



COOP AMBIENTE SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE con sede in Siena (c.f.: 01276750526)

in Liquidazione Coatta Amministrativa

Nomina del Commissario Liquidatore – D.D. 116/SAA/2025 del 21/11/2025

Commissario Liquidatore: Dott. Pietro Longari

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DEL DIRITTO DI ENFITEUSI

Casale situato nel Comune di Sinalunga (SI), località Fosci n. 158, frazione di Rigomagno, di catastali 272 mq. oltre resede a comune, insistente su un'area di terreno di 2.386 mq.

Immobile censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena – Territorio, catasto fabbricati, foglio n. 11, particella n. 126 subb. N. 9 e 10, cat. A/7, classe 1, vani 12, r.c. € 1.456,41, oltre resede comune di pertinenza, foglio n. 11, particella n. 126, sub. n. 3 (b.c.n.c.).

Incarico conferito in data: 5 febbraio 2026

Stimatore nominato: Geom. Michele Ciofi – C.F. CFIMHL74E26I726C

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena n. 1044

Studio tecnico: Via A. Viligiardi n. 20 – 53100 Siena

e_mail: michelecciofi@gmail.com

Data di presentazione relazione: 24/02/2026

PREMESSA

Con riferimento all'incarico conferito dal Commissario Liquidatore Dott. Pietro Longari, il sottoscritto Geom. Michele Ciofi ha provveduto all'esame, rilevazione e valutazione dei beni immobili censiti nel Comune di Sinalunga, località Folci n. 158, Frazione di Rigomagno, al foglio n. 11, particella n. 126 subalterni n. 9 e 10, sui quali è stato istituito un diritto di enfiteusi a favore della COOP AMBIENTE SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE – in L.C.A. con sede in Siena (codice fiscale n. 01276750526) come da "Contratto di Enfiteusi" stipulato in data 10/12/2013 davanti al Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti, (repertorio 63114 - Raccolta 20309), registrato a Montepulciano in data 13/12/2013 al numero 2851 Serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 31/12/2013 n. 3360 Registro Particolare, al fine di rispondere ai quesiti posti nella nomina del 5 febbraio 2026.

Le operazioni estimative si sono svolte nel rispetto dei principi di imparzialità e prudenza previsti dalla normativa vigente in materia di stime in contesto liquidatorio.

In data 16/02/2026 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione.

1 – Descrizione degli immobili

Il fabbricato di remota costruzione è ubicato nella frazione di Rigomagno all'interno del Comune di Sinalunga. Facilmente raggiungibile percorrendo il raccordo autostradale Siena-Bettola, uscendo all'altezza di Rigomagno per poi proseguire sulla Strada Statale n. 326 di Rapolano per circa 1,7 km. in direzione Rapolano Terme, gli immobili si trovano sulla sinistra ed il posto è denominato "località Folci".

Il complesso immobiliare si trova tra la già citata strada statale ed il torrente Foenna ed è costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e due edifici minori ad uso accessori. All'interno della particella catastale n. 126 si trova un altro immobile censito come magazzino (sub. 11) che condivide gli spazi esterni (sub. 3 b.c.n.c.) ma che è di altrui proprietà e non rientra nel diritto di enfiteusi che qui si tratta.

Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura di pietrame faccia vista, i solai di interpiano e di copertura sono in legno e laterizio con manti di copertura in tegole marsigliesi con alcune falde in coppi ed embrici.

Il piano terreno del corpo principale è in parte costituito da zona abitativa con 5 vani oltre a un bagno e un piccolo ingresso con antistante un portico; in adiacenza a questa zona ma non comunicante vi è un locale tecnico ed una cantina. Al primo piano, raggiungibile con una scala esterna in muratura, si trova una seconda porzione ad uso abitativo con una ampia sala, un disimpegno dotato di punto cottura e lavello ed un grande camino, oltre a due camere, ciascuna con servizio igienico esclusivo.

Al piano terreno i pavimenti sono in cotto di tipo commerciale con pareti talvolta a faccia vista in pietrame e mattoni ma più spesso intonacate. Gli infissi sono in legno di buona fattura mentre il riscaldamento è con caldaia alimentata a GPL e termosifoni in alluminio.

Il primo piano presenta le stesse caratteristiche del piano sottostante ma il tutto è impreziosito da un maggior numero di pareti in muratura faccia vista che bene si integrano con gli elementi in legno e laterizio del tetto nella sala grande, le due camere invece hanno soffitti piani a voltine intonacate, in una delle due il pavimento è in graniglia. I bagni sono ben attrezzati e rifiniti oltre ad essere entrambi finestrati.

Sulla parte Nord-Ovest del fabbricato principale si sviluppano gli altri manufatti minori, il primo dei quali è in continuità ed è l'ex fienile con tre lati chiusi da pareti in pietrame mista a mattoni ed uno aperto nel quale spicca il solo pilastro centrale. La copertura è ad unica falda con struttura in travetti prefabbricati del tipo "varese" ed interposti tavelloni in laterizio.

Posto a novanta gradi rispetto ai due corpi di fabbrica già descritti si trova la ex porcilaia, di forma pressoché rettangolare e con al vertice un locale un ripostiglio con a fianco una piccola legnaia. Un piccolissimo resede esclusivo (appena 8 mq.) occupa l'angolo ad ovest e si frappone tra il ripostiglio e l'ex fienile.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2013 ed oggi si presenta in buono stato di mantenimento, gli impianti sono funzionanti ma non so se è stata rilasciata la relativa certificazione di conformità all'epoca della loro realizzazione.

I vari tetti sono in buono stato di conservazione con la sola parte centrale del fabbricato principale che necessita di manutenzione.

Le superfici delle varie zone sono di seguito riepilogate:

Fabbricato principale

Piano terreno

- Zona abitativa
Superficie Lorda mq. 106
Superficie Utile mq. 77
- Portico
Superficie Lorda mq. 11
- Accessori
Superficie Lorda mq. 62
Superficie Utile mq. 43

Piano primo

- Zona abitativa
Superficie Lorda mq. 115
Superficie Utile mq. 83

Accessori (ex fienile)

Piano terreno

- Accessori
Superficie Lorda mq. 55
Superficie Utile mq. 47

Accessori (ex porcilaia)

Piano terreno

- Accessori
Superficie Lorda mq. 76
Superficie Utile mq. 58

Calcolo della superficie commerciale secondo lo "standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale" (consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare dell'11 febbraio 2014):

Superficie lorda abitativa mq. 106+115 = mq. 221 x 1 =	mq.	221,00
Superficie lorda portico mq. 11 x 0,35 =	mq.	3,85
Superficie lorda accessori mq. 62+55+76 = mq. 193 x 0,20 =	mq.	38,60
Sommano	mq.	263,45

Il terreno esterno ai manufatti ha una superficie di circa 2.000 mq., è individuato con il subalterno n. 3 ed è comune a tutti i subalterni della particella n. 126. Trattasi di un resede a verde con percorsi carrabili e pedonali oltre alla presenza di alberature.

Il complesso confina con la SS 326 a Nord-Ovest, con il Torrente Foenna a Sud-Est, con la viabilità interpodereale a Sud-Ovest e con altro terreno (particella 129) a Nord-Est.

L'accesso al resede è dotato di cancello in ferro scorrevole.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Da Regolamento Urbanistico gli immobili ricadono in area a prevalente funzione agricola, in Classe 2 "Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954 (art. 59) e sono riportati nel report Scheda Edifici come patrimonio rurale n. 121 ed identificativo dell'edificio n. 1949. In allegato si riportano gli estratti del regolamento urbanistico (all. 2).

L'area su cui insistono gli immobili ed il resede esterno ricade in zona di interesse paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), art. 142, comma 1, lettera c "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" e sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I. In allegato si riporta l'estratto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico (all. 3).

2 – Verifica di formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Verifica formalità pregiudizievoli

Da visura ipotecaria odierna non risultano formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 70290 del: 23/02/2026 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuate: 3
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: SINALUNGA(SI)
Catasto: F Foglio: 11 Particella: 126 Subalterno: 9

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

- 1) TRASCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3360 Registro Generale 4544
Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Repertorio 63114/20309 del 10/12/2013
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI ENFITEUSI
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Presenza graffiati
- 2) TRASCRIZIONE del 08/09/2020 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 2749
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 159350/25291 del 08/07/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 3) TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4520
Pubblico ufficiale MONTEPULCIANO Repertorio 407158/88888 del 10/10/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

3 – Verifica della conformità edilizia e catastale degli immobili

Verifica conformità catastale

Dalla consultazione della visura, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale e a seguito del sopralluogo dello scorso 16 febbraio 2026, ho riscontrato alcuni errori nella planimetria come la mancata rappresentazione di una finestra nel bagno al primo piano, mancano inoltre le due finestre nel disimpegno sempre al primo piano mentre sono rappresentati tre gradini tra camera e bagno al primo piano che non ci sono nella realtà e ne manca uno tra la sala ed il disimpegno; una porzione di tramezzo nel disimpegno al piano terreno non è riportata mentre sono disegnati i due divisori nella ex porcilaia che ad oggi non sono presenti, sempre nella porcilaia mancano la rappresentazione delle finestre sul fronte principale e l'apertura sul prospetto nord.. La legnaia è disegnata più piccola di quanto in realtà sia.

Le imprecisioni sopra esposte non inficiano sostanzialmente la validità della rendita catastale ma in caso di trasferimento di diritti sugli immobili la planimetria catastale andrebbe presentata per la corretta rappresentazione grafica.

I costi per la presentazione della variazione catastale sono valutabili in € 2.000 comprensivi delle spese di presentazione.

Verifica conformità edilizia

A seguito dell'accesso agli atti fatto in data 24 marzo 2026 ho potuto verificare le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili in oggetto e che di seguito si riepilogano:

- 1) D.I.A. prot. n. 25114 del 20/12/2002 "Rifacimento coperture".
- 2) Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria prot. n. 10445 del 19/05/2011 "sistemazioni esterne".

- 3) Attività Edilizia Libera n. 359/2014 – Autorizzazione scarichi acque reflue, inizio attività B&B, installazione di insegna pubblicitaria.
- 4) Attività Edilizia Libera n. 7421 del 11/04/2014 – Deposito GPL.
- 5) Attività Edilizia Libera n. 556/2016 – Manutenzione straordinaria con modifiche interne”.

Dal confronto tra la documentazione visionata e lo stato dei luoghi non si sono rilevate difformità sostanziali pregiudicizievoli di un eventuale trasferimento di diritti sugli immobili in oggetto.

Ci sono piccole difformità interne oltre ad una difformità esterna nella facciata Nord della ex porcilaia.

Per la sistemazione edilizio/urbanistica di quanto rilevato si stima un costo complessivo di € 5.000 per le necessarie sanatorie.

4 – Verifica dello stato di occupazione degli immobili.

Dal sopralluogo è emerso che la zona abitativa del piano terreno risulta non utilizzata con vani privi di arredamento.

I locali accessori quali cantina, ex fienile ed ex porcilaia oggi si presentano come deposito di materiali vari, quasi in stato di abbandono.

La parte abitativa al primo piano è invece ben tenuta ma al momento del sopralluogo era disabitata.

Non ho reperito contratti di locazione, comodato o simili per cui gli immobili risultano liberi.

5 – Verifica dell'esistenza di vincoli o oneri anche condominiali gravanti sui beni.

Non risultano vincoli o oneri, anche condominiali gravanti sui beni oggetto della presente relazione.

6 – Valore di mercato del diritto di enfiteusi.

Gli immobili risultano concessi in enfiteusi alla COOP AMBIENTE SOC. COOP. SOCIALE, con le seguenti condizioni principali:

- Concedente: [REDACTED]
- Canone enfiteutico annuo: € 4.850,00
- Durata: enfiteusi a tempo determinato, con scadenza 31/12/2033
- L'enfiteuta gode del pieno possesso e utilizzo del bene, con l'obbligo di versare il canone al concedente e di mantenere la destinazione d'uso prevista oltre alla manutenzione dei beni

Documentazione esaminata:

Geometra Michele Ciofi

- Contratto costitutivo dell'enfiteusi;
- Visure catastali aggiornate;
- Estratti di mappa e planimetria catastale;
- Quotazioni OMI e dati di mercato aggiornati.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SIENA
Comune: SINALUNGA
Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE%20IN%20ZONA%20AGOLA
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	970	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	810	L	1,8	2,4	L
Box	Normale	310	440	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Normale	1050	1400	L	3,4	4,6	L

Spazio disponibile per annotazioni





Salone
Camera da letto
Cucina
+17 foto

21 Foto
Planimetria

Villa bifamiliare via Dei Fossi, Rigomagno, Sinalunga
Sinalunga • Via Dei Fossi

€ 162.000

5 locali
No Ascensore
180 m²
Cantina
2 bagni

Dalle tabelle dell'O.M.I. il range di valore è tra 1.050 e 1.400 €/mq. per ville e villini ma nella zona è oggi in vendita una villetta bifamiliare di 180 mq. commerciali e viene proposta ad € 162.000 con un conseguente valore al mq. di € 900.

Geometra Michele Ciofi

Tenendo conto dei dati sopra riportati e delle caratteristiche degli immobili oggetto della presente perizia, si ritiene congruo applicare un valore al mq. pari ad € 1.000.

Dati tecnici ed economici del bene

Ubicazione: Comune di Sinalunga (SI), Foglio 11, Part. 126 Subb. 9-10

Categoria: A/7

Superficie commerciale complessiva: 263,45 mq

Valore unitario medio di mercato: € 1.000/mq

Valore piena proprietà € 1000 x 263,45 = € 263.450

Voce	Valore
Data costituzione	10/12/2013
Durata complessiva	20 anni
Scadenza	10/12/2033
Durata residua al 2026	7 anni
Canone annuo enfiteutico	€ 4.850
Valore piena proprietà (2026) €	263.450

Criterio e calcolo estimativo

Il diritto di enfiteusi a termine è assimilabile, dal punto di vista economico, a un diritto reale di godimento temporaneo (prossimo per natura a un usufrutto a tempo determinato), gravato da un canone periodico.

Pertanto, il valore economico attuale per l'enfiteuta è pari al valore attuale dei benefici economici futuri derivanti dal godimento del bene, al netto del canone annuale dovuto.

Metodo di valutazione adottato

Metodo reddituale attualizzato (DCF — discounted cash flow), prudenziale.

Reddito lordo imputabile al godimento del bene

In Italia, il rendimento lordo degli investimenti immobiliari residenziali è generalmente compreso tra il 3% e il 6%. Il rendimento netto, che sottrae i costi operativi e le tasse, tende ad essere inferiore, solitamente nella gamma del 2% al 4%.

Si assume un rendimento medio netto del bene (abitativo o equivalente) pari al 3% del valore di mercato della piena proprietà:

$$R_{\text{lordo}} = 263.450 \times 0.03 = 7.903,50 \text{ €}$$

Reddito netto per l'enfiteuta

E' semplicemente la differenza tra il rendimento netto per il godimento del bene ed il costo del canone annuale di enfiteusi

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{Canone} = 7.903,50 - 4.850 = 3.053,50 \text{ € / anno}$$

Attualizzazione dei flussi reddituali residui

Durata residua: 7 anni

Tasso di attualizzazione prudenziale: 3,5%

La scelta prudenziale del tasso di attualizzazione al 3,5 % è legata alla ubicazione dei beni ed alla loro limitata commerciabilità e capacità di produrre reddito, dalla natura del diritto esistente oltre che dalla finalità liquidatoria che sta alla base di questa valutazione.

Formula del valore attuale di una rendita costante:

$$V = R_{\text{netto}} \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Applicando:

$$VA = 3053.50 \cdot (1 + 0.035) \cdot \left(\frac{1 - (1 + 0.035)^{-7}}{0.035} \right) = € 16.885,63$$

Verifica di coerenza

- Il valore stimato corrisponde al 6,4% circa del valore della piena proprietà, coerente con diritti reali temporanei con residua durata breve (7 anni).
- Per finalità liquidatorie si raccomanda un arrotondamento prudenziale verso il basso.

Valore economico stimato (prudenziale)

Descrizione	Importo (€)
Reddito annuo netto	3.053,50
Durata residua	7 anni

Descrizione	Importo (€)
Tasso di attualizzazione	3,5%
Valore attuale stimato	≈ 16.886 €
Valore prudenziale arrotondato	€ 16.800

Conclusioni

Determinazione del valore del diritto di enfiteusi

Il diritto è stato costituito in data 10 dicembre 2013 per la durata di 20 anni, con scadenza al 10 dicembre 2033 e canone annuo pari a € 4.850. Alla data di stima (anno 2026) residuano 7 anni di godimento.

Il valore economico del diritto è stato stimato con metodo reddituale attualizzato, considerando un rendimento lordo prudenziale pari al 3 % del valore della piena proprietà (€ 263.450), da cui è stato detratto il canone annuo dovuto.

I flussi netti di reddito (€ 3.053,50 annui) sono stati attualizzati ad un tasso prudenziale del 3,5%, ottenendo un valore economico pari a € 16.886.

In considerazione delle finalità liquidatorie e dell'approccio prudenziale adottato, il valore del diritto di enfiteusi alla data odierna si assume in **€ 16.800 (sedicimilaottocento/00)**.

La presente relazione è redatta secondo criteri di imparzialità, trasparenza e prudenza professionale.

Rappresenta la sintesi delle verifiche tecniche, catastali e documentali svolte nell'ambito dell'incarico affidato.

La stima è stata redatta con diligenza, secondo criteri oggettivi e in conformità alle norme tecniche di buona prassi estimativa.

*Pertanto, il valore economico del diritto di enfiteusi, riferito al periodo residuo fino alla scadenza contrattuale del 31/12/2033, risulta prudenzialmente stimato in **€ 16.800,00** (euro sedicimilaottocento/00).*

Come previsto dall'art. 10 del contratto di enfiteusi fin qui citato, ai sensi dell'art. 971 del Codice Civile l'enfiteuta potrà promuovere l'affrancazione mediante il pagamento della somma di € 72.750,00 (pari a n. 15 canoni annui).

STIMA DEL DIRITTO DI ENFITEUSI

Tenendo conto di quanto fin qui descritto, in considerazione della possibilità di affrancazione sopra riportata è evidente che si debba tenere conto della possibilità di chi, acquisendo il diritto di enfiteusi sui beni possa diventarne pieno proprietario semplicemente pagando la cifra prevista per l'affrancazione stessa.

Geometa Michele Ciofi

Si ritiene per cui congruo quantificare il valore commerciale odierno della enfiteusi oggetto della presente relazione come la differenza tra il valore di piena proprietà (valutato in € 263.450,00) meno il valore attualizzato della enfiteusi e sottraendo dal risultato l'importo di affrancazione:

Valore piena proprietà	€ 263.450,00
Valore attualizzato della enfiteusi	€ 16.800,00
Importo della affrancazione	€ 72.750,00

Considerata la tipologia di diritto reale, si ritiene corretto applicare un ribasso prudenziale del 15% rispetto al valore di stima della piena proprietà:

valore piena proprietà € 263.450,00 x 0,85 = € 223.932,50

Ne consegue che il Valore commerciale del diritto di enfiteusi è:

€ 223.932,50 - € 16.800,00 - € 72.750,00 = € 134.382,50

A tale valore, ribadendo la natura liquidatoria della stima, lo scrivente ritiene di dover applicare un ulteriore ribasso del 10%:

€ 134.382,50 x 0,90 = € 120.944,25

Che si arrotondano ad € 120.000,00 (centoventimila//00 euro)

A questa cifra fa detratta la spesa per la variazione catastale e per la sanatoria necessaria pari ad € 7.000,00

Ne consegue una stima di € 120.000,00 - € 7.000,00 = **€ 113.000,00** (diconsi euro centotredicimila//00)

Siena, lì 25 / 03 / 2026

Firma

Geom. Michele Ciofi

ALLEGATI

- 1 Visura e planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa
- 2 Estratto dello strumento urbanistico vigente
- 3 Estratto del PIT con valenza di piano paesaggistico (individuazione vincoli)
- 4 Documentazione fotografica

Geometa Michele Ciofi



TRIBUNALE DI SIENA
Area Civile
Volontaria Giurisdizione

N° *M47* /2026 R.G.V.G.

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2026 e questo dì 26 (ventisei) del mese di marzo avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il Sig. Michele Ciofi, nato a Siena il 26/05/1974, [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale CFI MHL 74E26 I726 C, identificato mezzo documento Carta Identità [REDACTED]

[REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale, (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "**giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la verità**"

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

geom. Michele Ciofi



Il Funzionario Giudiziario
Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Carmen Valentino



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Allegato n. 1

Data: 23/02/2026
Ora: 12:12:58
Numero Pratica: T173982/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2026

Dati identificativi: Comune di SINALUNGA (A468) (SI)

Foglio 11 Particella 126 Subalterno 9

Foglio 11 Particella 126 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 1.456,41

Categoria A/7^a, Classe 1, Consistenza 12 vani

Indirizzo: LOCALITA' FOLCI n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 276 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 272 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2014 Pratica n. SI0034899 in atti dal 17/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10339.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)

Foglio 11 Particella 126 Subalterno 9

Foglio 11 Particella 126 Subalterno 10

VARIAZIONE del 11/09/2013 Pratica n. SI0087249 in atti dal 11/09/2013 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 47439.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)

Foglio 11 Particella 126

> **Indirizzo**

LOCALITA' FOLCI n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE del 11/09/2013 Pratica n. SI0087249 in atti dal 11/09/2013 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 47439.1/2013)



DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		11	126	10 9			A/7	1	12 vani		Euro 1.456,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2014 Pratica n. SI0034899 in atti dal 17/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10339 1/2014)



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/01/2026 Ora: 16.16.29
Visura n.: T303390 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2026

Indirizzo	LOCALITA' FOLCI n. SNC Piano T-I			Mod.58
Notifica	Partita			
Annotazioni	-classamento e rendita validati			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A468 - Foglio 11 - Particella 126

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			11	126	10 9			A/7	1	12 vani		Euro 1.456,41	VARIAZIONE del 11/09/2013 Pratica n. SI0087249 in atti dal 11/09/2013 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 47439.1/2013)	
Indirizzo		LOCALITA' FOLCI n. SNC Piano T-I												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni							-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/08/2019

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(4) Diritto del concedente I/1	
DATI DERIVANTI DA					
[REDACTED] del 19/08/2019 Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 88888 n. 407158 registrato in data 30/09/2022 - Trascrizione n. 3408.3/2022 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 12/10/2022					

Situazione degli intestati dal 10/12/2013

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COOP AMBIENTE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE Sede in SIENA (SI)		01276750526*		(5) Enfiteusi I/1	
2		[REDACTED]		[REDACTED]		(4) Diritto del concedente 100/100 fino al 19/08/2019	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/12/2013 Pubblico ufficiale BERSOTTI MARIA PATRIZIA Sede SINALUNGA (SI) Repertorio n. 63114 - CONTRATTO DI ENFITEUSI Nota presentata con Modello Unico n. 3360.1/2013 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 31/12/2013					



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/01/2026 Ora: 16.16.29
Visura n.: T303390 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2026

Situazione degli intestati dal 11/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1		DTTRRT68R26H501W*	(1) Proprieta' 100/100 fino al 10/12/2013	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 11/09/2013 Pratica n. SI0087249 in atti dal 11/09/2013 FRAZ. FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 47439.1/2013)		

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

Foglio 11 Particella 126 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 126 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 126 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 126 Subalterno 7; Foglio 11 Particella 126 Subalterno 8;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

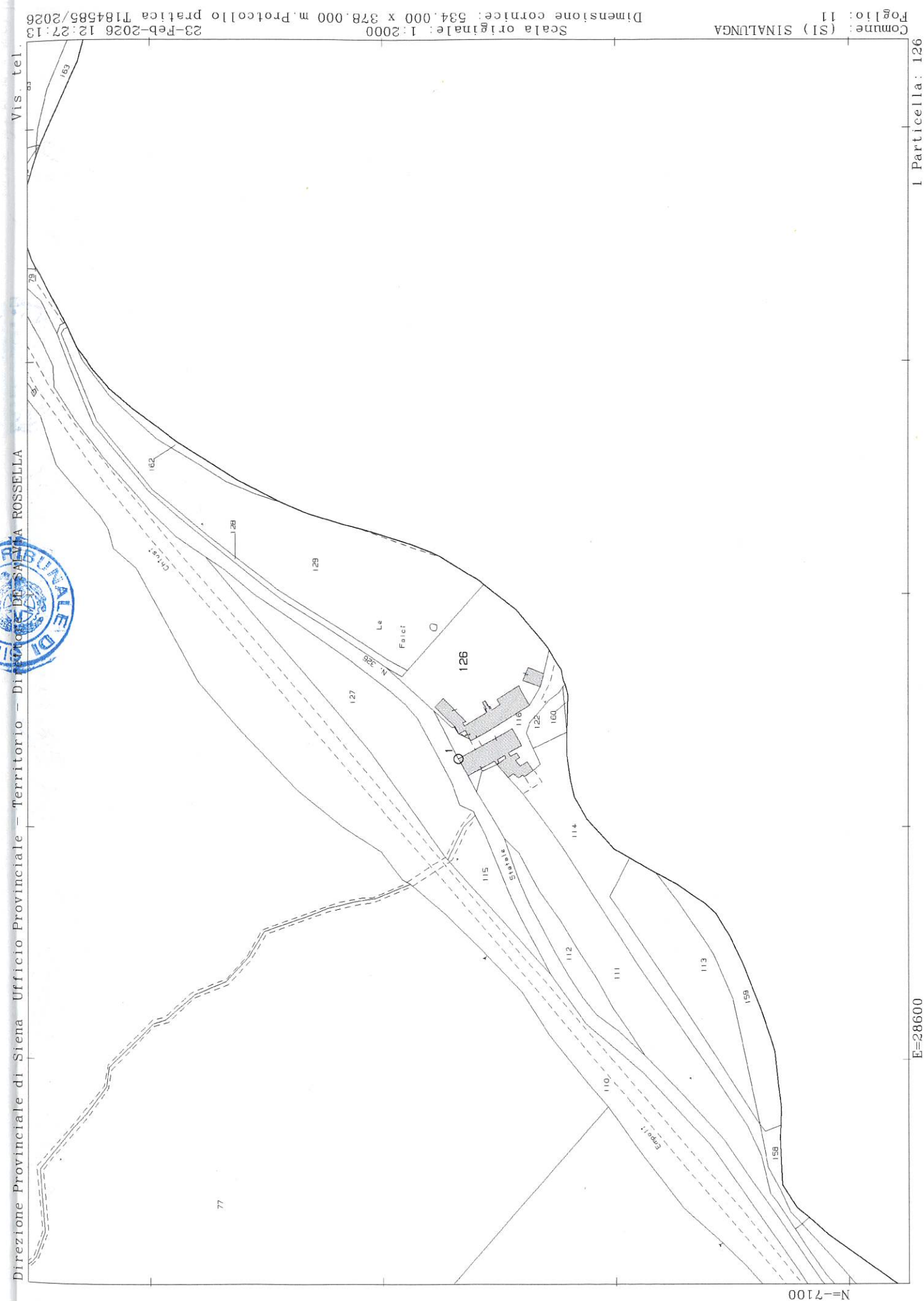


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SINALUNGA		11	126	87237	10/09/2013

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	localita' folci (rigomagno)	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE COMUNE A TUTTI I SUB.
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	localita' folci (rigomagno)	SNC	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
10	localita' folci (rigomagno)	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVA SUB.9
11	localita' folci (rigomagno)	SNC	T-1			MAGAZZINO

Visura telematica





REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 324 mq

Normativa vigente sull'area

Edifici	Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico antecedenti al 1954 (art.59)
---------	--

Edifici

Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico antecedenti al 1954 (art.59)

- [Art. 59 Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico antecedenti al 1954](#)

Art. 59 Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico antecedenti al 1954

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi:

- a. i beni architettonici di cui agli artt. 13.9, 13.12, 13.13 e 13.14 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena;
- b. altri edifici, edificati anteriormente al 1954, riconosciuti dal Regolamento urbanistico di particolare valore storico - architettonico;
- c. edifici pubblici realizzati anteriormente al 1942;

2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R., in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

4. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}), a condizione che:

- a. il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a m. 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a m. 4,50;
- b. l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

5. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 49, è altresì consentita una tantum l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.

6. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- a. del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

8. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

9. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

10. Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 55 per il verde privato di tutela dei tessuti urbani:

- a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente;
- b. devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.



Regione Toscana

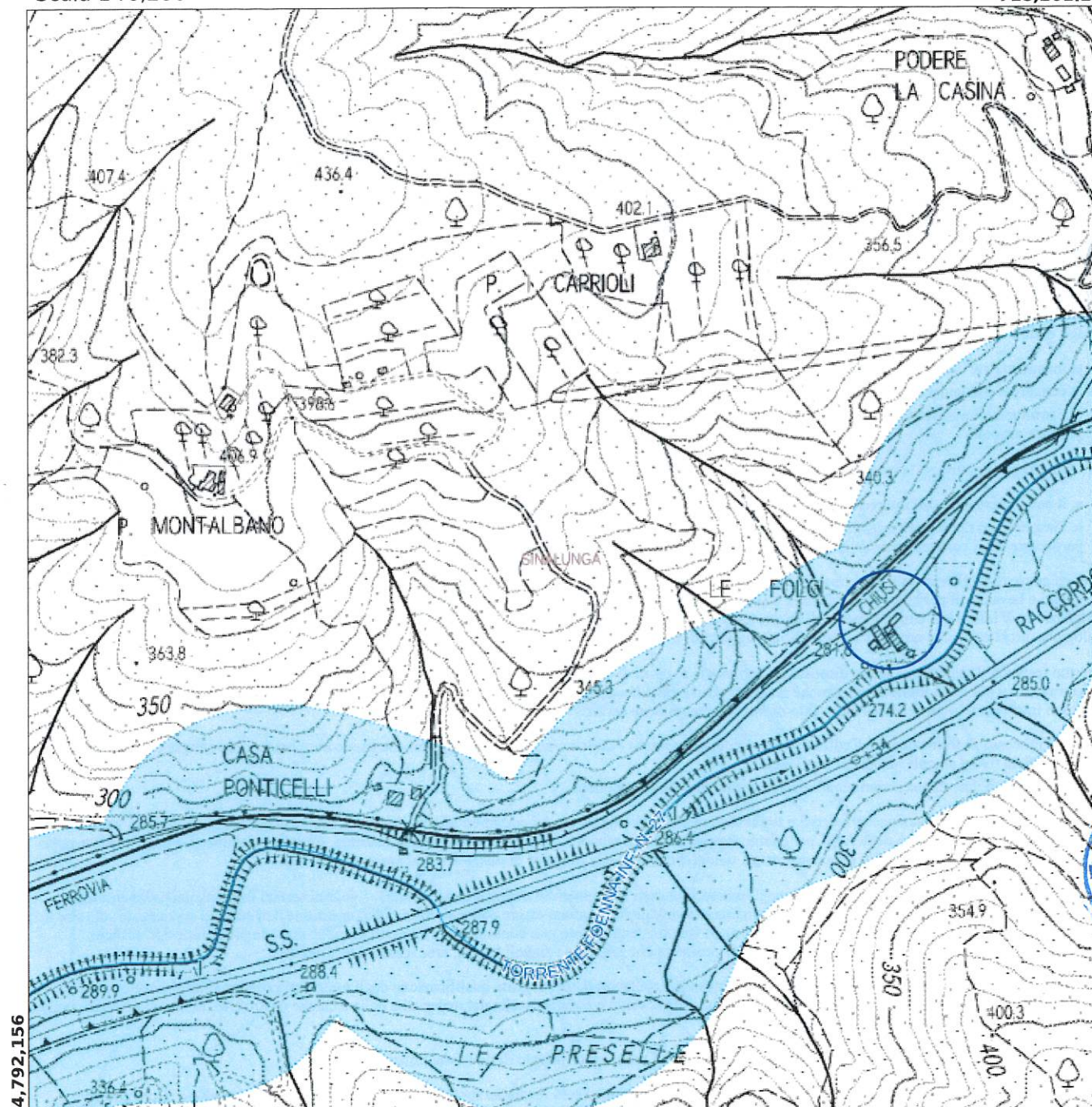


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 6,286

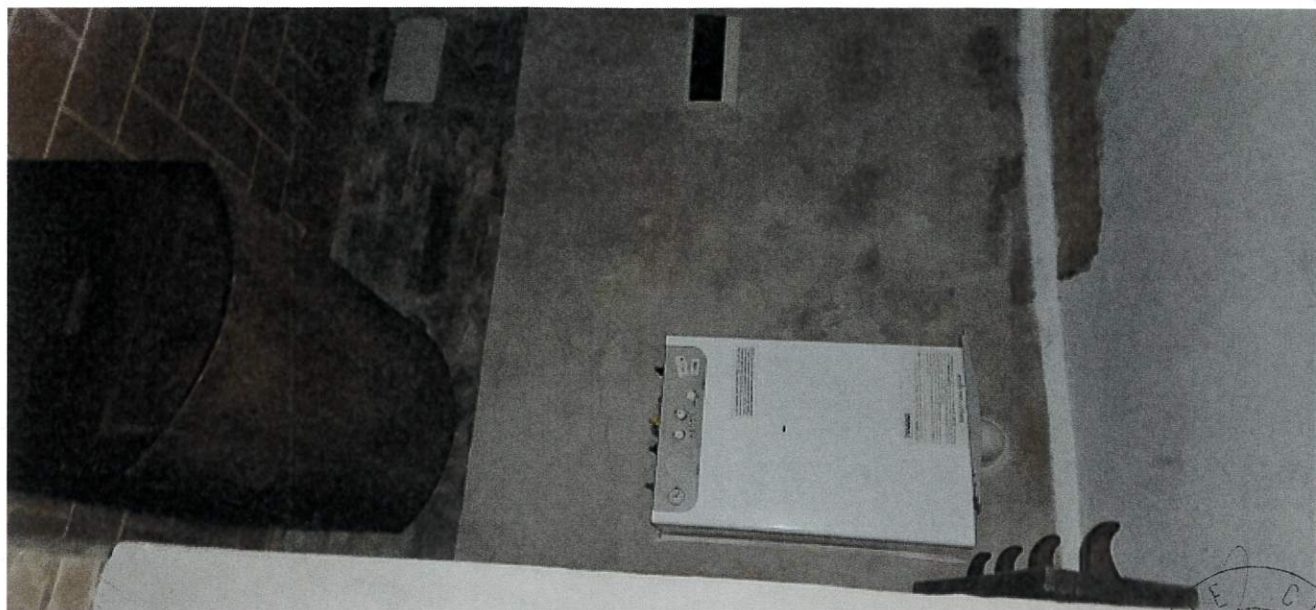
718,261.2

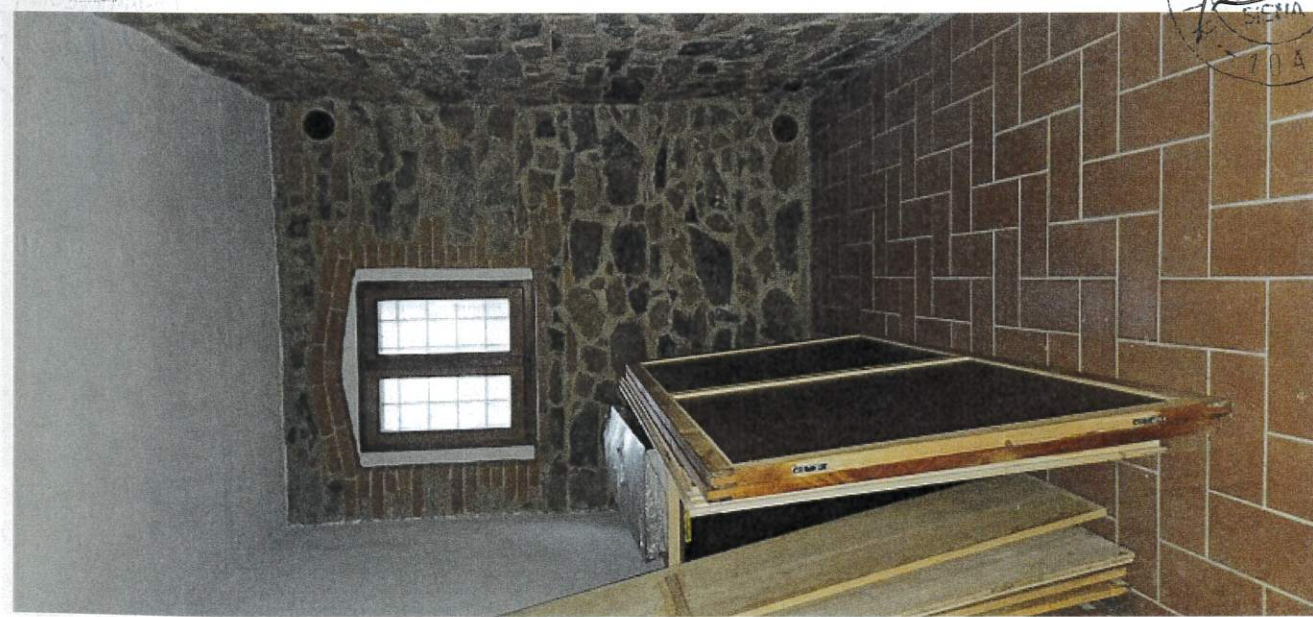


717,118.6

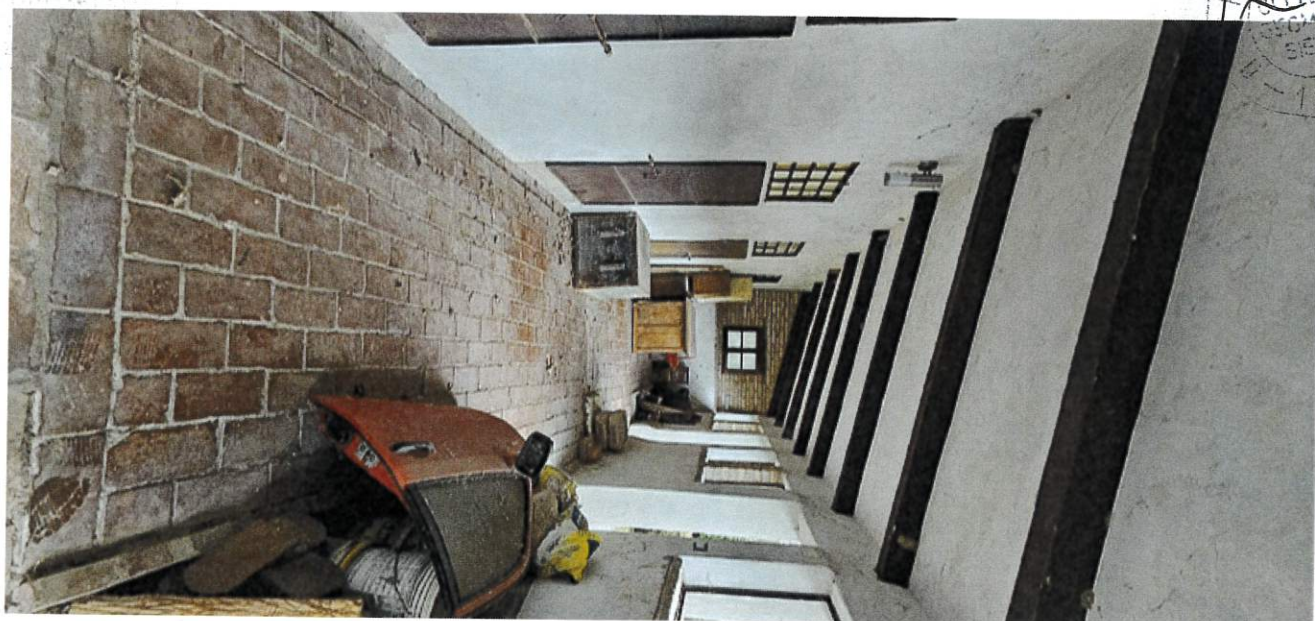
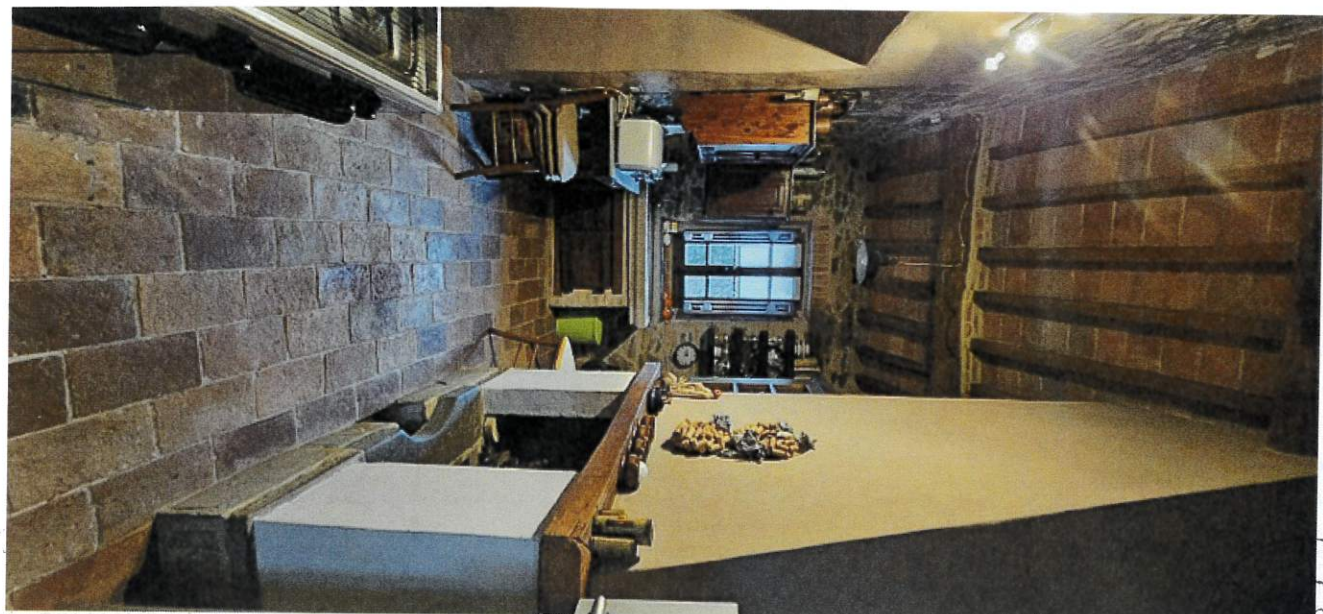
EPSG:25832











COLLEGIO
GEOMETRI
SIENA
1044

TRIBUNALE DI
SIENA

COLLEGIO
GEOMETRI
SIENA
1044

COLLEGIO
GEOMETRI
SIENA
1044

COLLEGIO
GEOMETRI
SIENA
1044

