

ALLEGATO "A"

UBICAZIONE PLANIMETRICA DEI BENI

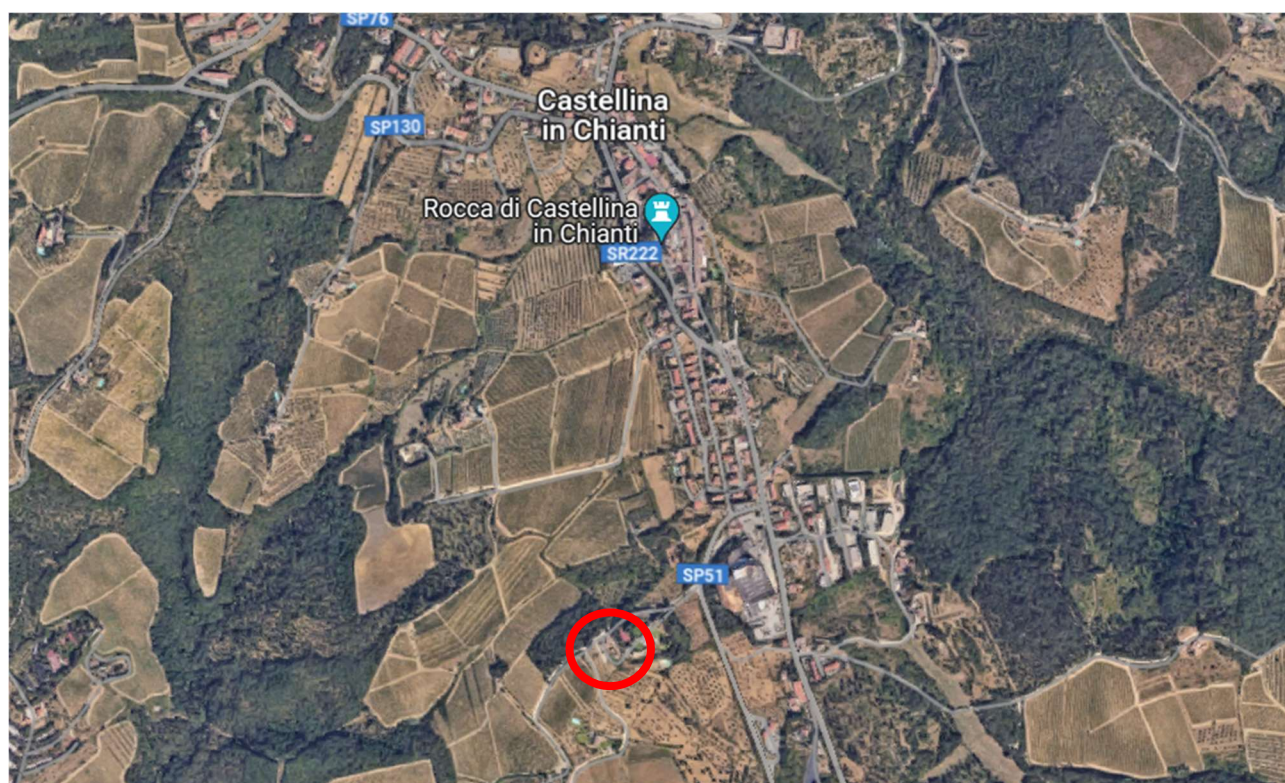


IMMAGINE 1 INQUADRAMENTO IN CASTELLINA IN CHIANTI



IMMAGINE 2 VISTA DALL'ALTO



IMMAGINE 3 VISTA VERSO NORD



IMMAGINE 4 VISTA VERSO EST

ALLEGATO "C"

VISURE STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/05/2024

Dati identificativi: Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)

Foglio 43 Particella 424 Subalterno 1

Foglio 43 Particella 424 Subalterno 17

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)

Foglio 43 Particella 424

Classamento:

Rendita: Euro 619,75

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

Foglio 43 Particella 424 Subalterno 17

Indirizzo: LOCALITA' GODENANO PRIMO n. 1 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 120 m²

> Intestati catastali

➤ 1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L. (CF 01130480526)

sede in POGGIBONSI (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 16/09/1999 al 07/03/2008

Immobile predecessore

Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)

Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1

Foglio 43 Particella 306 Subalterno 2

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:**

Comune: CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)

Foglio 43 Particella 79

Foglio 43 Particella 80- Foglio 58 Particella 5 Subalterno
1

Foglio 58 Particella 84

Foglio 58 Particella 85 Subalterno 2

Foglio 58 Particella 85 Subalterno 4

Foglio 58 Particella 85 Subalterno 5

Foglio 58 Particella 86

📅 dal 07/03/2008 al 05/05/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

📅 dal 05/05/2011 al 20/05/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424**

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n. SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 46923.1/2011)

📅 dal 20/05/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

> Indirizzo

📅 dal 16/09/1999 al 07/03/2008

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **2**

LOCALITA' GODENANO Piano T

Partita: **1001298**

Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B01756.1/1999)

📅 dal 07/03/2008 al 04/02/2010

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

LOCALITA' GODENANO n. SCN Piano T

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

📅 dal 04/02/2010 al 05/05/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

LOCALITA' GODENANO n. SCN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 Pratica n. SI0010640 in atti dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1658.1/2010)

📅 dal 05/05/2011 al 20/05/2011

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n.

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424**
LOCALITA' GODENANO I n. SNC

SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 46923.1/2011)

 dal 20/05/2011 al 02/05/2023

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**
LOCALITA' GODENANO I n. SNC Piano T-1

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti
dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

 dal 02/05/2023

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**
LOCALITA' GODENANO PRIMO n. 1 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023
Pratica n. SI0047102 in atti dal 02/05/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47102.1/2023)

> Dati di classamento

 dal 16/09/1999 al 07/03/2008

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 861,24**
Rendita: **Lire 1.667.600**
Categoria **C/2^c**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**
Partita: **1001298**
Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 dal 07/03/2008 al 07/03/2009

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 861,24**
Categoria **C/2^c**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti
dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal 07/03/2009 al 05/05/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 861,24**

Categoria **C/2^c**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2009
Pratica n. SI0041123 in atti dal 07/03/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2403.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

 dal 05/05/2011 al 20/05/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424**

Categoria **F/1^d**, Consistenza **3070 m²**

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n.
SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 46923.1/2011)

 dal 20/05/2011 al 27/12/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**

Rendita: **Euro 619,75**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti
dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal 27/12/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**

Rendita: **Euro 619,75**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2011
Pratica n. SI0152779 in atti dal 27/12/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64381.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **17**

Totale: **129 m²**

Totale escluse aree scoperte : **120 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/05/2011, prot. n. SI0080215

> Altre variazioni

📅 dal 21/03/2003 al 07/03/2008

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1

Foglio 43 Particella 306 Subalterno 2

Busta mod.58: 669

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2003
Pratica n. 68651 in atti dal 21/03/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 36830.1/2003)

📅 dal 08/08/2012 al 02/05/2023

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio 43 Particella 424 Subalterno 1

Foglio 43 Particella 424 Subalterno 17

Busta mod.58: 669

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2012
Pratica n. SI0072026 in atti dal 08/08/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13807.1/2012)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI)** Foglio 43
Particella 306 Sub. 1

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CASTELLINA IN CHIANTI (SI) il 12/08/1924

1. VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

📅 dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a FIRENZE (FI) il 07/07/1961

📅 dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a FIRENZE (FI) il 07/07/1961

📅 dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

➤ 1. [REDACTED] S.R.L.
(CF [REDACTED])
sede in POGGIBONSI (SI)

2. Atto del 28/02/2001 Pubblico ufficiale DINOLFO
CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n.
89254 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1423.1/2001
Reparto PI di SIENA in atti dal 05/03/2001

📅 dal 28/02/2001 al 07/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI)** Foglio 43
Particella 306 Sub. 1

➤ 1. [REDACTED] S.R.L.
(CF [REDACTED])
sede in POGGIBONSI (SI)

3. DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in
atti dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

📅 dal 07/03/2008 al 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

4. Atto del 28/03/2008 Pubblico ufficiale DINOLFO
CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n.
121741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 2271.1/2008 Reparto PI di SIENA in
atti dal 01/04/2008

➤ **1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.**
(CF 01130480526)

sede in POGGIBONSI (SI)

📅 dal 28/03/2008 al 05/05/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43 Particella 424

➤ **1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.**
(CF 01130480526)

sede in POGGIBONSI (SI)

📅 dal 05/05/2011 al 20/05/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 28/03/2008 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n. 121741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2271.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal 01/04/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 3
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43 Particella 424 Sub. 1

➤ **1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.**
(CF 01130480526)

sede in POGGIBONSI (SI)

📅 dal 20/05/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 3
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/2: Magazzini e locali di deposito

d) F/1: Area urbana

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0080215 del 20/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellina In Chianti

Localita' Godenano I

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 424

Subalterno: 1

Compilata da:

Bucciarelli Fabiola

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Siena

N. 1193

Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA C.T.

Foglio 43 part.1a 424

Scala 1:2000

Resede
Sub 17

Soggiorno - Pranzo

H. 2,70

Dis.

Angolo
Cottura

Lav.

Dispensa

PIANO T

424

Balcone

H. 3,20

Bagno

Anti

Dis.

H. 2,50

Camera

H. 2,50

Camera

H. 3,20

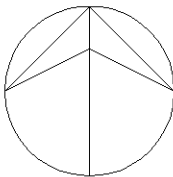
Guardaroba

H. 3,15

H. 2,50

PIANO 1

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/05/2024

Dati identificativi: Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 424 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 424

Classamento:

Rendita: Euro 58,88
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 20 m²
Foglio 43 Particella 424 Subalterno 9

Indirizzo: LOCALITA' GODENANO PRIMO n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 26 m²

> Intestati catastali

➤ 1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L. (CF 01130480526)

sede in POGGIBONSI (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 16/09/1999 al 07/03/2008

Immobile predecessore

Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 2

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:**

Comune: CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 79
Foglio 43 Particella 80 - Foglio 58 Particella 5 Subalterno
1
Foglio 58 Particella 84
Foglio 58 Particella 85 Subalterno 2
Foglio 58 Particella 85 Subalterno 4
Foglio 58 Particella 85 Subalterno 5
Foglio 58 Particella 86

 dal **07/03/2008** al **05/05/2011**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti
dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

 dal **05/05/2011** al **20/05/2011**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424**

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n.
SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 46923.1/2011)

 dal **20/05/2011**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti
dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

> Indirizzo

 dal **16/09/1999** al **07/03/2008**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **2**

LOCALITA' GODENANO Piano T

Partita: **1001298**

Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

 dal **07/03/2008** al **04/02/2010**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

LOCALITA' GODENANO n. SCN Piano T

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti
dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

 dal **04/02/2010** al **05/05/2011**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**

LOCALITA' GODENANO n. SCN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010
Pratica n. SI0010640 in atti dal 04/02/2010
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1658.1/2010)

 dal **05/05/2011** al **20/05/2011**

Immobile predecessore

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n.
SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 46923.1/2011)

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424**
LOCALITA' GODENANO I n. SNC

 dal **20/05/2011** al **02/05/2023**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**
LOCALITA' GODENANO I n. SNC Piano S1

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

 dal **02/05/2023**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**
LOCALITA' GODENANO PRIMO n. 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. SI0046950 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46950.1/2023)

> Dati di classamento

 dal **16/09/1999** al **07/03/2008**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 861,24**
Rendita: **Lire 1.667.600**
Categoria **C/2^b**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**
Partita: **1001298**
Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B01756.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 dal **07/03/2008** al **07/03/2009**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 861,24**
Categoria **C/2^b**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**

DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in atti dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **07/03/2009** al **05/05/2011**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**
Foglio **43** Particella **306** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 861,24**
Categoria **C/2^b**, Classe **8**, Consistenza **379 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2009 Pratica n. SI0041123 in atti dal 07/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2403.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal **05/05/2011** al **20/05/2011**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424**

Categoria **F/1^o**, Consistenza **3070 m²**

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/05/2011 Pratica n. SI0076100 in atti dal 05/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 46923.1/2011)

📅 dal **20/05/2011** al **27/12/2011**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 58,88**

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **20 m²**

Variazione del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti dal 20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 47750.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **27/12/2011**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 58,88**

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **20 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2011 Pratica n. SI0152779 in atti dal 27/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64381.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**

Totale: **26 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/05/2011, prot. n. SI0080215

> Altre variazioni

📅 dal **21/03/2003** al **07/03/2008**

Immobile predecessore

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **1**

Foglio **43** Particella **306** Subalterno **2**

Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2003 Pratica n. 68651 in atti dal 21/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36830.1/2003)

📅 dal **08/08/2012** al **02/05/2023**

Immobile attuale

Comune di **CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)**

Foglio **43** Particella **424** Subalterno **9**

Busta mod.58: **669**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2012 Pratica n. SI0072034 in atti dal 08/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13815.1/2012)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43
Particella 306 Sub. 1

- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a CASTELLINA IN CHIANTI (SI) il 12/08/1924
dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999
AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
B01756.1/1999)

- 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a FIRENZE (FI) il 07/07/1961
dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

- 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a FIRENZE (FI) il 07/07/1961
dal 16/09/1999 al 28/02/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

- 1. [REDACTED] S.R.L.
(CF [REDACTED])
sede in POGGIBONSI (SI)
dal 28/02/2001 al 07/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/02/2001 Pubblico ufficiale DINOLFO
CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n.
89254 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1423.1/2001
Reparto PI di SIENA in atti dal 05/03/2001

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43
Particella 306 Sub. 1

- 1. [REDACTED] S.R.L.
(CF [REDACTED])
sede in POGGIBONSI (SI)
dal 07/03/2008 al 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. DIVISIONE del 07/03/2008 Pratica n. SI0026329 in
atti dal 07/03/2008 DIVISIONE (n. 1688.1/2008)

- 1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.
(CF 01130480526)
sede in POGGIBONSI (SI)
dal 28/03/2008 al 05/05/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 28/03/2008 Pubblico ufficiale DINOLFO
CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n.
121741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 2271.1/2008 Reparto PI di SIENA in
atti dal 01/04/2008

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43
Particella 424

- 1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.
(CF 01130480526)
sede in POGGIBONSI (SI)
dal 05/05/2011 al 20/05/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 28/03/2008 Pubblico ufficiale DINOLFO
CATALDO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n.
121741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 2271.1/2008 Reparto PI di SIENA in
atti dal 01/04/2008

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTELLINA IN CHIANTI (C172) (SI)
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 3
Foglio 43 Particella 306 Subalterno 1

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)(SI) Foglio 43 Particella
424 Sub. 9

6. del 20/05/2011 Pratica n. SI0080215 in atti dal

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/05/2024**
Ora: **13:31:28**
Numero Pratica: **T246882/2024**
Pag: **6 - Fine**

➤ **1. I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.**
(CF 01130480526)
sede in POGGIBONSI (SI)

📅 dal 20/05/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

20/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA
URBANA (n. 47750.1/2011)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito*
- c) F/1: Area urbana*

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0080215 del 20/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castellina In Chianti

Localita' Godenano I

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 424

Subalterno: 9

Compilata da:

Bucciarelli Fabiola

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Siena

N. 1193

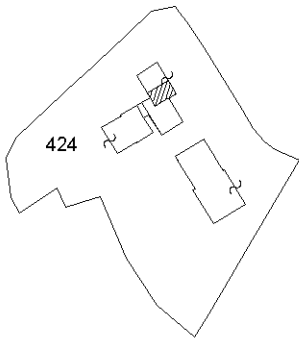
Scheda n. 1

Scala 1:200

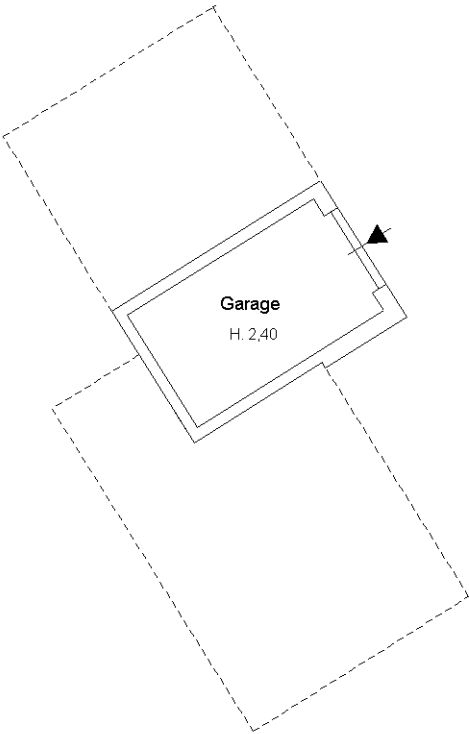
PLANIMETRIA C.T.

Foglio 43 part.1a 424

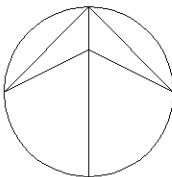
Scala 1:2000



PIANO S1



ORIENTAMENTO

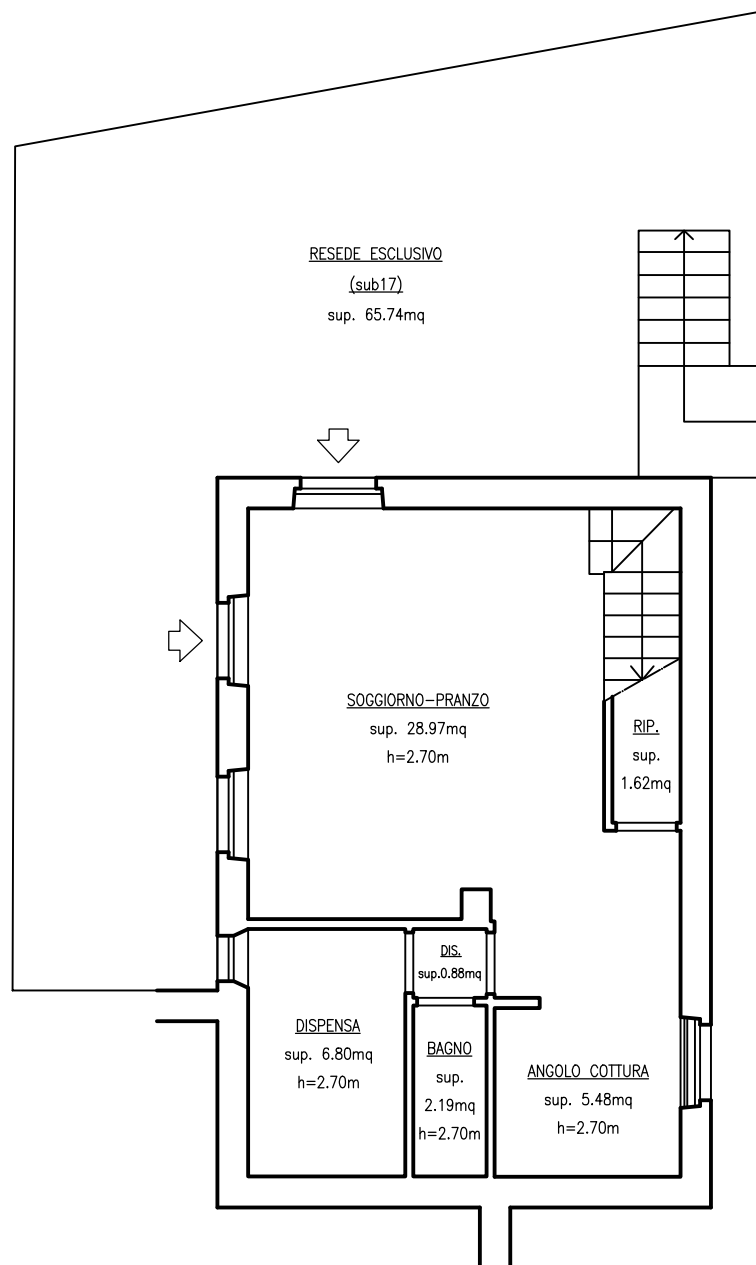


Ultima planimetria in atti

ALLEGATO "B"

**PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARI
E SUPERFICI**

**IMMOBILE - APPARTAMENTO - Piano Terra - Loc.
Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena
- F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17**



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

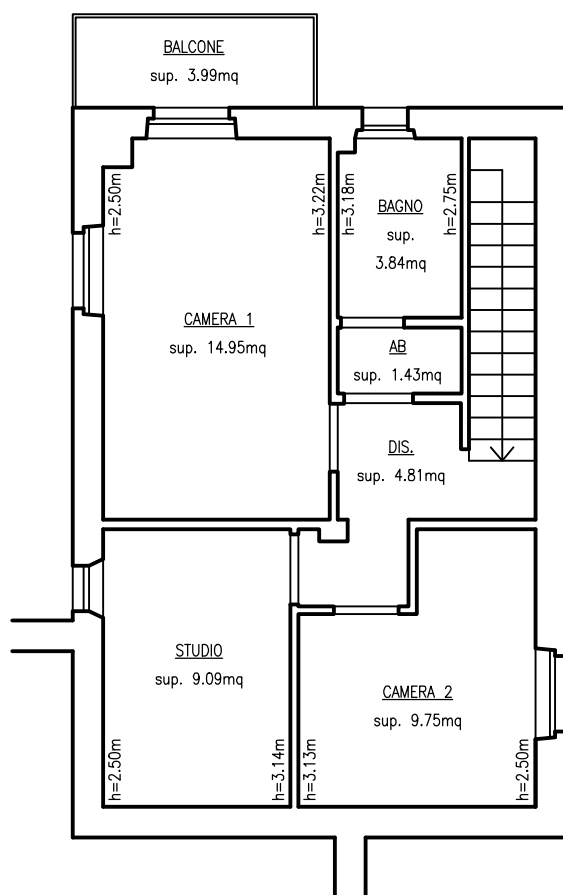
STATO REALE

SCALA 1:100

01

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

**IMMOBILE - APPARTAMENTO - Piano Primo - Loc.
Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena
- F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17**



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

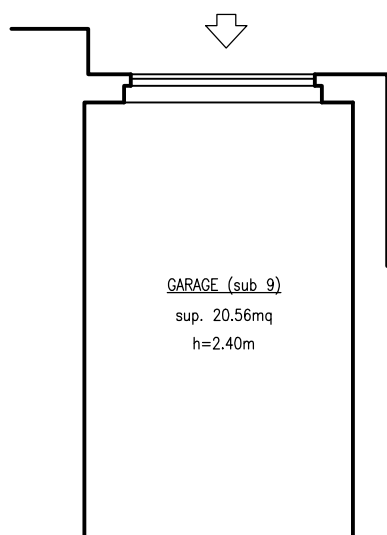
STATO REALE

SCALA 1:100

02

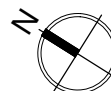
VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

IMMOBILE - GARAGE - Piano S1 - Loc. Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 9



PIANTA SEMINTERRATO
SUB 9

SUB 9



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

STATO REALE

SCALA 1:100

03

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

SCHEDA DELLE SUPERFICI

Loc. Godenano Primo, 53011 Castellina in Chianti, (SI)

IDENTIFICATIVO VANO	PIANO	SUP. UTILE CALP. mq	SUP. ACC. CALP. mq	SUP.NON ABIT. mq	SUP. LORDA NON ABITABILE mq	SUP. LORDA mq	RAPP. MERCANT.	SUP. COMMERCIALE mq
------------------------	-------	---------------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------------

APPARTAMENTO - F. 43, P.IIa 424, Sub. 1

SOGGIORNO-PRANZO	PT	28,97				61,72	1,00	61,72
ANGOLO COTTURA	PT	5,48						
DISPENSA	PT	6,80						
LAVANDERIA	PT	2,19						
DIS.	PT	0,88						
RIP.	PT	1,62						
CAMERA 1	P1	14,95				57,96	1,00	57,96
CAMERA 2	P1	9,75						
GUARDAROBA	P1	9,09						
BAGNO	P1	3,84						
AB	P1	1,43						
DIS	P1	4,81						
BALCONE	P1		3,99			3,99	0,25	1,00
TOTALE =		89,81	3,99			123,67		120,68

RESEDE esclusivo sub. 1 - F. 43, P.IIa 424, Sub.17

GIARDINO	PT		65,74			73,67	0,15	11,05
----------	----	--	-------	--	--	-------	------	-------

GARAGE - F. 43, P.IIa 424, Sub.9

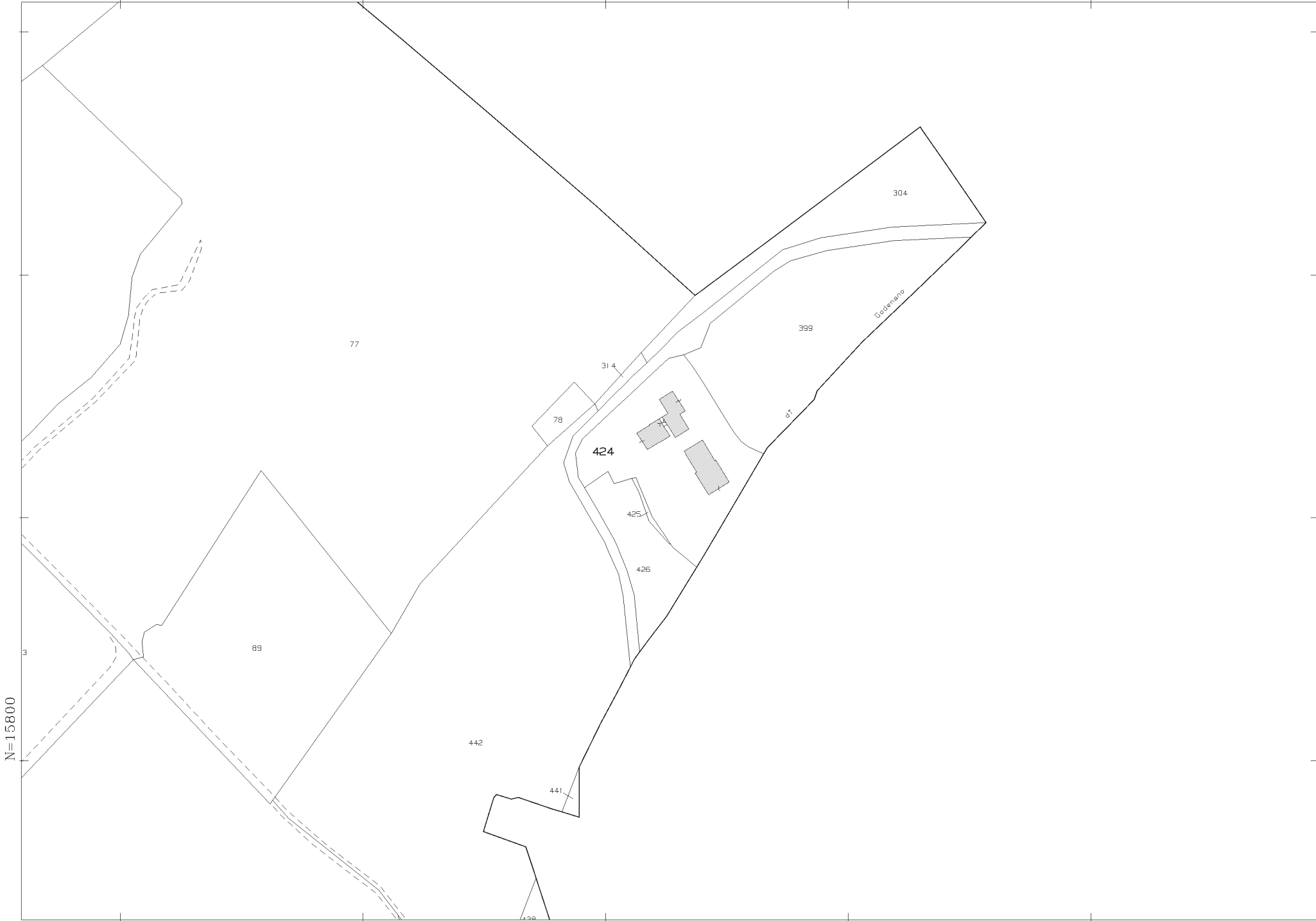
GARAGE	PS		20,56			26,40	0,50	13,20
--------	----	--	-------	--	--	-------	------	-------

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =

144,93

ALLEGATO "D"

ESTRATTO DI MAPPA



Comune: (S1) CASTELLINA IN CHIANTI Scala originale: 1:2000
Foglio: 43 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T242607/2025
18-Apr-2025 15:45:24

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Appartamento – Vista esterna



Appartamento – Soggiorno-pranzo



Galaxy S21 Ultra 5G

Appartamento – Angolo cottura



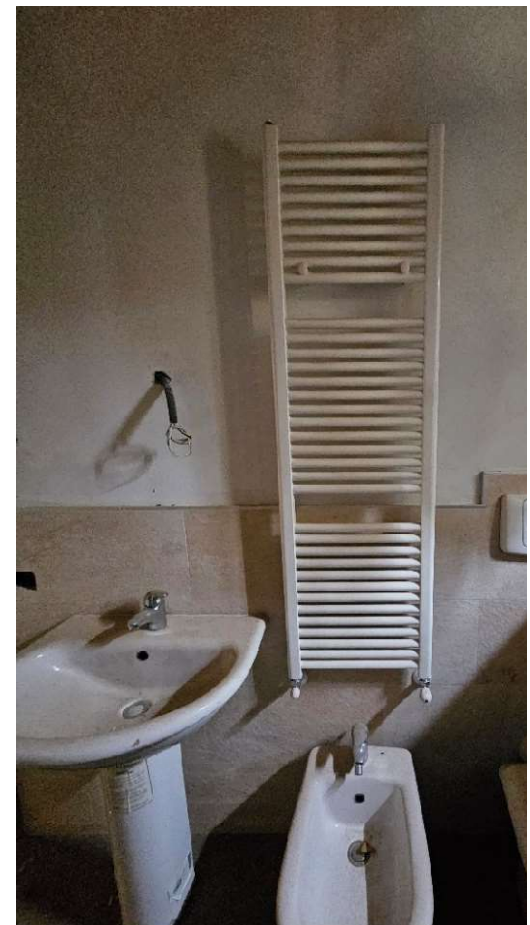
Galaxy S21 Ultra 5G

Appartamento – Dispensa



Galaxy S21 Ultra 5G

Appartamento – Bagno al piano terra



Appartamento – Bagno al piano primo



Appartamento – Camera matrimoniale



Appartamento – Vista dal balcone al piano primo



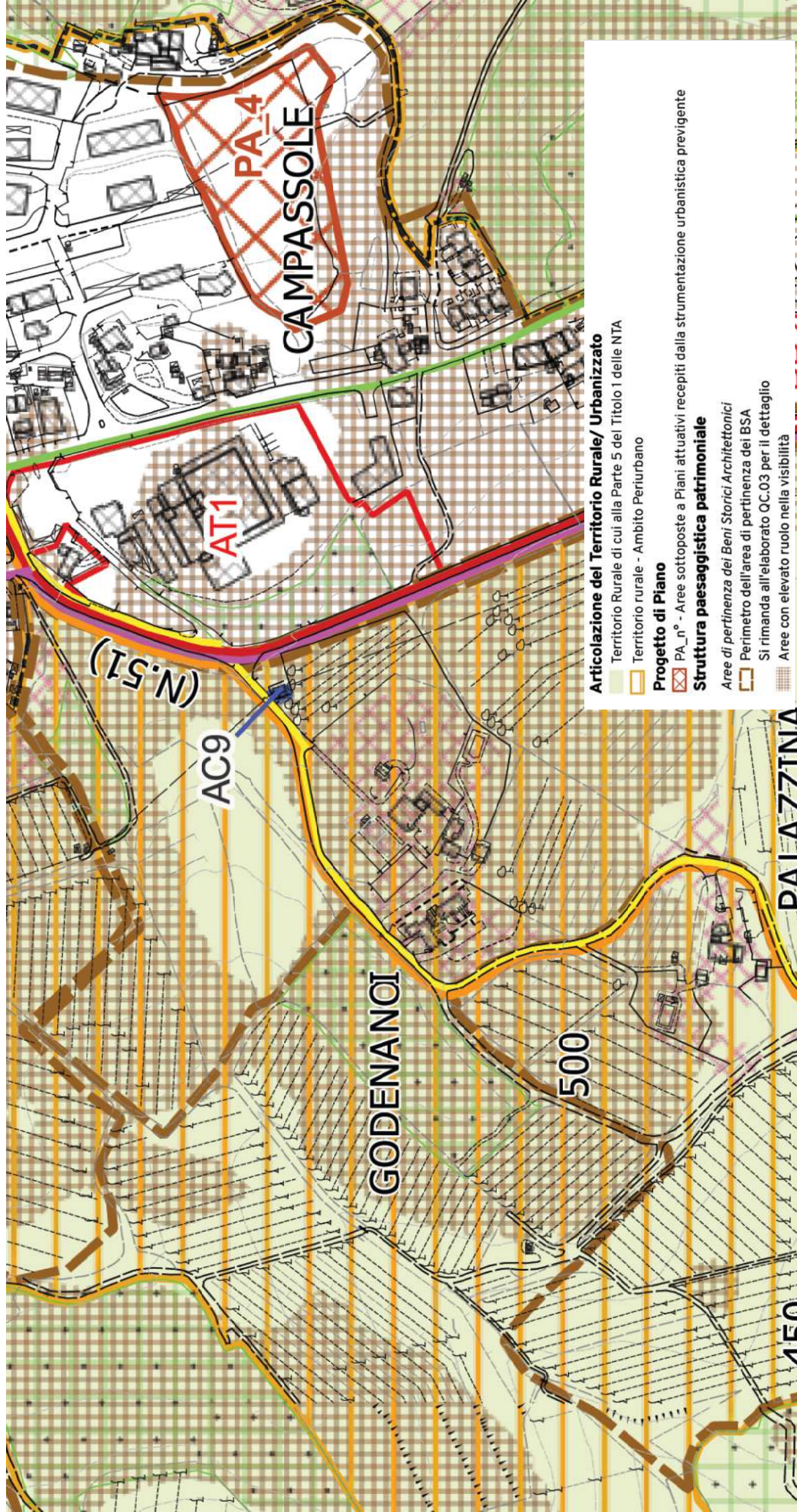
Garage – Ingresso garage



Garage – Interno locale garage

ALLEGATO "H"

NORME DI PIANO OPERATIVO



NOVEMBRE

VPA

D1*

D1*

CASTELLINA

SP

AT

GODENANO

IN

RUUSO E DISEGNO DEL SUOLO

Scala 1:2000

Scala 1:2000

Superficie area: 3074 mq

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)	5 Val d'Elsa
	ambiti soggetti a piani attuativi vigenti
Zone	zone E - zone agricole: E1 - Aree ad esclusiva funzione agricola
Aree di tutela paesaggistica e di rispetto	area di tutela paesaggistica

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

- [Art. 83 Disciplina generale delle UTOE](#)

5 Val d'Elsa

- [Art. 90 UTOE 5, Val d'Elsa](#)

ambiti soggetti a piani attuativi vigenti

Zone

zone E - zone agricole: E1 - Aree ad esclusiva funzione agricola

- [Art. 66 Zone E - Aree agricole: definizioni e finalità](#)
- [Art. 67 Zone E1 - Zone ad esclusiva funzione agricola](#)

Aree di tutela paesaggistica e di rispetto

- [Art. 44 Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto](#)

area di tutela paesaggistica

- [Art. 45 Aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto](#)
- [Art. 46 Aree di tutela paesaggistica degli aggregati di media rilevanza](#)
- [Art. 47 Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli](#)
- [Art. 48 Aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici](#)

Art. 44 Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto

1. Il RU, fermo restando i perimetri ed i contenuti d'indirizzo definiti dal PS, sostituisce il termine "pertinenze" usato dal PTCP con il termine "aree di tutela paesaggistica"¹⁵.
2. Il RU conferma le aree di cui agli articoli 13.13 "Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativi provinciale) e 13.14 " aree di pertinenza dei beni storico architettonici) del PTC, già ripериметrate dal PS, come aree di tutela paesaggistica.
3. Il RU inoltre, individua e perimetra un ambito denominato aree di rispetto, in riferimento al quale è analizzato, ai fini della schedatura, il sistema paesaggio-complesso edilizio-edificio. L'area di rispetto è individuata solo per gli edifici rilevati, appartenenti alla classe I, II e III per i quali è stata redatta una scheda dettagliata.
4. In queste aree, individuate e perimetrale nell'elaborato RU-P-01, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina delle zone omogenee di riferimento con le prescrizioni previste dal presente articolo oltre che nei successivi articoli 45 - 46 - 47- 48 -49.
5. Nelle aree di cui al comma 2 e 3, il valore paesaggistico e ambientale è tutelato verificando la compatibilità, attraverso un procedimento di valutazione, di tutte le trasformazioni del suolo di tipo edilizio, agronomico ed ambientale nonché degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. In particolare, nei casi eccedenti la ristrutturazione edilizia e/o frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, lo studio esamina i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza dell'attività produttiva, i rapporti in micro-scala tra gli edifici esistenti ed eventuali nuove volumetrie l'inserimento tramite studi e simulazioni.
6. La valutazione è condizione d'ammissibilità, ed è redatta in sede di PAPMAA, se richiesto dalla legge, o in sede di richiesta del permesso di costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di altra autorizzazione.
7. La valutazione è un procedimento nel quale:
 - a) il proponente illustra ed argomenta l'intervento in una apposita relazione di fattibilità;
 - b) il Comune, verifica l'ammissibilità, avvalendosi, per le valutazioni di competenza della commisione per il paesaggio, ed emana gli atti conseguenti.
8. La relazione di fattibilità descrive dettagliatamente l'intervento e dimostra:
 - a) che è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;
 - b) che è sostenibile dal punto di vista energetico e ambientale (approvvigionamento idrico ed energetico, sistema di smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue);
 - c) che produce positivi effetti socio economici sull'azienda in termini di occupazione, di reddito prodotto, di razionalizzazione produttiva e di valorizzazione fondiaria;
 - d) che si attiene, per gli interventi sul suolo, alle norme per l'uso sostenibile dei suoli in agricoltura di cui al Capo II di questo Titolo;
 - e) che la percezione dei beni di particolare pregio e delle emergenze di valore storico culturale presenti non è impedita in modo pregiudizievole ed irreversibile;
 - f) che l'intervento rispetta o ripristina la regola insediativa originaria mediante la conservazione delle viabilità storica e del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato e la valorizzazione degli spazi di relazione che caratterizzano il bene;
 - g) il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento mediante elaborati e documenti propri della relazione paesaggistica introdotta dal DPCM 12/12/2005 per gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/04 e s.m.i.
9. Le sistemazioni idrauliche devono garantire il contenimento dell'erosione entro i parametri di sostenibilità fissati dal Titolo III, Capo II di questo RU.

10. Le sistemazioni agro-ambientali devono essere compatibili con il contesto paesaggistico esistente, adeguate alla morfologia del sito in relazione alla tipologia di impianto e usare essenze arboree e arbustive autoctone. È da evitare l'inserimento di piante esotiche ed il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni che tendono a banalizzare il paesaggio.

11. Sono ammesse, ove non espressamente vietato, attrezzature integrative e di servizio alla residenza/ strutture ricettive di cui all'art. 23. La tipologia, la forma ed il materiale per l'esecuzione, nonché la localizzazione non devono essere in contrasto con le caratteristiche identitarie del luogo e degli edifici circostanti, e sono comunque sottoposte a parere vincolante della commissione edilizia comunale per il paesaggio.

12. Gli interventi edilizi adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

13. Eventuali manufatti (anche agricoli), piscine e campi da tennis non possono essere realizzati in posizione di crinale, né in direzione delle visuali che si aprono dalla viabilità principale verso Beni Storici-Architettonici e gli aggregati e viceversa.

14. Sono tutelate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie e simili e valorizzati i varchi e i punti di vista di pregio;

15. È da valutare il rischio che più strutture ed impianti, piscine e campi da tennis competano, nel loro insieme, con il contesto architettonico e paesaggistico cui afferiscono;

16. L'illuminazione è realizzata in modo da evitare la creazione di esaltazioni scenografiche artificiali, a favore di una luce diffusa e soffusa, che non alteri la percezione del contesto;

17. In caso di frazionamento in più unità immobiliari, è vietato moltiplicare gli accessi all'area annessa e realizzare muri e/o recinzioni tra le aree di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

18. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.

¹⁵ Il RU ha valore conformativo della proprietà privata, pertanto al fine di evitare possibili incertezze sul valore normativo del termine "pertinenze", che l'art. 817 del Codice Civile definisce inequivocabilmente "cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa", soprattutto ove il perimetro comprenda proprietà diverse, le norme sostituiscono la terminologia pur lasciando invariato i perimetri ed i contenuti normativi definiti sia dal PS che dal PTCP.

Art. 45 Aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto

1. Nelle aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei di cui all'art. 11.3 del PTC vigente e del PS è ammessa la nuova edificazione, solo ed esclusivamente, a destinazione agricola, e previa approvazione di PAPMAA.

2. Sono fatti salvi:

- a. limitati e circostanziati ampliamenti di edifici esistenti funzionali a mantenere il presidio residenziale, in coerenza con la classe di appartenenza degli edifici e degli interventi ammessi ai sensi della presente disciplina
- b. gli edifici di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme.
- c. La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, non soggetti a PAPMAA, di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016.

3. In ogni caso, la nuova edificazione è ammessa previa dimostrazione che:

- a. non esiste altro edificio o manufatto privo di valore storico mal utilizzato/ sottoutilizzato da recuperare anche ampliandolo;
- b. non esiste altro sito nell'area aziendale confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio;

¹⁶ Elencati all'art. 11.3., comma 9, elenco 1 del PTC e nel PS approvato: Micelle, C.Giovannoni, Piazza di Sopra, Grignanella, P.te del Molin Novo, Naccolone, Somma Villa, S. Quirico, San Donatino, S. Niccolò a Sterzi, Cagnano di Sopra, Cagno, Vignale, S. Antimo, Montanino della Cappella, Granaio, GodenanoII, Tregole, Le Cogne, Topina, Rendine, Piazza di Sotto, Ricavo, Pietrafitta, Lilliano

Art. 46 Aree di tutela paesaggistica degli aggregati di media rilevanza

1. Negli aggregati con caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza, per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, sono consentiti:

- - la nuova edificazione
- - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivante dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.
- - Installazione dei manufatti di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme;
- - La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016.

2. L'eventuale edificazione avviene in contiguità con i tessuti edilizi esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni.

¹⁷ Elencati all'art. 11.3, comma 9, elenco 2 del PTC e nel PS approvato: Cispiano, Fioraie, Cavallai, Caselle, Canale, Cignan Bianco Fizzano

Art. 47 Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli

1. Negli aggregati agricoli e nelle aree di loro tutela, è consentita:

- - la costruzione di residenze ed annessi agricoli (U9/1, U9/4) in contiguità con i tessuti esistenti e senza pregiudicare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria locale in coerenza con le norme ed indicazioni del PS
- - Installazione dei manufatti di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme;
- - La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio di pregio sono quelli ammessi dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.

Art. 48 Aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici

1. Per le ville e gli edifici specialistici e per le loro aree di tutela paesaggistica, è vietata ogni forma di nuova edificazione. Tuttavia il Comune, di concerto con la Provincia, in sede di PAMAA con valore di piano attuativo può valutare, sulla base di studi specifici che analizzano e propongono soluzioni progettuali per l'inserimento di nuove volumetrie dal punto di vista paesaggistico, ambientale ed architettonico, l'ammissibilità di interventi di nuova edificazione da progettare nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 del PTCP vigente. Le valutazioni delle trasformazioni spaziali comprendono un insieme di attività di natura analitico e progettuale che permettono al Comune e Provincia, di verificare il permanere dei valori storici, ambientali e paesaggistici tutelati.

2. Nelle aree di tutela paesaggistica degli edifici di particolare valore storico ed architettonico è ammessa la realizzazione di opere che non comportano rilevanti movimenti di terra, anche nel caso in cui si tratti di superfici interrato, e purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenze e bene né al valore del bene, Nello specifico in tali aree sono consentiti:

- a. le opere pertinenziali limitate a piccole aree di parcheggio scoperte,
- b. piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici
- c. impianti solari e fotovoltaici.
- d. I manufatti agricoli in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 co. 1 e 3 lett. a della L.R. 65/2014 ed art 1 e 2 del DPGR 63/R/2016;
- e. I manufatti agricoli di cui all'art. 70 c. 3 lettera b limitatamente ai silos, tettoie, vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

3. Gli interventi di cui al comma precedente non possono:

- a. Alterare le visuali percepite da assi viari esistenti o da punti panoramici;
- b. Comportare modifiche della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranei al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia, collocazione e materiali appaiono come elementi estranei al contesto di riferimento)
- c. Interessare aree agricole a maglia fitta;

Gli impianti solari e fotovoltaici non possono essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela. È fatta eccezione per quei casi in cui le falde del tetto non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità esistente, né dagli edifici compresi nel perimetro dell'area di tutela paesaggistica.

4. I progetti relativi alle opere di cui al comma 2:

- a. esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico ed architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (pavimentazioni, merlature, cornici marcapiano...), l'impianto architettonico, il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...) la gerarchia tra gli edifici (podere principale, annessi...), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea);
- b. inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto al fine di evitare discordanze con le linee di forza del paesaggio (topografia, limiti forestali, mappe catastali, sentieri, rete idrografica, visibilità...) o con la scala architettonica d'insieme;
- c. dimostrano l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento tramite tre soluzioni, delle quali, una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientali;
- d. rispettano i criteri di visibilità e la possibilità di integrare l'opera nel contesto topografico e vegetazionale esistente;
- e. adottano materiali, tipologie e forme adeguate e che si adattano al contesto di riferimento;
- f. propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti.
- g. Valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo;
- h. Prediligono aree che appaiono decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contesto rurale e costruito di riferimento.
- i. Limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia collocando le opere dove è incentrata l'attività aziendale e/o l'edificazione fatta salva l'opportunità di valutare, con apposita documentazione, una collocazione meno importante.

¹⁹ Elencati all'art. L9 del PTC 2000 e nel PS approvato. Nel territorio di castellina vi sono 67 toponimi.

Art. 66 Zone E - Aree agricole: definizioni e finalità

1. Il presente capo disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale ed in particolare nelle Zone E.
2. Le zone E comprendono le parti di territorio comunale destinate all'agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia, alla pastorizia, alla trasformazione dei prodotti di tali attività e ad altre funzioni connesse con l'attività agricola compatibili con la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e dell'ambiente.

3. Le zone agricole, in ottemperanza all'art. 40 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1, sono suddivise, in base alle funzioni agricole in:

- a) ZONE E1 - zone ad esclusiva funzione agricola;
- b) ZONE E2 - zone a prevalente funzione agricola;
- c) ZONE E3 - zone agricole di salvaguardia;
- d) ZONE E4 - zone per le attività estrattive.

4. Nelle zone agricole la costruzione di nuovi edifici, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'uso del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente destinato allo sviluppo dell'attività agricola, delle attività connesse ed alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, rispettano gli indirizzi, le definizioni, le procedure e le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia ed all'art. 44 delle presenti norme.

5. Nelle zone E è consentita, nel rispetto della normativa in materia e curando l'inserimento paesaggistico ambientale, la realizzazione di nuovi invasi artificiali ed il recupero e ripristino delle cisterne o oltre strutture esistenti di accumulo (vasche, fontoni, etc) da utilizzare per l'irrigazione e per altri usi civili.

6. È vietato intralciare lo spegnimento di incendi; a tale scopo le recinzioni, per ubicazione, caratteristiche, accorgimenti tecnici o gestionali, devono permettere il tempestivo transito ai mezzi ed al personale di soccorso e l'agibilità dell'intero sistema viario esistente.

Art. 67 Zone E1 - Zone ad esclusiva funzione agricola

1. Le zone ad esclusiva funzione agricola, individuate nell'elaborato RU-P-01- RU-P-02, sono considerate risorse del territorio essenziali non riproducibili e pertanto sono soggette a particolare normativa per salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.
2. Le zone ad esclusiva funzione agricola sono le parti del territorio comunale contenenti:

- a) suoli d'alta qualità agronomica e d'elevata fertilità, coltivati o non coltivati;
- b) sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni d'elevato valore aggiunto;
- c) rimboschimenti fatti da Enti pubblici e riconsegnati ai privati con relativo piano di conservazione e coltura;
- d) coltivazioni in cui l'irrigazione è assistita da investimenti pubblici;
- e) laghi artificiali;
- f) testimonianze del paesaggio agrario di cui all'art. 43 della presente disciplina.

3. Nei laghi artificiali di cui al comma 2, lett. e) si può attingere acqua anche per uso potabile, per estinguere incendi e, in ogni caso, per usi di protezione civile.

4. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, ove non espressamente vietato, è consentita:

- a) L'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale ai sensi dell'art. 70 co. 1, co. 3 lett. a e lett. b della L.R. 65/2014;
- b) la nuova edificazione di residenze agricole, annessi agricoli ed edifici strumentali all'agricoltura in contiguità con i centri aziendali esistenti, previa approvazione del PAPMAA (art. 73 della L.R. 65/2014).
- c) La realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione di Programma Aziendale (art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014 ed art. 5 del DPGR 63R/2016)
- d) la realizzazione di annessi agricoli per la conduzione di fondi e per l'agricoltura amatoriale;
- e) la realizzazione di strutture per piccoli allevamenti domestici di animali da cortile e per il ricovero degli animali domestici (art. 77.1);
- f) le strutture per l'esercizio dell'attività venatoria (art. 79);

5. Le strutture di cui al comma 4 sono realizzate con le modalità ed alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, e dalle disposizioni contenute ai successivi art. 73, 74, 75, 76, 77, 77.1, e 79

6. Per gli edifici allo stato di rudere è ammesso il ripristino delle parti crollate o demolite, previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione. Non è ammesso il recupero là dove esistono le sole fondazioni. Il recupero è subordinato alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento ivi comprese le opere pertinenziali e le sistemazioni esterne (giardino, accessi, parcheggi...).

7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati dall'art. 82 delle presenti norme.

Art. 83 Disciplina generale delle UTOE

1. Nelle UTOE si realizzano gli interventi:

- a) elencati puntualmente nelle schede-norma di cui all'Allegato C;
- b) consentiti dalla norme per le ZTO dal Capo II di questo Titolo;
- c) previsti esplicitamente dagli artt. da 83 a 96.

2. Le norme di questo Capo prevedono espressamente i PUA, approvati o da approvare nel quinquennio esplicitandone le modalità di realizzazione.

3. Nell'allegato B sono riepilogate le trasformazioni e previsioni valide per i cinque anni successivi all'approvazione del RU.

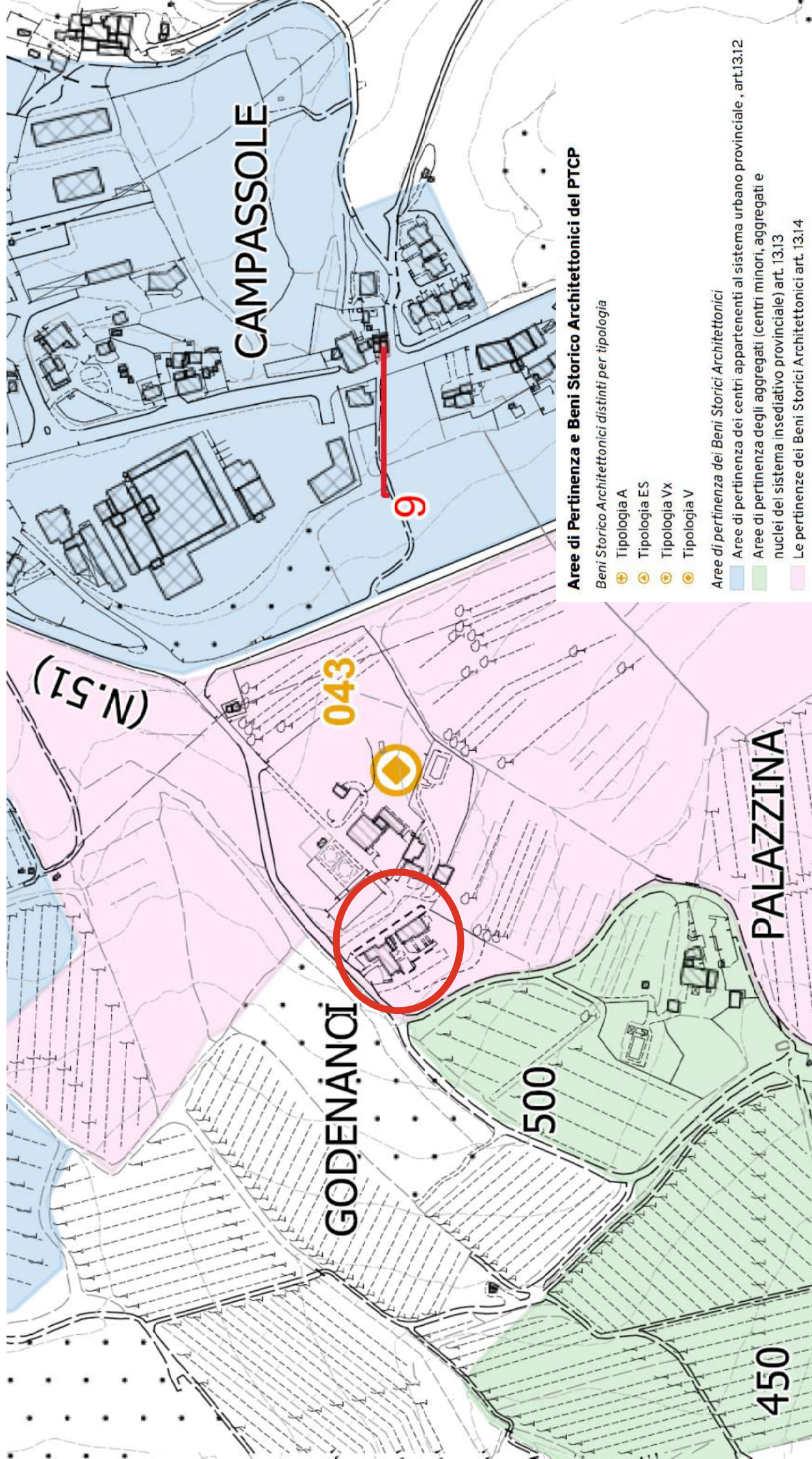
Art. 90 UTOE 5, Val d'Elsa

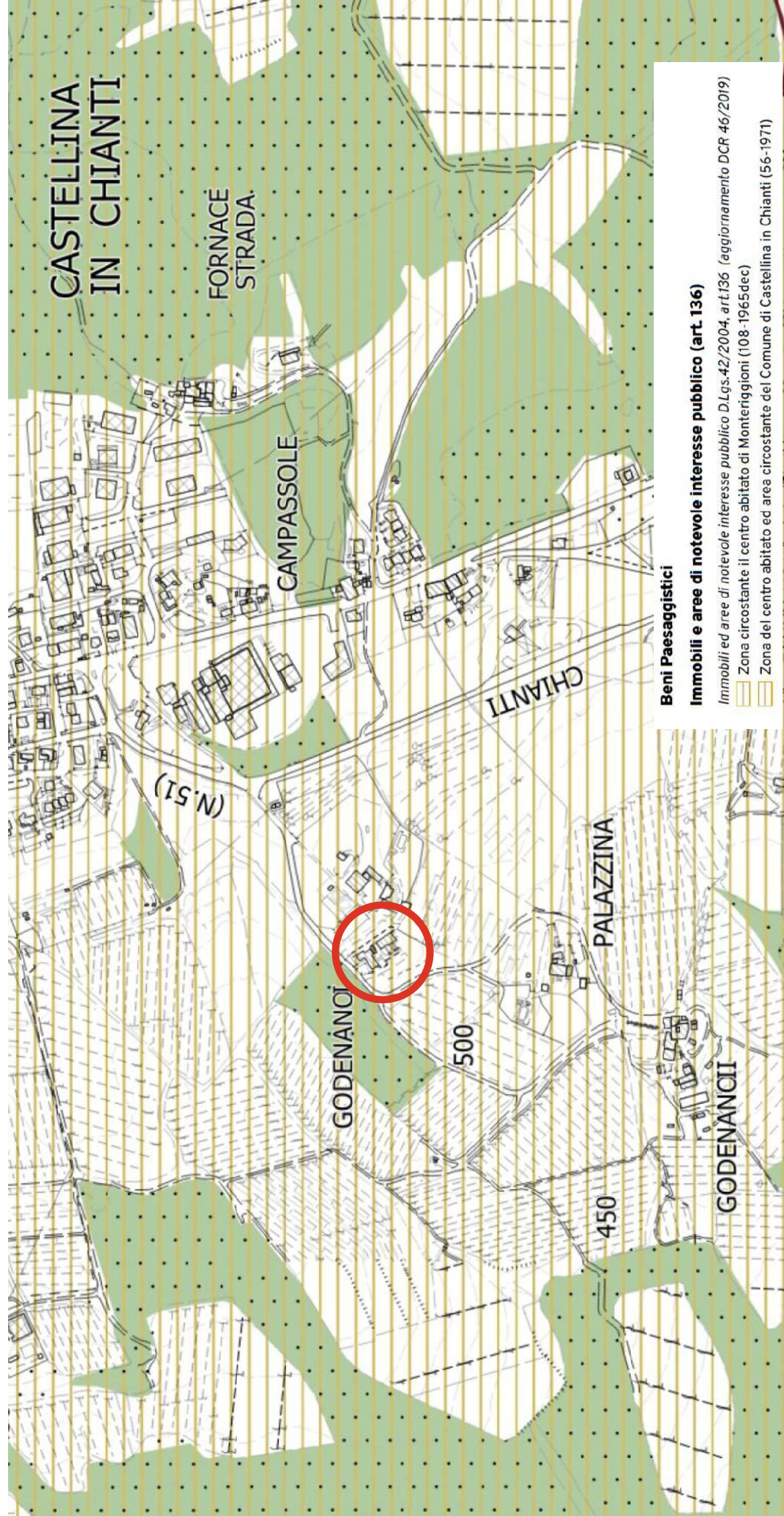
1. Nell'UTOE 5 - "Val d'Elsa", il RU prevede:

- a) il completamento del Piano di Recupero³¹ approvato già convenzionato ed in corso d'attuazione previsto nell'area di tutela paesaggistica³² di "Godenano";
- b) la sistemazione della zona E3, Zona agricola di salvaguardia, a valle del viale della Rimembranza.

³¹ Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 24 novembre 2005.

³² Area di pertinenza di cui all'art. L9 del PTC.







SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)

ZONA DEL CENTRO ABITATO ED AREA CIRCOSTANTE DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

CODICE REGIONALE: **9052255**
CODICE MINISTERIALE: **90510, 90511**
GAZZETTA UFFICIALE: **N. 35 DEL 9 FEBBRAIO 1967**
N. 56 DEL 4 MARZO 1971

PROVINCIA: **SIENA**
COMUNE: **CASTELLINA IN CHIANTI, RADDA IN CHIANTI**

GIUGNO 2012



MOTIVAZIONE

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre Chiantigiane, dominate dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Si segue da sud la strada statale 222 Chiantigiana, da quota 551 all'incrocio con la strada vicinale per il podere Sagna, verso nord fino a quota 565 all'intersezione della strada vicinale per il podere Villino. Di qui, in linea retta verso nord-ovest, fino ad intersecare la strada per Castellina Scalo, in prossimità del podere Fornace. Seguendo poi tale strada verso sud-ovest, fino all'incrocio con la strada vicinale per il podere Bruciagna a quota 427. Da qui in linea retta, verso nord-ovest, fino al podere Bondinella a quota 313, da tale podere in linea retta, sempre in direzione nord-ovest fino ad arrivare all'incrocio delle strade vicinali rispettivamente per il podere Bozzagone e per il podere Siepi. Si segue poi quest'ultima strada vicinale verso nord-ovest, fino ad arrivare al podere Siepi. Di qui in linea retta verso nord, fino ad arrivare alla cappella di S. Martino a Cispiano a quota 442, successivamente si segue la strada vicinale per Cispiano fino ad arrivare all'incrocio con la strada vicinale che da Cispiano si ricollega alla strada statale 429 per Poggibonsi; seguendo questa strada vicinale dal precedente incrocio verso nord-est, fino all'incrocio con la strada statale 429 e da qui in linea retta, sempre in direzione nord-est, sino ad intersecare la strada che da Castellina porta a S. Donato in Poggio, alla quota 597, all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanuova di Ricavo. Da qui in linea retta, verso sud-est fino ad incontrare la strada nazionale 222 Chiantigiana all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanuova a quota 572. Si segue tale strada statale verso sud, fino all'incrocio con la strada statale per Radda. Da tale incrocio, seguendo quest'ultima strada verso nord-est, fino all'incrocio a quota 604, con la strada vicinale per il podere Murriciaglia. Da qui in linea retta verso sud-est, fino al podere Campo a quota 521. Proseguendo verso sud-ovest sempre in linea retta, fino ad arrivare all'incrocio della strada vicinale del podere Mandorlo con la strada vicinale del podere Molinaccio a quota 538. Da questo punto, sempre in linea retta, verso sud-ovest, si perviene al podere Sagna a quota 532. Seguendo poi la strada vicinale verso sud-ovest, che dal podere Sagna porta alla strada statale 222, si arriva all'incrocio con questa alla quota 551.

SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO*

A	si segue da sud la Strada Statale 222 Chiantigiana, da quota 551 all'incrocio con la strada vicinale per il Podere Sagna, verso nord fino a quota 565 all'intersezione della strada vicinale per il Podere Villino
B	di qui, in linea retta verso nord-ovest, fino ad intersecare la strada per Castellina Scalo, in prossimità del Podere Fornace
C	seguendo poi tale strada verso sud-ovest, fino all'incrocio con la strada vicinale per il Podere Bruciagna a quota 427
D	da qui in linea retta, verso nord-ovest, fino al Podere Bondinella a quota 313
E	da tale podere in linea retta, sempre in direzione nord-ovest fino ad arrivare all'incrocio delle strade vicinali rispettivamente per il Podere Bozzagone e per il Podere Siepi
F	si segue poi quest'ultima strada vicinale verso nord-ovest, fino ad arrivare al Podere Siepi
G	di qui in linea retta verso nord, fino ad arrivare alla cappella di S. Martino a Cispiano a quota 442
H	successivamente si segue la strada vicinale per Cispiano fino ad arrivare all'incrocio con la strada vicinale che da Cispiano si ricollega alla Strada Statale 429 per Poggibonsi
I	seguendo questa strada vicinale dal precedente incrocio verso nord-est, fino all'incrocio con la Strada Statale 429
L	e da qui in linea retta, sempre in direzione nord-est, sino ad intersecare la strada che da Castellina porta a S. Donato in Poggio, alla quota 597
M	all'incrocio con la strada vicinale per il Podere Casanuova di ricavo
N	da qui in linea retta, verso sud-est fino ad incontrare la Strada Statale 222 Chiantigiana all'incrocio con la strada vicinale per il Podere Casanuova a quota 572
O	si segue tale strada statale verso sud, fino all'incrocio con la Strada Statale per Radda
P	da tale incrocio, seguendo quest'ultima strada verso nord-est, fino all'incrocio a quota 604, con la strada vicinale per il Podere Murriciaglia
Q	da qui in linea retta verso sud-est, fino al podere campo a quota 521

* Al fine di ottenere una più agevole descrizione del perimetro, nell'elencazione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione degli elementi perimetrali si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo *Identificazione dell'area vincolata*.

R	proseguendo verso sud-ovest sempre in linea retta, fino ad arrivare all'incrocio della strada vicinale del Podere Mandorlo con la strada vicinale del Podere Molinaccio a quota 538
S	da questo punto, sempre in linea retta, verso sud-ovest, si perviene al Podere Sagna a quota 532
T	seguendo poi la strada vicinale verso sud-ovest, che dal Podere Sagna porta alla Strada Statale 222, si arriva all'incrocio con questa alla quota 551

NOTE

Tratto B: l'identificazione del toponimo "Podere Fornace", non presente in CTR, è stata ricavata dalla cartografia IGM.

Tratto Q: il toponimo "Podere Campo" risulta essere in CTR e in IGM "Podere Campohecchi".

La restituzione cartografica (perimetrazione sulla base della CTR in scala 1:10.000) è stata realizzata tenendo conto anche delle indicazioni emerse durante i tavoli tecnici tenutisi negli anni 2008 e 2009 presso la sede della Regione Toscana, ai quali hanno partecipato: Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici di Siena e Grosseto), Regione Toscana, Consorzio LaMMA.



TESTO DEL PROVVEDIMENTO (GU 56 DEL 1971)

DECRETO MINISTERIALE 1 FEBBRAIO 1971

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita in comune di Castellina in Chianti.

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 6 settembre 1968, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona circostante l'antico centro di Castellina in Chianti, in ampliamento del vincolo già esistente;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge all'albo del comune di Castellina in Chianti (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale continuo paesaggio delle alte terre chiantigiane, dominate dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e oliveti, con antichi e caratteristici insediamenti rurali, formando il tutto un quadro naturale assai suggestivo ricco di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si gode la visuale di una serie di panorami di eccezionale bellezza;

decreta:

l'ampliamento del vincolo già esistente nel comune di Castellina in Chianti (Siena) ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per la zona delimitata nel modo seguente: si segue da sud la strada statale 222 Chiantigiana, da quota 551 all'incrocio con la strada vicinale per il podere Sagna, verso nord fino a quota 565 all'intersezione della strada vicinale per il podere Villino. Di qui, in linea retta verso nord-ovest, fino ad intersecare la strada per Castellina Scalo, in prossimità del podere Fornace. Seguendo poi tale strada verso sud-ovest, fino all'incrocio con la strada vicinale per il podere Bruciagna a quota 427. Da qui in linea retta, verso nord-ovest, fino al podere Bondinella a quota 313, da tale podere in linea retta, sempre in direzione nord-ovest fino ad arrivare all'incrocio delle strade vicinali rispettivamente per il podere Bozzagone e per il podere Siepi. Si segue poi quest'ultima strada vicinale verso nord-ovest, fino ad arrivare al podere Siepi. Di qui in linea retta verso nord, fino ad arrivare alla cappella di S. Martino a Cispiano a quota 442, successivamente si segue la strada vicinale per Cispiano fino ad arrivare all'incrocio con la strada



vicinale che da Cispiano si ricollega alla strada statale 429 per Poggibonsi; seguendo questa strada vicinale dal precedente incrocio verso nord-est, fino all'incrocio con la strada statale 429 e da qui in linea retta, sempre in direzione nord-est, sino ad intersecare la strada che da Castellina porta a S. Donato in Poggio, alla quota 597, all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanuova di Ricavo. Da qui in linea retta, verso sud-est fino ad incontrare la strada nazionale 222 Chiantigiana all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanuova a quota 572. Si segue tale strada statale verso sud, fino all'incrocio con la strada statale per Radda. Da tale incrocio, seguendo quest'ultima strada verso nord-est, fino all'incrocio a quota 604, con la strada vicinale per il podere Murriciaglia. Da qui in linea retta verso sud-est, fino al podere Campo a quota 521. Proseguendo verso sud-ovest sempre in linea retta, fino ad arrivare all'incrocio della strada vicinale del podere Mandorlo con la strada vicinale del podere Molinaccio a quota 538. Da questo punto, sempre in linea retta, verso sud-ovest, si perviene al podere Sagna a quota 532. Seguendo poi la strada vicinale verso sud-ovest, che dal podere Sagna porta alla strada statale 222, si arriva all'incrocio con questa alla quota 551.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti di Siena curerà che il comune di Castellina in Chianti provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge precitata.

La soprintendenza comunicherà al Ministero la data dell'affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 1 febbraio 1971



TESTO DEL PROVVEDIMENTO (GU 35 DEL 1967)

DECRETO MINISTERIALE 12 GENNAIO 1967

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro abitato e area circostante del comune di Castellina in Chianti (Siena).

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena, per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 12 giugno 1964, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona del centro abitato ed area circostante del comune di Castellina in Chianti (Siena);

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge all'albo del comune di Castellina in Chianti;

viste le opposizioni presentate, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, da parte dei signori Ciabattini Walter e Alberto e dei sigg. Niccolai Giovanni e Franco, nonché la proposta dell'ordine degli architetti della Toscana;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possono modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un tradizionale paesaggio delle alte terre chiantigiane e un quadro naturale di rilevante bellezza dominato dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti ed uliveti con antiche e caratteristiche costruzioni coloniche, offrendo altresì numerosi punti di vista accessibili al pubblico - specie lungo i percorsi della strada statale n. 222 e della strada provinciale Montevarchi-Follonica - dai quali si gode la visuale di una serie di bellissimi panorami nonché la visione dei colli circostanti;

decreta:

la zona sita nel territorio del comune di Castellina in Chianti, costituita dal centro abitato ed area circostante ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata nel modo seguente: a partire dalla strada statale n. 222, in prossimità del cimitero, in direzione est segue la strada del Doccio, e poi il torrente dell'Arbiola; fosso in direzione sud-ovest e poi ovest fino a congiungersi con la strada statale 222 in località Campassole; da questo punto, linea retta fino alla località Rocca (quota 462); fosso della Ferrazzola; fosso dei Carfini; strada podereale per Monti; strada comunale per Castagnoli; strada provinciale Montevarchi-Follonica fino a congiungersi con la statale 222 al punto di partenza.



Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Castellina in Chianti provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge precitata.

La soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 12 gennaio 1967

TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO NELLA G.U.

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI SIENA

L'anno millenovecentosessantotto, il giorno 6 del mese di settembre, si è riunita alle ore 10, presso la sede della soprintendenza ai monumenti per le provincie di Siena e Grosseto (Siena), via di Città n. 140, la commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena, per discutere il seguente

Ordine del giorno:

(Omissis).

1) Castellina in Chianti - Ampliamento del vincolo precedente.

(Omissis),

La commissione pertanto, a maggioranza, propone l'ampliamento del vincolo già esistente, per la zona così delimitata:

si segue da sud la strada statale n. 222 chiantigiana, da quota 551 all'incrocio con la strada vicinale per il podere Sagna, verso nord fino a quota 565 all'intersezione della Strada vicinale per il podere villino. Da qui, in linea retta verso nord-ovest, fino ad intersecare la strada per Castellina Scalo, in prossimità del podere Fornace. Seguendo poi tale strada verso sud-ovest, fino all'incrocio con la strada vicinale per il podere Bruciagna a quota 427. Da qui in linea retta, verso nord-ovest, fino al podere Rondinella a quota 313, da tale podere in linea retta, sempre in direzione nord-ovest fino ad arrivare all'incrocio delle strade vicinali rispettivamente per il podere Bozzagone e per il podere Siepi. Si segue poi quest'ultima strada vicinale verso nord-ovest, fino ad arrivare al podere Siepi. Di qui in linea retta verso nord fino ad arrivare alla cappella di S. Martino a Cispiano a quota 442, successivamente si segue la strada vicinale per Cispiano fino ad arrivare all'incrocio con la strada vicinale che da Cispiano si ricollega alla strada statale 429 per Poggibonsi; seguendo questa strada vicinale dal precedente incrocio verso nord-est fino all'incrocio con la strada statale n. 429 e da qui in linea retta sempre in direzione nord-est, sino ad intersecare la strada che da Castellina porta a S. Donato in Poggio, alla quota 597, all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanova di Ricavo. Da qui in linea retta, verso sud-est fino ad incontrare la strada nazionale n. 222 chiantigiana all'incrocio con la strada vicinale per il podere Casanova a quota 572.

Si segue tale strada statale verso sud, fino all'incrocio con la strada statale per Radda. Da tale incrocio, seguendo questa ultima strada verso nord-est, fino all'incrocio a quota 604, con la strada vicinale per il podere Murricciaglia. Da qui in linea retta verso sud-est, fino al podere Campo a quota 521. Proseguendo verso sud-ovest sempre in linea retta, fino ad arrivare all'incrocio della strada vicinale del podere Mandorlo con la strada vicinale del podere Molinaccio a quota 538. Da questo punto, sempre in linea retta, verso sud-ovest, si perviene al podere Sagna a quota 532. Seguendo poi la strada vicinale verso sud-ovest, che dal podere Sagna porta alla strada statale n. 222, si arriva all'incrocio con questa alla quota 551.

(1462)



TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO NELLA G.U.

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI SIENA

Estratto del verbale dell'adunanza del giorno 12 giugno 1964

L'anno millenovecentosessantaquattro, il giorno 12 del mese di giugno, a seguito di regolare convocazione, si è riunita alle ore 11, presso la sede della Soprintendenza ai monumenti e alle gallerie per le Province di Siena e Grosseto, la Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena, per discutere il seguente ordine del giorno

1) CASTELLINA IN CHIANTI - Centro abitato e zona circostante - Proposta di vincolo.

(Omissis).

Il presidente fa presente ai membri della Commissione la necessità di vincolare la zona circostante l'abitato di Castellina in Chianti, località dotata di grande interesse panoramico ed ambientale al fine di predisporre una valida azione di salvaguardia atta ad evitare che inserimenti non adeguatamente controllati in sede paesistica possano compromettere l'aspetto attuale dei luoghi.

(Omissis).

La Commissione, riconosciuto che la zona circostante il centro abitato di Castellina in Chianti presenta un alto interesse naturale e paesistico in quanto costituisce un tradizionale paesaggio delle alte terre chiantigiane, dominato dalla mole della Rocca e dal nucleo medioevale, in cui si alternano armoniosamente vigneti e uliveti con antiche e caratteristiche case coloniche; riconosciuto altresì che la zona stessa offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali, ed in particolare dai percorsi della strada statale n. 222 e della strada provinciale Montevarchi-Follonica, si gode una serie di quadri panoramici di eccezionale bellezza con la visione dei colli circostanti, propone all'unanimità di sottoporre a vincolo la zona così delimitata:

A partire dalla strada statale n. 222, in prossimità del cimitero, in direzione est segue la strada del Doccio, e poi il torrente dell'Arbiola; fosso in direzione sud-ovest e poi, ovest fino a congiungersi con la strada statale 222 in località Campassole; da questo punto, linea retta fino alla località Rocca (quota 462): fosso della Ferrazzola; fosso dei Carfini; strada poderale per Monti; strada comunale per Castagnoli; strada provinciale Montevarchi-Follonica fino a congiungersi con la statale 222 al punto di partenza.

(Omissis).

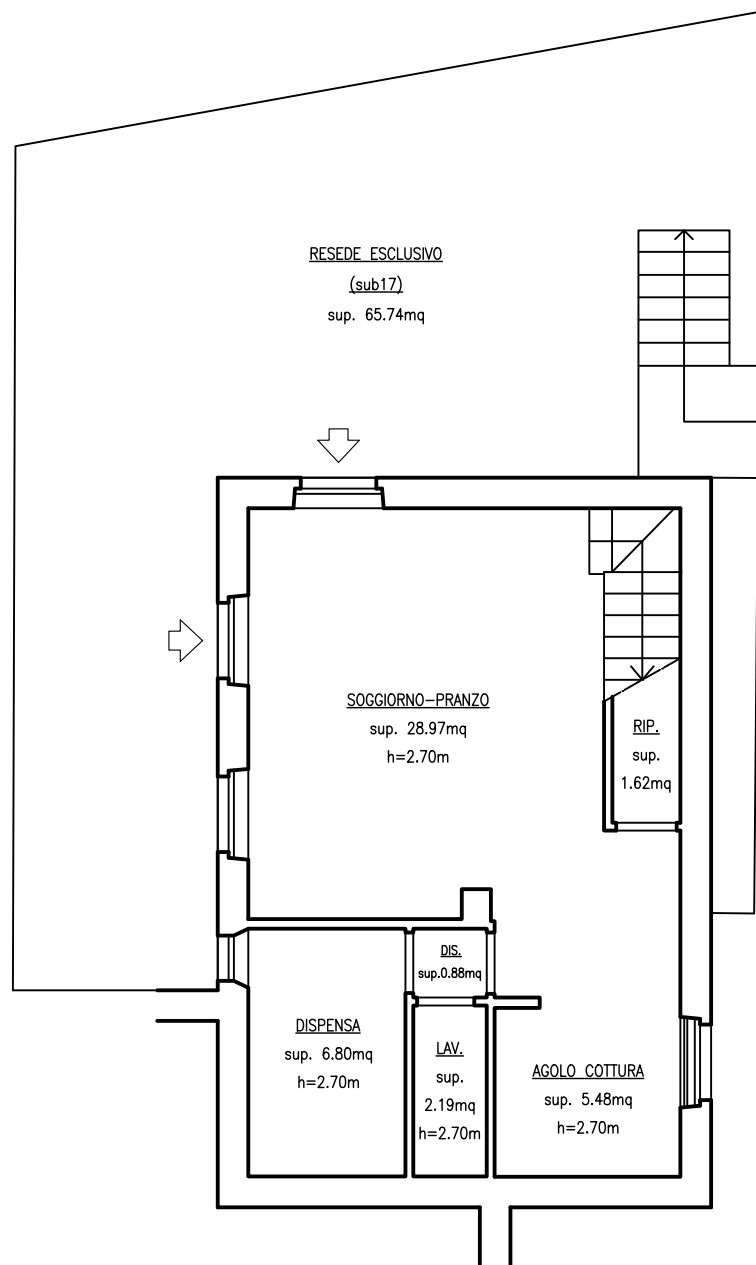
Il presidente: CANTUCCI

Il segretario: GIUSTARINI

ALLEGATO "I"

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE / STATO
AUTORIZZATO**

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO AUTORIZZATO - APPARTAMENTO - Piano Terra - Loc. Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17



PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

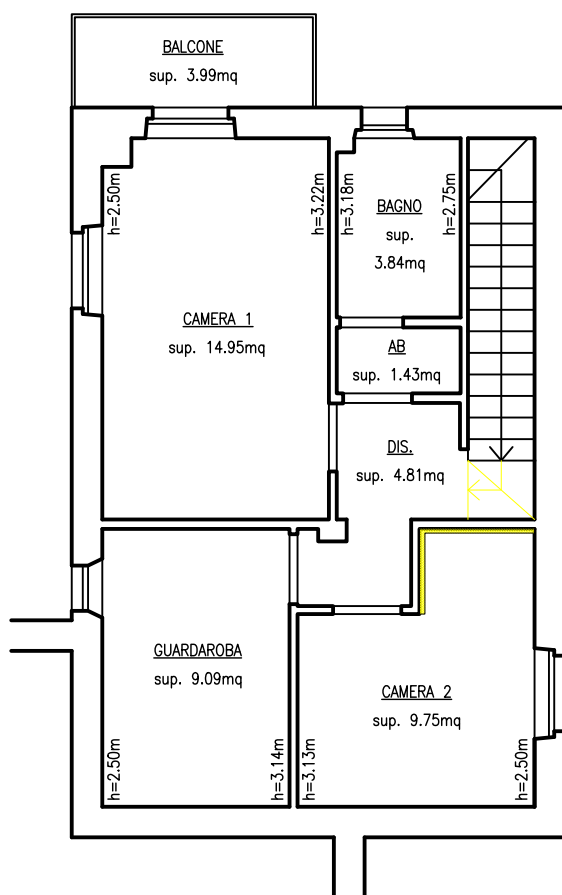
DIFFORMITÀ URBANISTICHE

SCALA 1:100

01

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO AUTORIZZATO - APPARTAMENTO - Piano Primo - Loc. Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

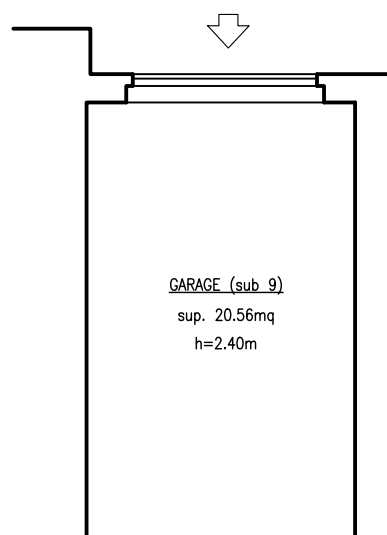
DIFFORMITÀ URBANISTICHE

SCALA 1:100

02

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO AUTORIZZATO - GARAGE - Piano S1 - Loc. Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 9



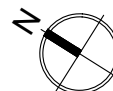
PIANTA PIANO S1
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

SCALA 1:100

03

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

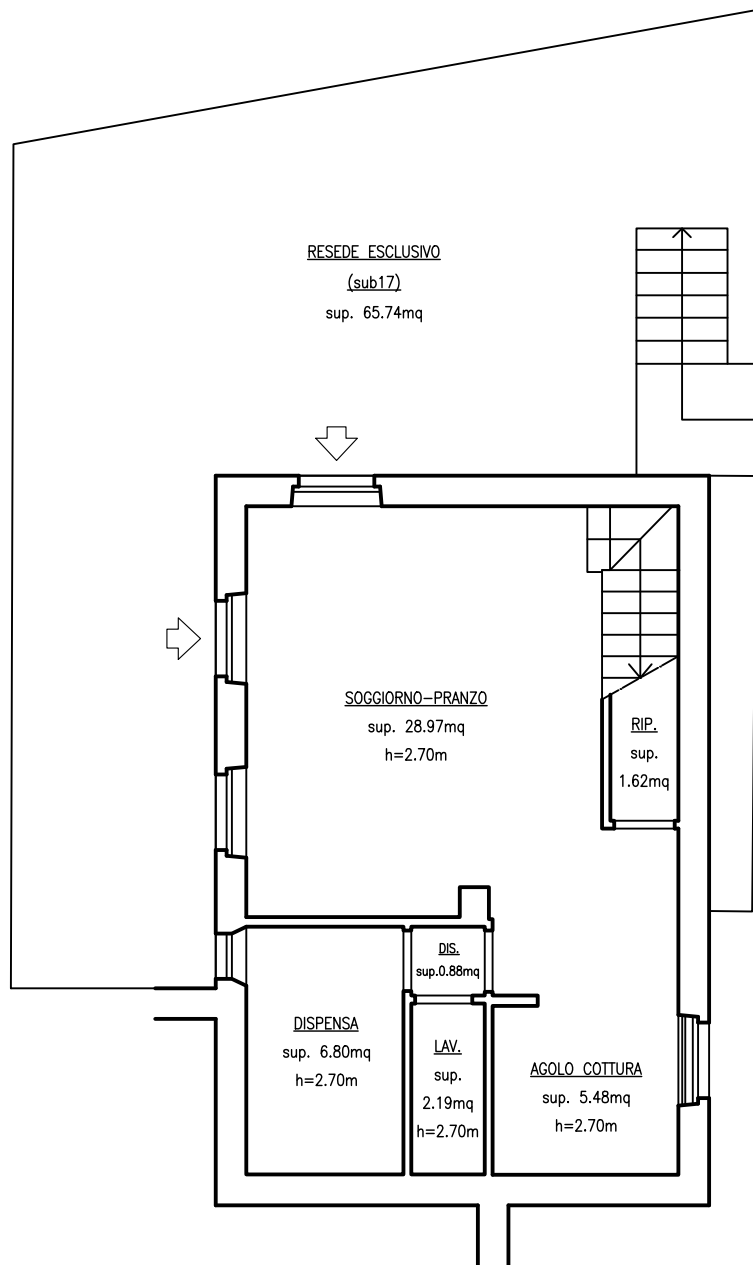
ALLEGATO "J"

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE / STATO
ACCATASTATO**

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO

- APPARTAMENTO - Piano Terra - Loc. Godenano Primo n. 1

- Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17



PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ CATASTALI

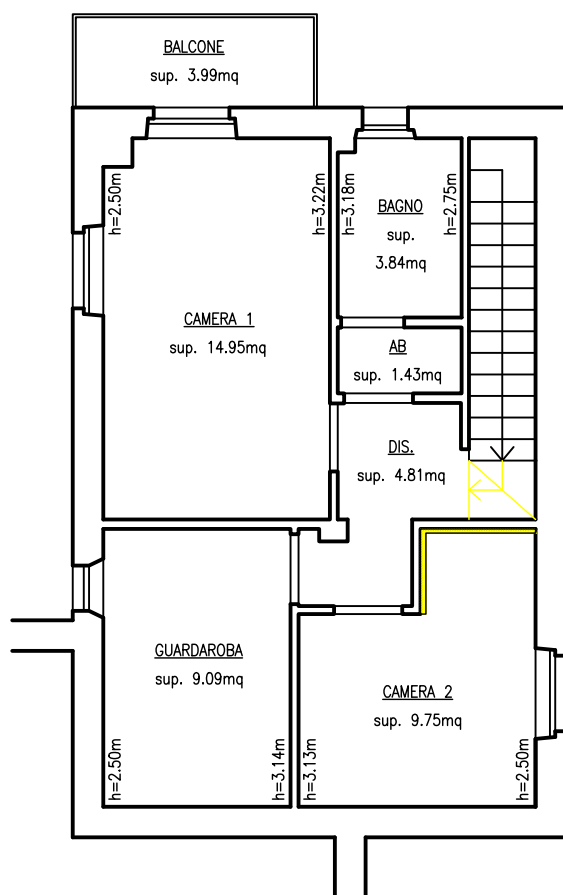
SCALA 1:100

01

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO

- APPARTAMENTO - Piano Primo - Loc. Godenano Primo n. 1 - Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 1-17



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

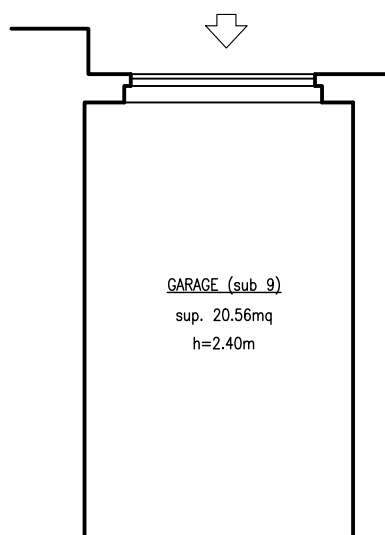
DIFFORMITÀ CATASTALI

SCALA 1:100

02

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO
- GARAGE - Piano S1 - Loc. Godenano Primo n. 1 -
Castellina in Chianti - Siena - F. 43, P.LLA 424, SUB. 9



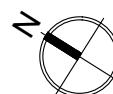
PIANTA PIANO S1
scala 1:100



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ CATASTALI

SCALA 1:100

03

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

ALLEGATO "K"

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

■ **Data della valutazione**

mercoledì 04/06/2025

■ **Data del rapporto**

giovedì 19/06/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

■ **Numero della pratica**

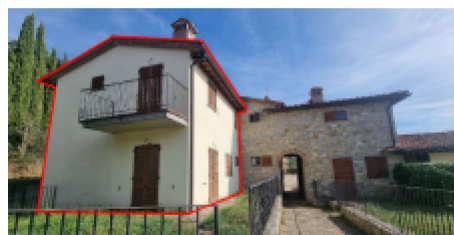
Tribunale di Siena Sezione Civile e Concorsuale R.G. 1/2018

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Marta Dell'Unto

■ **Valutatore**

Arch. Raffaele Gambassi
Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI
Tel. 0577983260



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA FALLIMENTA-RE DI I.S.I.
INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L. (CF 01130480526) PRESSO IL TRIBUNALE
DI SIENA - LOTTO 1
Rif. Tribunale di Siena Sezione Civile N. R.G.F. 1/2018
Giudice delegato: Dott.ssa Marta Dell'Unto
Curatore Fallimentare: Dott. Manuel Milione
Data della nomina: 21/05/2024

■ **Valore**

176.000,00 € Diconsi Euro centosettantaseimila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 -		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	CASTELLINA IN CHIANTI	
Indirizzo	Localita' Godenano i, 1	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 Fg. 43 Part. 424 Sub. 17 Fg. 43 Part. 424 Sub. 9	
Superficie (m²)	141,68	
Valore unitario (€/m²)	1.242,24	
Valore di mercato (€)	176.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Localita' GODENANO I, 1 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)" è determinato il Valore a base d'asta alla data di stima del 04/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune Catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 7,50 vani, Rendita 619,75 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune Catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 17 0, Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune Catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 9 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 20,00 m², Rendita 58,88 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio in Poggibonsi (SI), via Salceto n. 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, dichiara che in data 04/01/2024 il Curatore Dott. Manuel Milione ha avanzato istanza per la nomina del sottoscritto quale esperto stimatore.

A seguito della comunicazione del 25/01/2024 da parte del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marta Dell'Unto, è stato affidato l'incarico relativo alla procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Raffaele Gambassi Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI Tel. 0577983260 Cel. 3356053542 Nato il 04/09/1956 a POGGIBONSI CF: GMBRFL56P04G752C
Richiedente valutazione	Dott.ssa Marta Dell'Unto
Curatore fallimentare	Dott. Manuel Milione



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
02/10/2023	Sopralluogo al bene immobile
	Gambassi Raffaele (Valutatore)
	Primo sopralluogo effettuato con il Curatore: appartamento 1 ed esterni
12/06/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
	Gambassi Raffaele (Valutatore)
	Ispezione per elenco trascrizioni pregiudizievoli
19/06/2024	Sopralluogo al bene immobile
	Gambassi Raffaele (Valutatore)
	Secondo sopralluogo per completamento rilievo planimetrico interno all'appartamento 1
17/10/2024	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale
	Gambassi Raffaele (Valutatore)
	Accesso agli atti per conformità urbanistica ed edilizia
31/05/2024	Ricerca affitti
	Gambassi Raffaele (Valutatore)
	Richiesta di accesso ai documenti amministrativi invio pec

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore a base d'asta

Per stimare il Valore a base d'asta, si deve procedere per prima cosa alla stima del valore di mercato del bene.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

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

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Poggibonsi, data rapporto giovedì 19/06/2025

Pagina 5 di 32



Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Infine si applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art.568 co.2 c.p.c., stabilita nel 15% del valore di mercato stesso.

Valore a base d'asta	[Stima a Market Comparision Approach]-([Stima a Market Comparision Approach]*15/100)-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparision Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparision Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Denominazione

Data inserimento	03/06/2025	Data ultima modifica	17/06/2025
Codice	1/2018 Subject		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione	Appartamento con garage		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	141,68 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)		

■ Ubicazione

Localita' GODENANO I, 1 -
53011 CASTELLINA IN CHIANTI - (SI)
Zona OMI: R1/Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

■ Descrizione principale

Appartamento composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura in alcova, disimpegno, dispensa, lavanderia, ripostiglio sotto scala e resede al piano terra; una camera matrimoniale, due camere singole, disimpegno, bagno con antibagno e balcone a livello.
Garage al piano seminterrato.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	CASTELLINA IN CHIANTI		
Zona			
Indirizzo	Localita' GODENANO I		
Civico	1	Cap	53011
Latitudine	43° 27' 42,2172"	Longitudine	11° 17' 7,6704"

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	117,36	1,00	117,36
Superficie balconi	SUB	3,99	0,25	1,00
Vano scala esterno scoperto	VSS	4,50	0,15	0,68
Superficie garage indiretto	SIG	25,57	0,50	12,79



Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN	SE1	65,74	0,15	9,86
Totale Superficie (m²)		217,16		141,68
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	61,68	S1	1,00	61,68
Vano scala esterno	4,50	VSS	0,15	0,68
Resede	65,74	SE1	0,15	9,86
Totale per piano	131,92			72,22

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	55,68	S1	1,00	55,68
Balcone	3,99	SUB	0,25	1,00
Totale per piano	59,67			56,68

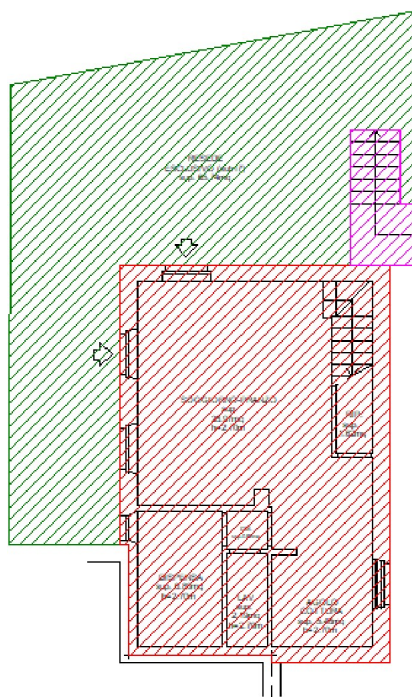
■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Autorimessa	25,57	SIG	0,50	12,79
Totale per piano	25,57			12,79

■ Planimetria

1/2018 Subject-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 CASTELLINA IN CHIANTI-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1

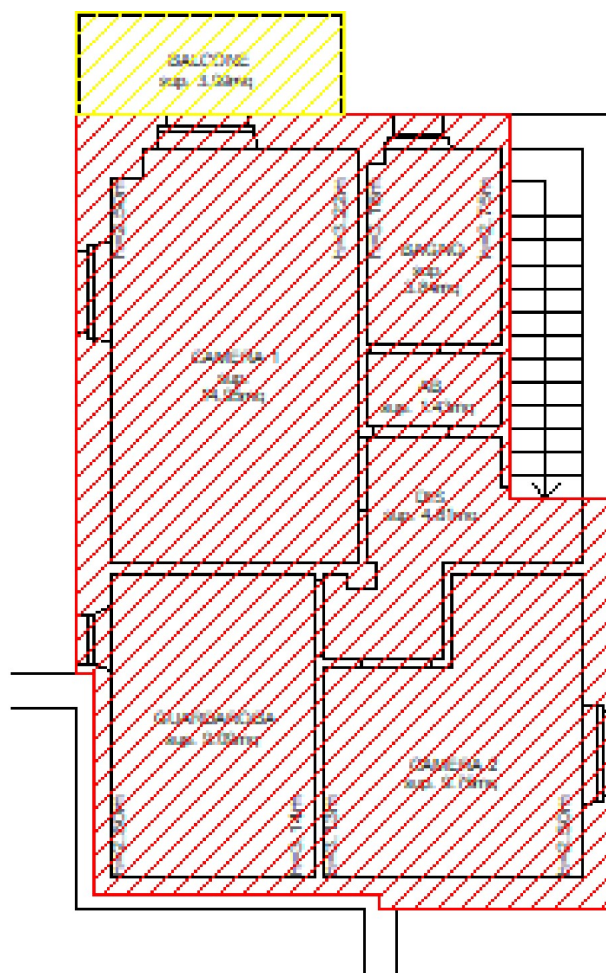


PIANTA PIANO TERRA
 SUB 1

■ Planimetria

1/2018 Subject-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 CASTELLINA IN CHIANTI-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	2

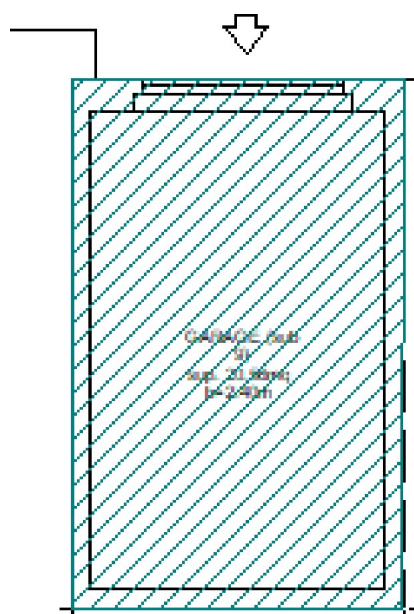


PIANTA PRIMO PIANO
 SUB 1

■ Planimetria

1/2018 Subject-Apartmento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 CASTELLINA IN CHIANTI-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	5



PIANTA SEMINTERRATO
 SUB 9



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	8.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 50.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,020

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	117,4	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	4,0	m²	0,25
Vano scala esterno scoperto	VSS	4,5	m²	0,15
Superficie garage indiretto	SIG	25,6	m²	0,50
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN	SE1	65,7	m²	0,150
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza	SE9	0,0	m²	0,001
Superficie commerciale	SUP	141,7	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/06/2025	giorno/mese/anno	0,019



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Località' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	CASTELLINA IN CHIANTI	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	141,68/141,68	100,00
Superficie principale	S1/SUP	117,36/141,68	82,83
Superficie balconi	SUB/SUP	4,00/141,68	2,82
Vano scala esterno scoperto	VSS/SUP	4,50/141,68	3,18
Superficie garage indiretto	SIG/SUP	25,60/141,68	18,07
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN	SE1/SUP	65,70/141,68	46,37
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza	SE9/SUP	0,00/141,68	0,00

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 rilievo T del 04/06/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 17 Consistenza 0

Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,50 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 rilievo 1 del 04/06/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,50 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 rilievo -1 del 04/06/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELLINA IN CHIANTI Comune catastale di CASTELLINA IN CHIANTI

Catasto Fabbricati

Fg. 43 Part. 424 Sub. 9 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 20,00 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CASTELLINA IN CHIANTI	Provincia di	SI
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di CASTELLINA IN CHIANTI (C172)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		43	424	1	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	7,50 vani	619,75	129,00
2		43	424	17		-	0	-	-
3		43	424	9	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	20,00 m²	58,88	26,00
Totali								678,63	155,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025

Piano di accesso: Piano Terra

Superficie catastale: 129,00 m²

Superficie utilizzata: 120,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - rilievo T del 04/06/2025

Il documento è conforme alla realtà.

N.2 - rilievo 1 del 04/06/2025

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 43 Part. 424 Sub. 17 (Bene accessorio) Situazione in atti al 04/06/2025

Documenti di riferimento

N.1 - rilievo T del 04/06/2025

Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 43 Part. 424 Sub. 9 (Pertinenza) Situazione in atti al 04/06/2025

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 26,00 m²

Superficie utilizzata: 20,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - rilievo -1 del 04/06/2025

Il documento è conforme alla realtà.

Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.43.424.1.	A/2	Abitazioni civili	129,00		Normale	1.385,00	178.665,00
2	.43.424.9.	C/6	Box	26,00		Normale	500,00	13.000,00
Valore Normale complessivo								191.665,00



VALUTAZIONE

Il Valore a base d'asta dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in CASTELLINA IN CHIANTI (SI), Localita' GODENANO I, 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore a base d'asta = [Stima a Market Comparision Approach]-([Stima a Market Comparision Approach]*15/100)-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è mercoledì 04/06/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
04/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Dall'esame delle pratiche edilizie che il Comune di Castellina in Chianti ha messo a disposizione appare che il fabbricato è stato oggetto di un intervento di sostituzione edilizia mediante un Piano di Recupero. Dall'analisi dei successivi titoli edilizi è emerso che tra lo stato autorizzato e lo stato reale, risultano lievi modifiche interne che consistono in: - rappresentazione delle due pareti divisorie tra la camera e il disimpegno al piano primo più spesse rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo - un diverso disegno delle scale interne in corrispondenza dell'arrivo al piano primo - presenza di un bagno al piano terra che è rappresentato come un ripostiglio nel titolo edilizio. Dall'analisi si valuta, per la quantificazione dei costi delle difformità, che sia necessaria una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 i cui costi da sostenere sono quantificati in, approssimativamente in € 2.500,00 (esclusi accessori come per legge). In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini	Non conforme	2.500,00



	orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.		
04/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale I dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto. Dall'esame tra lo stato accatastato e lo stato reale, risultano lievi modifiche interne che consistono in: - rappresentazione delle due pareti divisorie tra la camera e il disimpegno al piano primo più spesse rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo - un diverso disegno delle scale interne in corrispondenza dell'arrivo al piano primo - presenza di un bagno al piano terra che è rappresentato come un ripostiglio nel titolo edilizio. Si stima in € 850,00 il costo di non conformità per tale variazione da detrarre dal valore di mercato indicato (esclusi accessori come per legge) Il sottoscritto si è astenuto dall'eseguire la variazione catastale in quanto, in base alla Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate, tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, la rendita, l'attribuzione della categoria e della classe, per tanto non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto tuttavia per la completa conformità catastale si consiglia di effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.	Non conforme	850,00
Totale costi ripristino Non conformità			3.850,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

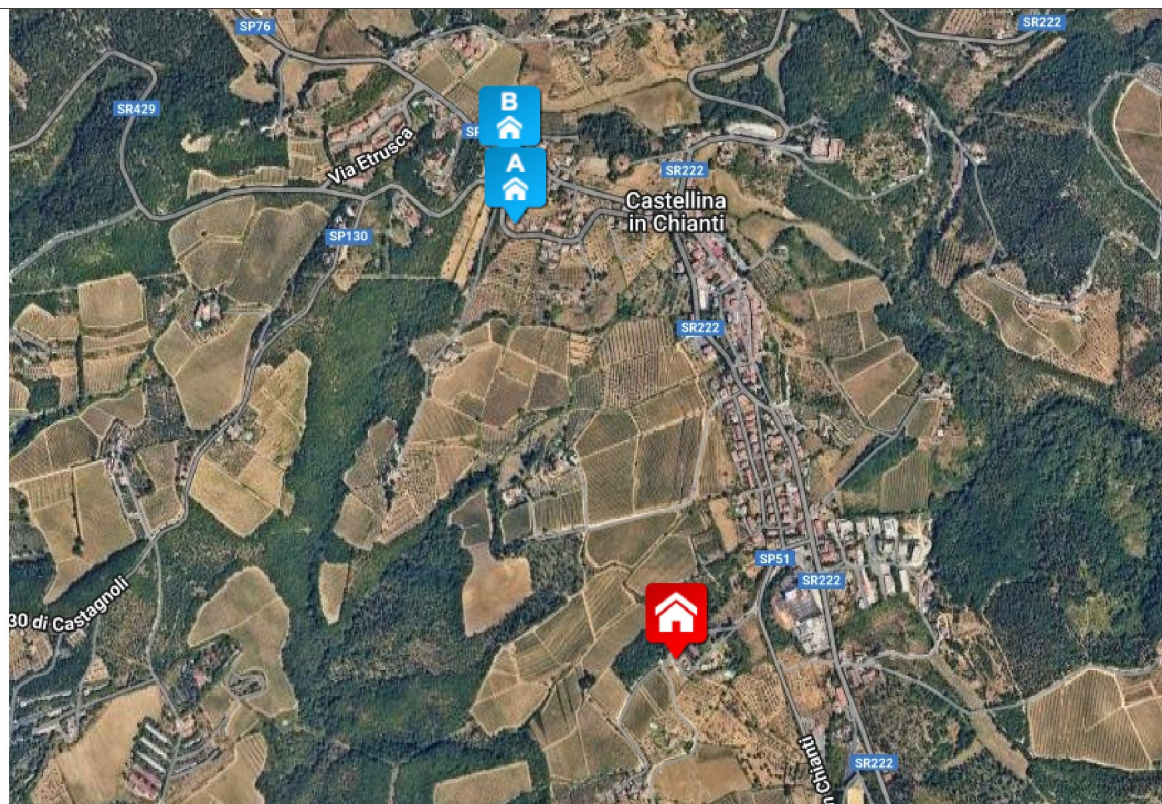
■ Appartamento - Via FIRENZE, 40 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento composto da cucina-pranzo soggiorno, due camere, disimpegno, wc e ripostiglio al piano seminterrato.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	89,58 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	18/12/2024	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del 18/12/2024 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI) Repertorio n. 24014 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8284.1/2024 Reparto PI di SIENA in atti dal 20/12/2024	

■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Via MILANO, 15 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e terrazza al piano terreno, con annesso e pertinente resede di terreno urbano esclusivo; Pertinenziale autorimessa al piano seminterrato, con scala interna di collegamento all'appartamento di cui è parola sopra.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	109,38 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	28/04/2023	
Prezzo	170.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del 28/04/2023 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI) Repertorio n. 22587 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3031.1/2023 Reparto PI di SIENA in atti dal 03/05/2023	

■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Stima a Market Comparision Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Incidenza fino alla superficie di mq. 25, eccedenza al 10%

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Vano scala esterno scoperto (VSS): Il prezzo marginale della superficie Vano scala esterno scoperto $p(VSS)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(VSS)]$.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage diretto (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage indiretto (SIG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN (SE1): Il prezzo marginale della superficie superficie resede a servizio diretto per appartamento fino alla concorrenza della sup. utile dell'alloggio $p(SE1)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SE1)]$.

Unità di misura: m²;

- Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN (SE7): Il prezzo marginale della superficie superficie resede a servizio indiretto fino alla concorrenza della sup. utile dell'alloggio $p(SE7)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SE7)]$.

Unità di misura: m²;

- Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN (SE8): Il prezzo marginale della superficie superficie resede a servizio indiretto fino alla concorrenza della ulteriore sup. utile dell'alloggio $p(SE8)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SE8)]$.

Unità di misura: m²;

- Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza (SE9): Il prezzo marginale dell'ulteriore eccedenza della superficie a resede a servizio indiretto $p(SE9)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SE9)]$.

Unità di misura: m²;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica

relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	170.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/12/2024	28/04/2023	04/06/2025
Superficie principale (S1) m²	75,9	77,6	117,4
Superficie balconi (SUB) m²			4,0
Superficie terrazze (SUZ) m²		4,0	
Vano scala esterno scoperto (VSS) m²			4,5
Superficie garage diretto (SUG) m²		36,6	
Superficie garage indiretto (SIG) m²			25,6
Superficie esterna esclusiva (Se) m²			0
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN (SE1) m²		59,0	65,7
Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN (SE7) m²	76,0		
Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN (SE8) m²	76,0		
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza (SE9) m²	80,0	0,0	0,0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	0	0	0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,019
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie terrazze	0,250
Vano scala esterno scoperto	0,150
Superficie garage diretto	0,600
Superficie garage indiretto	0,500
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN	0,150
Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN	0,075
Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN	0,010
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza	0,001
Numero di servizi igienici (bagni)	8.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 50.000,000
Livello di Piano	0,020

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 89,58 = 1.451,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 109,38 = 1.554,21 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.554,21 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.451,22 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,019 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 130.000,00 * (0,019) / 12 = 205,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 170.000,00 * (0,019) / 12 = 269,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.451,22 * 1,00 = 1.451,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.451,22 * 1,00 = 1.451,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.451,22 * 0,25 = 362,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.451,22 * 0,25 = 362,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[i(\text{SUZ})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 1.451,22 * 0,25 = 362,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 1.451,22 * 0,25 = 362,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Vano scala esterno scoperto (VSS)

$[i(VSS)] = 0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(VSS) = 1.451,22 \cdot 0,15 = 217,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(VSS) = 1.451,22 \cdot 0,15 = 217,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage diretto (SUG)

$[i(SUG)] = 0,60$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.451,22 \cdot 0,60 = 870,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 1.451,22 \cdot 0,60 = 870,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage indiretto (SIG)

$[i(SIG)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SIG) = 1.451,22 \cdot 0,50 = 725,61 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SIG) = 1.451,22 \cdot 0,50 = 725,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN (SE1)

$[i(SE1)] = 0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SE1) = 1.451,22 \cdot 0,15 = 217,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SE1) = 1.451,22 \cdot 0,15 = 217,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN (SE7)

$[i(SE7)] = 0,075$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SE7) = 1.451,22 \cdot 0,075 = 108,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SE7) = 1.451,22 \cdot 0,075 = 108,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN (SE8)

$[i(SE8)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SE8) = 1.451,22 \cdot 0,01 = 14,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SE8) = 1.451,22 \cdot 0,01 = 14,51 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza (SE9)

$[i(SE9)] = 0,001$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SE9) = 1.451,22 \cdot 0,001 = 1,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SE9) = 1.451,22 \cdot 0,001 = 1,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(SER)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(SER)] = 8.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 18 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vit] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SER) = 8.000,00 \cdot (1 - 18/20) = 800,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(SER) = 8.000,00 \cdot (1 - 18/20) = 800,00 \text{ €/servizio}$$



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	50.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 * 130.000,00 = 2.600,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 * 170.000,00 = 3.400,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	205,83	269,17
Superficie principale (S1) €/m²	1.451,22	1.451,22
Superficie balconi (SUB) €/m²	362,81	362,81
Superficie terrazze (SUZ) €/m²	362,81	362,81
Vano scala esterno scoperto (VSS) €/m²	217,68	217,68
Superficie garage diretto (SUG) €/m²	870,73	870,73
Superficie garage indiretto (SIG) €/m²	725,61	725,61
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	0,00	0,00
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN (SE1) €/m²	217,68	217,68
Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN (SE7) €/m²	108,84	108,84
Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN (SE8) €/m²	14,51	14,51
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza (SE9) €/m²	1,45	1,45
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	800,00	800,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.600,00	3.400,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		130.000,00		170.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.235,00	(0-26)	-6.998,33
Superficie principale (S1)	(117,4-75,9)	60.225,63	(117,4-77,6)	57.686,00
Superficie balconi (SUB)	(4,0-0,0)	1.451,22	(4,0-0,0)	1.451,22
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-4,0)	-1.447,59
Vano scala esterno scoperto (VSS)	(4,5-0,0)	979,57	(4,5-0,0)	979,57
Superficie garage diretto (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-36,6)	-31.825,25
Superficie garage indiretto (SIG)	(25,6-0,0)	18.575,62	(25,6-0,0)	18.575,62
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie resede a servizio diretto appartamento fino alla SUN (SE1)	(65,7-0,0)	14.301,77	(65,7-59,0)	1.458,48
Superficie resede a servizio indiretto fino alla SUN (SE7)	(0,0-76,0)	-8.271,95	(0,0-0,0)	0,00
Superficie resede a servizio indiretto fino alla ulteriore SUN (SE8)	(0,0-76,0)	-1.102,93	(0,0-0,0)	0,00
Superficie resede a servizio indiretto ulteriore eccedenza (SE9)	(0,0-80,0)	-116,10	(0,0-0,0)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	-800,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Prezzo corretto		214.807,83		209.079,70

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(214.807,83 - 209.079,70) * 100] / 209.079,70 = 2,74\% < 10\%$.

■ Sintesi di stima



Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(214.807,83 + 209.079,70) / 2 = 211.943,77$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

■ Valore a base d'asta

Valore a base d'asta	[Stima a Market Comparison Approach]-([Stima a Market Comparison Approach]*15/100)-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	3.350,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	211.943,77

In conclusione il Valore a base d'asta dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

211.943,77-(211.943,77*15/100)-3.350,00 = 176.000,00 €

Diconsi Euro centosettantaseimila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 04/06/2025 è pari a 176.000,00 € per 141,7 m² pari a 1.242,06 €/m²	176.000,00
Totale		176.000,00

Totale Lotti	176.000,00
---------------------	-------------------

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con Garage pertinenziale sito in Localita' GODENANO I, 1 CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Valore di mercato (04/06/2025) Fg. 43 Part. 424 Sub. 1 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 619,75 € Superficie di 129,00 m² per 1.245,97 €/m² pari a Fg. 43 Part. 424 Sub. 9 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 58,88 € Superficie di 26,00 m² per 587,32 €/m² pari a	160.729,71 15.270,29
Totale	176.000,00

Indice

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6

Lotto 1

Appartamento con Garage pertinenziale Localita' GODENANO I, 1 - 53011 - CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	17
Valutazione	18
Due diligence	18
Comparabili	20
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	31
Quadro riassuntivo	31