richiesta presentata da Pagliai Massimo pervenuta via PEC in data 08/03/2021 (in atti con protocollo 18696 del 09/03/2021);  
Visto l'estratto del foglio catastale;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico e le relative N.T.A.;  
Visto il Piano Operativo adottato con D.C.C. n° 58 del 19/05/2020 e le relative N.T.A.;

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (ex art. 18 L. 47/85);  
Visti gli atti di Ufficio;

Considerato che vigono pertanto le disposizioni di cui all'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire - del DPR 380/01 e dell'art. 103 - Misure di Salvaguardia - della L.R. 65/2014, nonché dell'art. 7 - Misure di salvaguardia - delle N.T.A. del Piano Operativo adottato;

SI CERTIFICA

che le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio n. 91, particelle n. 210, 211, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n. 91 - Particella n. 210**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(FA2) Filamenti del territorio aperto 2 - in ambito rurale, art. 77 delle N.T.A.  
(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 151 delle N.T.A.  
(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 151 delle N.T.A.  
(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 87 delle N.T.A.  
(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.  
(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 87 delle N.T.A.  
(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.  
(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

**Foglio n. 91 - Particella n. 211**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 151 delle N.T.A.  
(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 151 delle N.T.A.  
(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 87 delle N.T.A.  
(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.  
(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 87 delle N.T.A.  
(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.  
(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

Siena, 9 Marzo 2021

IL DIRIGENTE  
(Ing. Paolo Giuliani)  
(documento firmato digitalmente)

GC/gc  
Reg. al. N. 54  
Dir. Segr. € 50,00=

"Certificazione di copia su supporto analogico di documento redatto su supporto informatico"  
(art.23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82)

Certifico io sottoscritto, dottor Roberto Ceni, Notaio in Siena, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano, che la presente copia redatta su supporto analogico, composto di una (1) facciata su un (1) foglio, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dall'ingegner Paolo Giuliani [Dirigente del Comune di Siena], conforme all'originale mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 7 settembre 2020 al 7 settembre 2023) del certificato della firma digitale con i seguenti dati identificativi:

\* Nome file: CDU CERTOSA 54 pagliai massimo.pdf.p7m

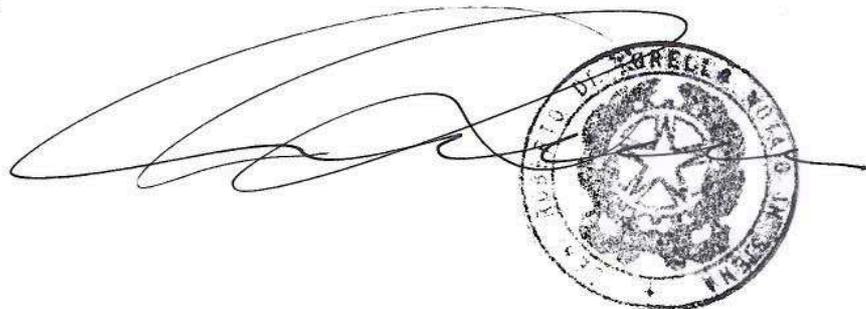
\* Impronta del file: e1dafdf644c007e6585f4d0a875df23bee7b81d0665a603f3895f60fed8cdf12

\* Algoritmo di impronta: SHAS56

\* Tipo: p7m

Data della verifica: 8 aprile 2021 alle ore 17:41

Siena, li 8 aprile 2021

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal features a central emblem with a star and is surrounded by the text "DISTRETTO DI SIENA E MONTEPULCIANO" and "NOTAIO".

Certifico io sottoscritto dott. Roberto Ceni, Notaio in Siena, che la presente è copia su supporto informatico, con firma digitale, conforme all'originale del documento su supporto analogico ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 7 marzo 2005 n.82 e successive modifiche.

Bollo assolto per via telematica ai sensi del decreto 22.02.2007 mediante M.U.I.

Direzione Provinciale di SIENA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/05/2021 Ora 11:28:32

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T132478 del 10/05/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente PLLGLC

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 1221

Registro Particolare 821

Data di presentazione 10/02/2021

---

**Documento composto da 20 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-GRZSRG56S04H501R**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 01/10/2023**

Repertorio n.47064

Raccolta n.24446

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno nove del mese di febbraio.

In Follonica, via Amorotti n.16.

Innanzi a me dottor Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano.

Sono presenti i Signori:

- COSTANTINI Massimo, nato a Siena il 16 settembre 1956, residente a Siena, Strada di Certosa n.106/B, pensionato, codice fiscale CST MSM 56P16 I726X, identificato a mezzo carta d'identità n.4541715AA rilasciata il 5 ottobre 2015 dal Comune di Siena, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, ma trattasi di bene personale;

- BRUNI Gianluca, nato a Siena il 16 agosto 1979, residente a Siena, via Esterna Fontebranda n.7, impiegato, codice fiscale BRN GLC 79M16 I726V, identificato a mezzo carta d'identità n.4240200AA rilasciata il 24 giugno 2014 dal Comune di Siena, che dichiara di essere di stato civile libero.

I comparenti della cui identità personale sono certo, hanno convenuto e dichiarano:

Articolo 1

Il signor COSTANTINI Massimo vende al signor BRUNO Gianluca,

che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili posti in Comune di SIENA, Strada di Certosa n.106/B e precisamente:

- appartamento al piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, corredato da due locali cantina e scannafosso al piano primo sottostrada.

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati:

foglio 90, mappale 546, subalterno 1, Z.C. 1, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, R.C. Euro 264,68;

- garage posto al piano primo sottostrada in aderenza alla cantina, della superficie di mq.26 (ventisei).

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati:

foglio 90, mappale 546, subalterno 2, Z.C. 2, categoria C/6, classe 3, mq. 26, R.C. Euro 83,25;

i suddetti fabbricati sono corredati da corte comune di esclusiva pertinenza degli stessi, identificata come B.C.N.C. al foglio 90, mappale 546, sub.3;

- terreno di pertinenza dei suddetti fabbricati, della superficie di ettari uno, are cinquanta e centiare ottantanove (ha.01.50.89).

Censito al Catasto Terreni come segue:

foglio 90, mappale 41, di ettari 00, are 42, centiare 50, R.D. Euro 5,49, R.A. Euro 6,58,

foglio 90, mappale 42, di ettari 00, are 45, centiare 30, R.D.

Euro 5,85, R.A. Euro 7,02,

foglio 90, mappale 329, di ettari 00, are 45, centiare 90,

R.D. Euro 10,67, R.A. Euro 9,48,

foglio 90, mappale 331, di ettari 00, are 00, centiare 30,

R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,05,

foglio 90, mappale 716, di ettari 00, are 16, centiare 89,

R.D. Euro 2,18, R.A. Euro 2,62.

Il tutto formante un corpo unico a confine con Gabrielli, Turchi-Giglioli, Riforgiato, salvo altri.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni per legge o per destinazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n.52 si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", omessane la lettura delle parti scritte per dispensa avutane dai comparenti e da me notaio consentita; la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie esistenti in catasto sono conformi allo stato di fatto.

Gli immobili sono pervenuti al venditore per acquisto fattone con atto ai rogiti del Notaio Massimo Pagano di Siena in data

26 novembre 1998, repertorio n.4851/1539, ivi registrato il 10 dicembre 1998 al n.2289 ed ivi trascritto il 30 novembre 1998 al n.5645 di formalità.

#### Articolo 2

Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi, servitù attive e passive, pertinenze, libero da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara altresì che non esistono soggetti titolari dei diritti di prelazione di cui alle leggi 25.5.1965 n.590 e 14.8.1971 n.817.

#### Articolo 3

Ciascuna delle parti dichiara di essere edotta della facoltà, prevista dalle vigenti disposizioni ed in particolare dall'articolo 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n.124, di richiedere il deposito notarile del prezzo della compravendita e comunque delle altre somme ivi indicate, di aver attentamente valutato tale possibilità e di non volersene avvalere.

Il prezzo, come mi dichiarano le parti, è stato convenuto in Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) di cui Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per il terreno di pertinenza.

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di

dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n.0005143872-06 tratto sull'Ag.1 di Siena della Banca Cras in data 11 novembre 2020 a favore del venditore;

- Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) mediante assegni circolari non trasferibili n. 4028299496-11, n.4028299486-03, n.4028092486-02, n.4028299506-10 e n.4052998455-12 emessi dalla filiale di Siena viale Europa della Banca Centro in data 1 febbraio 2021 a favore del venditore.

Stante le modalità di pagamento sopra riportate, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo e comunque rinuncia ad iscrizioni di ufficio.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

#### Articolo 4

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 C.C.

#### Articolo 5

Le parti dichiarano che tra di loro non intercorrono i vincoli di cui all'articolo 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Le spese si convengono come per legge.

La parte acquirente chiede di potersi avvalere della tassazione agevolata di cui al comma 1<sup>^</sup> dell'articolo 1 della tariffa, Parte 1<sup>^</sup>, allegata al D.P.R. n.131 del 26 aprile 1986, modificato dalla legge n.243 del 19 luglio 1993 e dall'articolo 3, comma 131 della legge n.549 del 28 dicembre 1995.

A tale proposito la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge n.168/82; all'articolo 2 del decreto legge n.12/85 convertito, con modificazioni, della legge n.118/85; all'articolo 3, comma 2 della legge n.415/91; all'articolo 5, commi 2 e 3 dei decreti legge

n.14/92, n.237/92 e n.293/92; all'articolo 2, commi 2 e 3 del decreto legge n.348/92; all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge n.388/92; all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge n.455/92; all'articolo 1, comma 2 del decreto legge n.16/93 convertito, con modificazioni, dalla legge n.75/93 e all'articolo 16 del decreto legge n.155/93 convertito, con modificazioni, dalla legge n.243/93;

- che l'immobile acquistato è ubicato nel proprio Comune di residenza;

- che l'immobile oggetto del presente atto non ha caratteristiche di lusso secondo la vigente normativa.

#### Articolo 6

A norma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice, anche in relazione a quanto riportato nella dichiarazione di Accertamento di Conformità rilasciata in data 26 gennaio 2021 dal Geom. Agostino Bilenchi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 511, dichiara che le porzioni immobiliari sono state costruite in conformità della concessione edilizia pratica n. 8219 del 22 giugno 1982, con agibilità n.139 del 19 agosto 1983.

La parte venditrice precisa che le porzioni stesse non sono state sottoposte ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione, ad eccezione: della pratica edilizia in sanatoria con L.47/85 n.16298/S del 9 gennaio 1986 rilasciata il 7

settembre 1995, con relativo rilascio di certificato di agibilità; successivo condono edilizio n.S/177 del 27 febbraio 1995 rilasciato il 20 febbraio 1996, con relativo certificato di abitabilità; successiva pratica edilizia n.19885/99 del 19 maggio 1999 e variante n.21797 del 6 marzo 2000 per la realizzazione del garage interrato, con relativo certificato di collaudo del 15 maggio 2001, pratica del Genio Civile n.017975.

#### Articolo 7

Ai fini fiscali la parte acquirente, volendosi avvalere di quanto stabilito dall'art.1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266 pubblicato sul supplemento ordinario n.211/L della G.U. n.302 del 29 dicembre 2005, chiede che la tassazione del presente atto avvenga sul valore catastale attuale determinato in Euro 42.911,78 (quarantaduemilanovecentoundici virgola settantotto) dato dalla sommatoria di:

- Euro 40.185,91 (quarantamilacentoottantacinque virgola novantuno) (pari alla R.C. Euro 347,93 moltiplicato per il coefficiente 115,50 relativamente ai fabbricati) ed

- Euro 2.725,87 (duemilasettecentoventicinque virgola ottantasette) (pari e al R.D. di Euro 24,23 moltiplicato per il coefficiente 112,5 relativamente al terreno che costituisce pertinenza dei fabbricati),

trattandosi di acquisto effettuato da persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali o professionali avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative perti-

nenze.

#### Articolo 8

Ai sensi e per gli effetti dell'art.6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche o integrazioni, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione relativa all'immobile venduto, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'originale del suddetto Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 27 ottobre 2020 dall'Arch. Gianni Panerati, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 376, inviato telematicamente alla Regione Toscana in data 27 ottobre 2020 id: 0000213433, approvato dalle parti e firmato come per legge, viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti e da me Notaio consentita.

#### Articolo 9

A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ed ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30, la parte venditrice dichiara che il terreno oggetto di vendita ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siena in data 23 novembre 2020 che, in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D" omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti e da me Notaio consentita, e che, dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 21 novembre 2000 n.353 le Parti dichiarano che il terreno come sopra venduto non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per il terreno stesso non risulta il vincolo quindicennale relativo.

Articolo 10

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 bis del DPR 917/1986 e norme connesse le parti convengono che il diritto alla detrazione di imposta di cui alla citata normativa rimanga in capo alla parte alienante e non si trasmetta alla parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dieci e trenta.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma di legge ed in parte a mano da me Notaio su pagine dieci sin qui di tre fogli.

F/to: COSTANTINI MASSIMO

BRUNI GIANLUCA

SERGIO GRAZIOSI

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0099839 del 19/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Strada Di Certosa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 90  
Particella: 546  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Minucci Federico  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Siena

N. 944

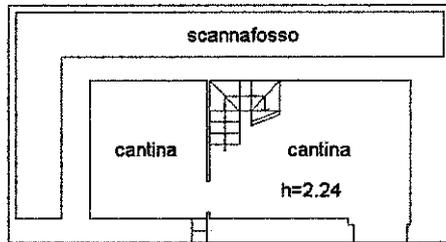
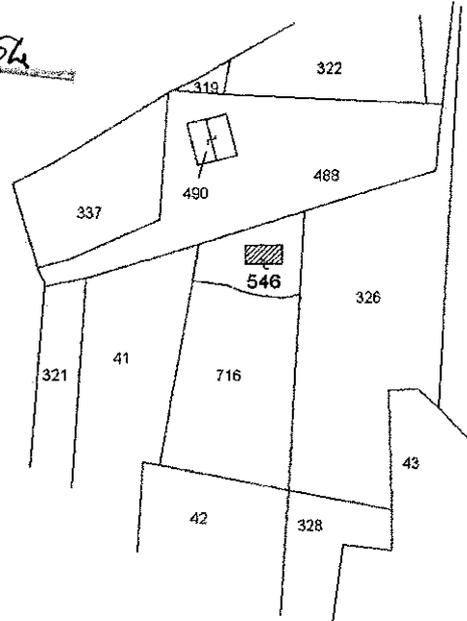
Scheda n. 1      Scala 1: 200

Estratto di Mappa

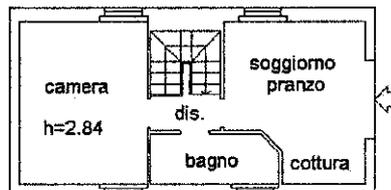
F. 90 p.lla 546 Scala 1:1000

AL REP. M. A

AL REP. M. 47064



PIANO S1

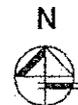


PIANO TERRA

Ufficio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
Catasto

Iscrizione Albo  
N. 511

Geometra  
Gianchi Argenteo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2021 - Comune di SIENA (1726) - < Foglio: 90 - Particella: 546 - Subalterno: 1 >  
STRADA DI CERTOSA SNC piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Siena**

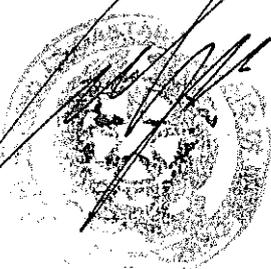
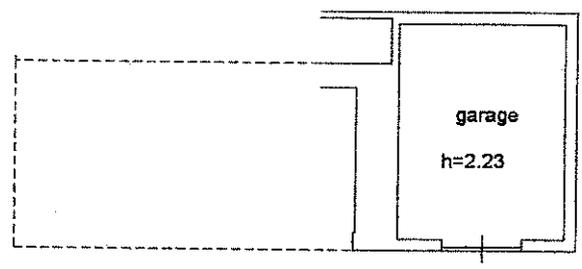
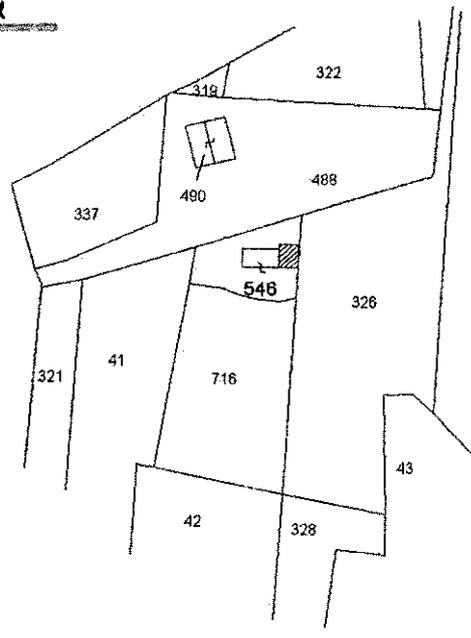
|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Dichiarazione protocollata n. SI0100126 del 20/11/2013 |                                   |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena               |                                   |
| Strada Di Certosa                                      | civ. SNC                          |
| Identificativi Catastali:                              | Compilata da:<br>Minucci Federico |
| Sezione:   | Isritto all'albo:<br>Geometri     |
| Foglio: 90   | Prov. Siena                       |
| Particella: 546  | N. 944                            |
| Subalterno: 1  |                                   |

Scheda n. 1      Scala 1:200

Estratto di Mappa  
B E. 90 p.lla 546 Scala 1:1000

AL REP. N. 147064

*[Handwritten signatures and stamps]*

PIANO S1

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto

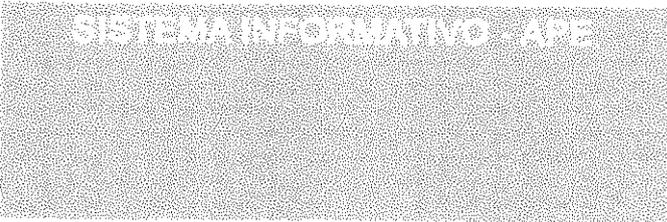
Inscrizione Albo  
N. 511

Geometra  
Bianchi Agostino



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2021 - Comune di SIENA (1726) - < Foglio: 90 - Particella: 546 - Subalterno: 2 >  
STRADA DI CERTOSA SNC piano: S1;

ima planimetria in atti



Data Ape:27/10/2020

ALLEGATO C  
L. 47064

Con la presente si attesta che il tecnico PANERATI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 27/10/2020  
L'APE id: 0000213433 corredato dall'onere di deposito n.  
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:  
1726.0.90.546.1



SIERT-APE <siert\_noreply@siert.regione.toscana.it>

27/10/2020 10:02

## Ricevuta di inserimento APE

A panegian22@libero.it

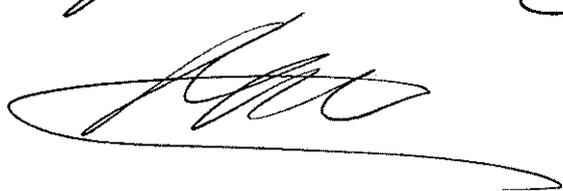


### APE

Salve, **PANERATI GIANNI**

La informiamo che in data 27/10/2020 è stato inviato l'APE (semplificato) con codice 213433

Servizio notifica eventi




# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 213433

VALIDO FINO AL: 27/10/2015



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**  
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi

Regione: TOSCANA

Comune: SIENA

Indirizzo: STRADA DI CERTOSA, 106/B

Piano: T-S1

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 43°19'11" Long: 11°19'59"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1985

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 76.86

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 316.20

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

|                  |                   |   |   |  |         |        |  |    |            |  |     |
|------------------|-------------------|---|---|--|---------|--------|--|----|------------|--|-----|
| Comune catastale | SIENA (SI) - I726 |   |   |  | Sezione | Foglio |  | 90 | Particella |  | 546 |
| Subalterni       | da                | 1 | a |  | da      | a      |  | da | a          |  |     |
| Altri subalterni |                   |   |   |  |         |        |  |    |            |  |     |

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

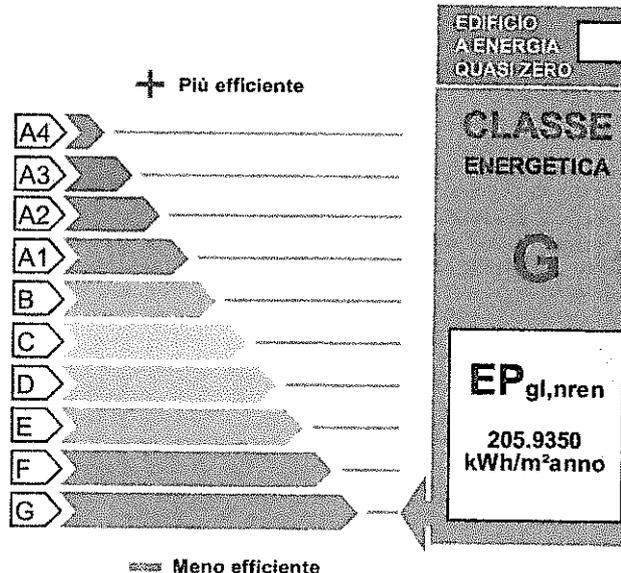
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
|         |        |
|         |        |

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (53.56)

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 213433

VALIDO FINO AL: 27/10/2029



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

|                   |               |                                 |
|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico: Elettricità |
|-------------------|---------------|---------------------------------|

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|  |         |                         |
|--|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato                    | 316.20  | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente               | 290.70  | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                             | 0.92    |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                       | 111.792 | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub> | 0.06    | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                          | 0.0965  | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico             | Tipo di impianto     | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale |          | EPren | EPnren |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale       | 1 - Caldaia standard | 1999                  | 0001236088                                | Metano                        | 29.30               | 0.64                        | $\eta_H$ | 0.51  | 172.94 |
| Climatizzazione estiva          | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           | $\eta_C$ | -     | -      |
| Prod. acqua calda sanitaria     | 1 - Caldaia standard | 1999                  | 0001236088                                | Metano                        | 29.30               | 0.53                        | $\eta_W$ | 0.48  | 33.00  |
| Impianti combinati              | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           |          | -     | -      |
| Produzione da fonti rinnovabili | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           |          | -     | -      |
| Ventilazione meccanica          | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           |          | -     | -      |
| Illuminazione                   | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           |          | -     | -      |
| Trasporto di persone o cose     | -                    | -                     | -   | -                             | -                   | -                           |          | -     | -      |



*Handwritten signatures*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 219433

VALIDO FINO AL: 27/12/2015



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>g</sub>, n<sub>ren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

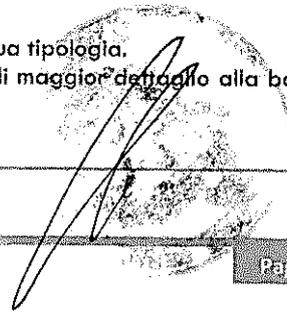
**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

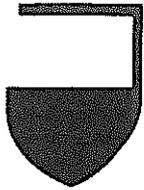
| Codice | TIPO DI INTERVENTO                 |
|--------|------------------------------------|
| REN1   | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN2   | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4   | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| REN5   | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN6   | FONTI RINNOVABILI                  |

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.







**COMUNE DI SIENA**  
DIREZIONE TERRITORIO

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN  
MODO VIRTUALE - AUT.NE AGENZIA  
DELLE ENTRATE DI SIENA  
Prot. n° 20440/2010

Vista la richiesta presentata da Costantini Massimo pervenuta in data 20/11/2020 (in atti con protocollo 84857);

Visto l'estratto del foglio catastale;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico e le relative N.T.A.;

Visto il Piano Operativo adottato con D.C.C. n° 58 del 19/05/2020 e le relative N.T.A.;

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (ex art. 18 L. 47/85);

Visti gli atti di Ufficio;

Considerato che vigono pertanto le disposizioni di cui all'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire - del DPR 380/01 e dell'art. 103 - Misure di Salvaguardia - della L.R. 65/2014, nonché dell'art. 7 - Misure di salvaguardia - delle N.T.A. del Piano Operativo adottato;

SI CERTIFICA

che le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio n. 90, particelle n. 41, 42, 329, 331, 716, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n. 90 - Particella n. 41**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 75 delle N.T.A.

Beni Storico Architettonici (BSA), art. 85 delle N.T.A. - Scheda n° 259 Denominazione Querciola

(FA2) Filamenti del territorio aperto 2 - in ambito rurale, art. 77 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 151 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

(PAE9) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - sperone di Siena, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 152 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 94 delle N.T.A.

Edifici e resede censiti di matrice storica, art. 54 delle N.T.A. - Scheda n° 259 Denominazione Querciola

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 87 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE9) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena, art. 88 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE9) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Sperone di Siena, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 88 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

**Foglio n. 90 - Particella n. 42**

**secondo il Regolamento Urbanistico vigente:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 75 delle N.T.A.

Beni Storico Architettonici (BSA), art. 85 delle N.T.A. - Scheda n° 259 Denominazione Querciola

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 151 delle N.T.A.

(VTp1) Parco del Buongoverno - Parco Territoriale di progetto, art. 132 delle N.T.A.

**secondo il Piano Operativo adottato:**

*La particella ricade parzialmente su:*

(FA) Filamenti del territorio aperto, art. 94 delle N.T.A.

Edifici e resede censiti di matrice storica, art. 54 delle N.T.A. - Scheda n° 259 Denominazione Querciola

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE4) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete dell'Arbia, art. 87 delle N.T.A.

(VP2) Parco agricolo del Buongoverno, art. 91 delle N.T.A.

(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

AL RES. 47064

Certifico io sottoscritto, dott. Sergio Graziosi, notaio in Follonica, iscritto nel distretto notarile di Grosseto, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine 20.

Follonica, li 09.02.21 nel mio studio in via Amorotti n.16  
Firmato digitalmente: Sergio Graziosi Notaio