



TRIBUNALE DI SIENA



Esecuzione Immobiliare RG n. 51/2024



Promossa da

nei confronti di



Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella



PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, li 01.09.2025



Il CTU

Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena



LOTTO UNICO





Indice:

1)Premesse generali	Pag. 4
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 5
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 7
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 8
5)Oneri condominiali	Pag. 9
6)Verifica diritti di terzi	Pag. 9
7) Composizione Lotto di vendita	Pag. 9
8)Descrizione lotto di vendita	Pag. 10
9)Accertamenti urbanistici	Pag. 18
10)Determinazione valore di mercato	Pag. 35
11)Determinazione prezzo di vendita	Pag. 37





1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.11.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione

-Diritto di proprietà indivisa di 1/6

- Diritto di proprietà indivisa di 1/6

- Diritto di proprietà indivisa di 4/6

del complesso immobiliare ubicato in Comune di Montepulciano (SI) Fraz. Gracciano, Via Lazio n.19/23 ,

censito al C.F. di detto comune

F°61, p.IIIa 78,Sub. 3,C/3

F°61,p.IIIa 78,Sub.4,A/3

a-Prestato giuramento il 21.11.2024, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare:

-I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura;

-Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

b-Preliminarmente la scrivente ha esperito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere.

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena





I beni sono nella disponibilità delle proprietarie debitorici



2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

C.F. Comune di Montepulciano



F° 61 p.lla 78



Ai fini della continuità storico catastale si attesta che l'attuale consistenza (mq. 1.455,00) della p.lla 78 trae origine da TIPO MAPPALE del 08/06/1991 in atti dal 13/06/1991 TM 26220/91 (n. 111691.1/1991) con il quale venivano soppressi i mappali 77, 320 e 399 del F°61.



a-Laboratorio artigianale al p.T, Via Lazio n.19 ,fraz. Gracciano-Montepulciano

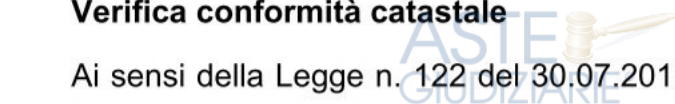
C.F.-F° 61 p.lla 78, Sub. 3, cat. C/3, cl.2, mq. 295 , sup. catastale mq.294, R. €. 670,36



L'unità immobiliare trae origine da VARIAZIONE del 18/09/1991 in atti dal 08/04/1998 AMPLIAMENTO FUSIONE VARIAZIONI INTERNE (n. 21839.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. 1696 del 08/04/1998.

Con la variazione suddetta venivano soppressi i Sub. 1 e 2 della p.lla 78 e costituiti gli attuali Sub. 3 e 4.

Verifica conformità catastale



Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 **NON** si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi. Non si procede ad aggiornare la planimetria catastale poiché le modifiche accertate non sono supportate da giusto titolo edilizio.



Intestazione catastale:

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena





b- Appartamento di tipo economico p.T-1°- 2° , Via Lazio n.23 ,fraz. Gracciano-Montepulciano

C.F.-F° 61 p.lla 78, Sub. 4, cat. A/3, cl.3, vani 9, sup. catastale mq.250, R. €. 581,01

L'unità immobiliare trae origine da VARIAZIONE del 18/09/1991 in atti dal 08/04/1998
AMPLIAMENTO FUSIONE VARIAZIONI INTERNE (n. 21839.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. 1696 del 08/04/1998.

Con la variazione suddetta venivano soppressi i Sub. 1 e 2 della p.lla 78 e costituiti gli attuali Sub. 3 e 4.

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 **NON** si attesta la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale .

Non si procede ad aggiornare la planimetria catastale poiché le modifiche accertate non sono supportate da giusto titolo edilizio.

Intestazione catastale:

UTILITA' COMUNI

Costituisce utilità comune agli immobili di cui sopra lo scoperto di pertinenza esclusiva benché non dotato di idoneo identificativo catastale (numero di subalterno)



3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:



Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono di proprietà



generalizzata) per essere loro pervenuti tra maggiore consistenza per successione legittima

con denuncia di successione n.7/395 presentata all'Ufficio del Registro di Montepulciano





4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro

di ipoteca volontaria a favore di



derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario capitale €.310.000,00 totale €. 620.000,00 della durata di
anni 30, contro

, gravante per l e rispettive quote di proprietà
(1/6;4/6;1/6) sugli immobili ubicati in Comune di Montepulciano , fraz. Gracciano, Via
Lazio n. 19 /23 censiti al C.F. F° 61, p.lla 78,Sub.4, A/3, vani 9;F°61,p.lla 78,Sub. 3, C/3,
mq. 295 (cfr all.5/a)



2- Iscrizione contro

, derivante da ordinanza

di condanna capitale €.1.214,00 totale €.3.000,00
; gravante tra
maggiore consistenza per la quota di proprietà pari a 1/6 sull'immobile ubicato in Comune
di Montepulciano, fraz. Gracciano, Via Lazio n.23 , censito al C.F. F° 61, p.lla 78,Sub.4,
cat. A/3, vani 9 (cfr.all.5/b)



3- Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di

gravante sugli immobili ubicati in Comune di Montepulciano, Via

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena



Lazio n. 19/23 censiti al C.F. F° 61, p.lla 78,Sub.3 , cat.C/3 e F° 61, p.lla 78,Sub.4 ,
cat.A/3 (cfr.all 5/c)

Altre fomalità

4- Costituzione di vincolo di inedificabilità del terreno descritto al F° 61 p.lle 77-78 e 320
per la superficie complessiva di mq. 1.095 a favore del Comune di Montepulciano, contro
Bianchi Anna e Marchi Enzo , successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Atto notaio
Dino Caroti di Montepulciano del 25.01.1980 , registrato a Montepulciano il 01.02.1980 al
N. 222 ed ivi trascritto il 08.02.1980 ai nn. RG 578 RP. 430

5- Costituzione di vincolo di inedificabilità per mq. 600 del terreno descritto al F° 61 p.lle
78,77,320 (in parte) a favore del Comune di Montepulciano, contro

5- ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare non è costituito in Condominio

6-VERIFICA DIRITTI DI TERZI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici .

7-COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Stanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati, si ritiene che la
composizione di UNICO LOTTO DI VENDITA possa favorire la rapida alienazione
immobiliare coatta.

LOTTO UNICO

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

9

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico , laboratorio artigianale e resede comune , ubicato in Comune di Montepulciano , fraz. Gracciano, Via Lazio n.19/23 , censito al C.F. di detto comune :

-F° 61 p.IIIa 78, Sub. 3,cat. C/3, cl.2, mq. 295 , sup. catastale mq.294, R. €. 670,36

-F° 61 p.IIIa 78, Sub. 4, cat. A/3, cl.3, vani 9, sup. catastale mq.250, R. €. 581,01

Completa la consistenza immobiliare il resede di pertinenza della superficie di mq. 1.038,00 circa

8-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico , laboratorio artigianale e resede comune , ubicato in Comune di Montepulciano , fraz. Gracciano, Via Lazio n.19/23 .

Alle ore 15,30 del 14.01.2025 avuta la presenza del Dott. Marco Giglietti incaricato dal custode I.V.G.

scrivente ha effettuato accesso al compendio immobiliare in oggetto.

Ubicazione

Il compendio immobiliare è ubicato nella frazione di Gracciano a margine del tratto urbano della S.P. 326 di Rapolano (Via Lazio) che conduce alla cittadina di Montepulciano distante circa 7 Km.

La frazione di Gracciano si sviluppa come agglomerato urbano prevalentemente residenziale, situato vicino alla S.P. 326

Ancor oggi conserva queste caratteristiche, sebbene l'edificato di impianto storico sia stato alterato e ampliato da una più recente e modesta espansione edilizia.

Ad eccezione della storica chiesa di S.Egidio, l'ufficio postale ed un paio di attività commerciali e di ristorazione, nella frazione non sono presenti luoghi di aggregazione , farmacie, scuole, negozi di vicinato o istituti di credito . Questa carenza è in parte compensata dalla breve distanza che separa la frazione dal capoluogo , raggiungibile anche con mezzi di trasporto pubblico.

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di Mappa catastale F° 61, p.la 78



Inquadramento

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A) LABORATORIO ARTIGIANALE

Laboratorio artigianale p.T., Via Lazio n.19 , fraz. Gracciano-Montepulciano

Descrizione catastale

C.F. Comune di Montepulciano

-F° 61 p.lla 78, Sub. 3,cat. C/3, cl.2, mq. 295 , sup. catastale mq.294, R. €. 670,36

Descrizione dell'edificio

L'edificio avente accesso carrabile e pedonale dal resede comune di pertinenza , è una struttura prefabbricata di tipo industriale elevata su unico piano T, realizzata nel 1971 ed ampliata nei primi anni '80 del secolo scorso.

L'immobile è costituito da elementi prefabbricati orizzontali e verticali di cemento armato con tamponature perimetrali a pannelli di c.a. prefabbricato vibrato .Il solaio di calpestio è in conglomerato cementizio prefabbricato di tipo industriale, la copertura a falde iclinate è composta da travi in c.a. prefabbricato e manto in cemento amianto di colore grigio, i canali di gronda e discendenti pluviali sono in lamiera .

Le pareti ,costituite dai pannelli di tamponamento in c.a. sono fnite al naturale ed i soffitti sono costituiti dall'intradosso del solaio di copertura.

L'immobile consta di tre aperture di accesso pedonali e carrabili : la prima situata lungo il prospetto ovest (fronte) è costituita da saracinesca metallica per accesso carrabile e porta metallica per accesso pedonale ; la seconda situata lungo il prospetto sud (lato destro) è costituita da porta metallica a due ante; la terza , situata lungo il prospetto nord (lato sinistro) è costituita da porta metallica ad un'anta per accesso solo pedonale. Le finestre sono a nastro e realizzate in ferro e vetro.

E' presente solo l'impianto elettrico autonomo, realizzato a canaletta esterna e privo di regolare certificazione.

Le facciate, libere su tutti i lati sono finite al naturale ad eccezione del prospetto ovest (fronte) pitturato di colore rosso mattone e giallo chiaro.

A ridosso del prospetto est (tergale) sono allocati due manufatti precari in lamiera in disuso da molto tempo, necessari alla ventilazione degli ambienti per l'attività ivi svolta

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

12



in precedenza, mentre nel resede comune, in adiacenza al prospetto ovest , insiste una platea in conglomerato cementizio di ml. 5,00x 5,00 .

La struttura versa complessivamente in condizioni di conservazione mediocri.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla superficie utile netta calpestabile + muri perimetrali con incidenza del 100%

Descrizione	Sup.Utile	H. mt.	S.L.	Coeff.	S.C.
Laboratorio		Min. 4,70 Max. 5,30	303,35	100%	303,35

Arrotondata per difetto a mq. 303,00

La superficie commerciale dell'immobile si attesta in **mq. 303,00**

Stato d'occupazione

L'immobile è nella disponibilità delle comproprietarie debtrici.

Attestato di prestazione energetica

Bene privo di attestato di prestazione energetica

B) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Abitazione di tipo economico p.T-1°-2°, Via Lazio n.23 , fraz. Gracciano-Montepulciano

•Descrizione catastale

C.F. Comune di Montepulciano

-F° 61 p.IIIa 78, Sub. 4, cat. A/3, cl.3, vani 9, sup. catastale mq. 250, R. €. 581,01

Descrizione

L'abitazione in oggetto costituisce porzione terra-tetto di più ampio stabile e vi si accede dal resede di pertinenza comune al laboratorio artigianale sopra descritto.

L'edificio di remota costruzione, alla fine degli anni '70 del secolo scorso è stato oggetto di interventi di restauro ed ampliamento .

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

Si tratta di una struttura in muratura di mattoni con sviluppo verticale su tre piani fuori terra adesa lungo il lato sud ad altro immobile parzialmente diruto.

L'edificio presenta struttura portante e muri perimetrali in muratura di mattoni , solai in travi di cemento e laterizi con soprastante soletta in conglomerato cementizio e/o travi in ferro e laterizio, tetto a falde inclinate composto da cordolo perimetrale in c.a. sul quale poggiano travi prefabbricate di c.a. e laterizi, sovrastati da manto di copertura in tegole , canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera.

Le facciate, libere su tre lati (ad eccezione di quella sud adesa ad altro corpo di fabbrica), sono finite a mattoni stuccati a faccia vista.

Le facciate nord ed est prospettano verso il resede di pertinenza comune mentre la facciata ovest prospetta su Via Lazio.

Dallo scoperto di pertinenza comune , salendo due gradini, si raggiunge il portoncino di accesso all'abitazione che immette nel locale di ingresso.

Passando attraverso un successivo disimpegno si accede ad una cucina con caminetto , al corridoio che conduce ad una ulteriore cucina, al ripostiglio sottoscala ed alla scala di collegamento con gli ambienti situati al p.1° dell'immobile.

La cucina con caminetto è collegata mediante scala a vista in legno ad un piano ammezzato ove insistono un locale accessorio ed un servizio igienico;

al p.1° la scala approda in un disimpegno comunicante con un terrazzo scoperto e con il corridoio dante accesso a tre camere da letto (una delle quali collegata ad ampio portico ed un'altra collegata al terrazzo scoperto), un ripostiglio e ad ulteriore servizio igienico, dal quale diparte la scala che porta all'ampia soffitta del p.2° .

La consistenza immobiliare è completata da tre locali accessori ubicati al p.T. dello stabile:

- locale impianti tecnologici (deposito idrico, autoclave e addolcitore a servizio dell'abitazione) avente accesso autonomo dal resede di pertinenza lato nord;
- servizio igienico, avente accesso autonomo dal resede di pertinenza lato est;
- locale caldaia , avente accesso autonomo dal resede di pertinenza lato est.

L'unità immobiliare dispone di pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti al p.T. in mattonelle di cotto e monocottura , al p.1° in parquet, rivestimenti in mattonelle di ceramica e gres, portoncino in legno massello, porte interne in legno tamburato, finestre in legno e vetrocamera a basso spessore schermate da persiane ad ante in legno.

La scala interna di collegamento tra p.T e p.1° presenta gradini in lastre di travertino lucidato.

Il servizio igienico posto al p.ammezzato è con areazione meccanica e risulta accessoriato da lavabo, w.c. e box doccia in ottimo stato, mentre il bagno situato al p.1°, dotato di finestra è accessoriato con vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c. molto datati.

I terrazzi constano di pavimento in mattonelle di clinker e sono protetti perimetralmente da ringhiera metallica . Il soffitto del terrazzo coperto , costituito dall'intradosso del solaio di interpiano con la soffitta è intonacato.

La soffitta è finita al grezzo e dispone di scala di accesso in muratura di laterizi con gradini finiti a cemento, pavimento in conglomerato cementizio, pareti a mattoni, soffitto costituito dall'intradosso del solaio di copertura dell'edificio. All'interno della soffitta sono allocati due depositi idrici di eternit in disuso.

Locali accessori p.T.

1-locale impianti: l'ambiente presenta pareti e soffitto a travi di ferro e laterizi intonacati e tinteggiati, pavimento in mattonelle di ceramica, porta di accesso in ferro a due ante;

2-servizio igienico composto da antibagno e wc.: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in alluminio anodizzato e vetro, sanitari : lavabo, w.c. e doccia con scarico a pavimento

3-locale caldaia : l'ambiente presenta finiture al grezzo con pavimento in conglomerato cementizio, pareti a mattoni, soffitto costituito dall'intradosso del solaio di interpiano in travi di c.a. prefabbricate e tavelloni , porta di accesso in ferro ad un'anta.

Impianti

L'abitazione consta di adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo allocato nel locale impianti situato al p.T; scarichi fognari allacciati al collettore comunale;

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

impianto elettrico sottotraccia privo di certificazione; impianto di riscaldamento e produzione acs con caldaia alimentata a pellet situata nel locale tecnico al p.T e termosifoni in alluminio anodizzato; impianto citofonico sottotraccia, antenna tv e linea telefonica .

Il bene versa complessivamente in condizioni di conservazione mediocri.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali, con h.media minima mt.2,40 computata in misura del 50%
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali, computata in misura del 20%
- della superficie dei terrazzi scoperti comunicanti con i vani principali computata in misura del 25% (incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%)
- della superficie dei terrazzi coperti comunicanti con i vani principali computata in misura del 35% (incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%)
- della superficie del vano scala esterno scoperto computata in misura del 15%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
P.T.					
1)Ingresso	6,69	2,95			
2)disimpegno	3,60	2,95			

3)cucina	24,19	2,95			
4)vano accessorio	13,08	2,95			
5)corridoio	4,64	2,87			
5)cucina	15,26	2,86			
6)rip.sottoscala	2,44	h.m.2,10			
P.ammezzato					
7)loc.accessorio	11,69	1,90			
8)bagno	5,80	1,90			
P.1°					
9)dis.+corridoio	7,24	2,83			
10)camera	19,50	2,83			
11)camera	14,30	2,83			
12)camera	13,51	2,85			
13)bagno	7,41	2,85			
14)ripostiglio	1,95	2,83			
Somma parziale			180,00	1,00	180,00
15)terrazzo scoperto p.1°	9,70		9,70	0,25	2,42
16)terrazzo coperto p.1°	20,00	2,83	20,80	0,35	7,28
17)soffitta p.2°	92,90	h.max 2,00 h.min 0,00	105,00	0,20	21,00
Accessori p.T					
18)loc. impianti p.T	7,25	2,00			
19)bagno p.T	3,77	2,00			
20)C.T. p.T	5,27	1,86			
Somma parziale			20,80	0,20	4,16
TOTALE S.C.					214,86

La superficie commerciale dell'appartamento si attesta in mq. **215,00**

Stato d'occupazione

L'immobile è arredato e occupato dalle
comproprietarie / debitrice ivi residenti stabilmente .

Attestato di prestazione energetica

Bene privo di attestato di prestazione energetica

C)RESEDE DI PERTINENZA COMUNE

La consistenza immobiliare è completata dallo scoperto di pertinenza comune al laboratorio artigianale ed all'abitazione , privo di identificativo catastale (numero di subalterno).

Il resede , al quale si accede da Via Lazio, mediante cancello metallico carrabile e cancelletto metallico pedonale ha una superficie al netto dei fabbricati di circa mq. 1.038,00 .

Lo scoperto è recintato da muretto a mattoni sovrastato da ringhiera metallica ad ovest (lato Via Lazio) . Ad est la recinzione è in pali e rete metallica, a nord si compone di muretto di laterizi intonacati e soprastante rete metallica. I lati confinanti con lo scoperto dell'attigua p.lla 179 non sono recintati.

Nel resede sono allocati due container in lamiera amovibili.

Confini: Via Lazio, prop. ditta intestata, prop. Comune di Montepulciano, Parrocchia S. Egidio, s.s.a

9-REGIME VINCOLISTICO

Il compendio immobiliare non ricade in area sottoposta a regime vincolistico

10-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al P.O.C. vigente al Comune di Montepulciano , il compendio immobiliare ricade all'interno degli ambiti urbanizzati, Città nuova (CN) con categoria di intervento ammesso di tipo C4 Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale, normata dagli art. 19/ 123/25/26 delle N.T.A.



Estratto P.O.C.

Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:

- la modifica alle strutture di fondazione;
- le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
- la sostituzione dei solai a parità di estensione e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

■ modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;

■ limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; fatta eccezione per gli edifici successivi al 1954, negli edifici e complessi storici ad assetto unitario e con paramenti lapidei e/o in laterizio non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;

■ la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;

■ l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.

■ le modifiche di sagoma sono ammesse solo per adeguamento strutturale (ad esempio per l'inserimento di cordolo)

3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:

■ la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;

■ gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;

■ all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse interrato o fuori terra, sempre staccate dall'edificio principale nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente. Il loro dimensionamento, riferito alla possibilità di ospitare due posti auto, non potrà essere superiore a 35 mq di SE;

■ la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;

■ il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.

4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:

- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;

- negli edifici recenti / corpi principali e/o comunque con funzione abitativa e non accessoria, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invarianze strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni

volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo, il cui fine potrà essere anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui, purché avvenuto nell'arco di tempo di validità dello strumento comunale vigente.

5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale. Tali volumi recuperati devono conservare il loro uso a SNR e non devono avere nella loro ricostruzione caratteri residenziali, né distributivi interni, né nella partizione dei prospetti esterni, né nella loro articolazione morfologica. Omissis

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
- le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
- gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.
- la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico – documentario e la loro ricostruzione, che non potrà superare la SE legittima demolita all'interno del lotto di pertinenza, anche in aderenza all'edificio principale.

3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:

a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio e modifichino eventualmente la tipologia del tetto solo nei seguenti casi :

- omogeneizzazione ad una tipologia prevalente,
- sostituzione con tipologie tradizionali,
- adeguamento alle tipologie prevalenti nel contesto.

b) negli edifici residenziali /corpo principale e/o comunque con funzione abitativa e non accessoria, con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche anche addossate all'edificio principale, devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo, il cui fine potrà essere anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui, purché avvenuto nell'arco di tempo di validità dello strumento comunale vigente. L'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto:

- per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;
- per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze. In caso di addizioni volumetriche non si possono realizzare gli interventi pertinenziali e viceversa.

c) All'interno dei centri urbani, per gli edifici ad un solo piano abitabile fuori terra, è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
- l'intervento deve comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:

- per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

- per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

22

volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml. e di 13 ml nel caso di usi industriali. Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE ; nel caso di usi industriali la dotazione non dovrà essere inferiore a 1mq / 10 mc di volume virtuale;

• per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento di cinque punti percentuali del Rapporto di Copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE o in ampliamento degli edifici esistenti o con la realizzazione di nuovi manufatti indipendenti.

5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di eventuali interventi di addizione volumetrica gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche. Omissis

Art. 26 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico e dunque possono generare esclusivamente nuove superfici non residenziali (snr).

Non è pertanto consentita diversa destinazione d'uso da quella accessoria agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

2. Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo e da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge. Sono opere pertinenziali esterne anche piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.

3. Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica le classi c4 e c5, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi pertinenziali, nei limiti stabiliti al comma 1 e che devono comunque realizzati separati dall'edificio principale in caso di classi C4 :

- autorimesse pertinenziali, oltre la dotazione per legge, per un massimo di 35 mq di SE ed altezza max di 2,40 ml;
- cantine e volumi accessori alla residenzialità per un massimo di 35 mq di SE ed altezza max di 2,40 ml;

che comportino la realizzazione di una nuova volumetria fuori terra per unità abitativa e solo nei casi che tali funzioni non risultassero già soddisfatte in ugual misura da manufatti o locali esistenti.

4. Gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione o visivamente poco esposta, evitando di impegnare vedute panoramiche.

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Montepulciano, eseguite in data 13.01.2025 mediante accesso agli atti edilizi , è emerso quanto segue:

Abitazione

La struttura originale, risalente presumibilmente ai primi anni del XX secolo è stata oggetto di interventi di restauro e ammodernamento di cui alla C.E. N. 149 del 1978 rilasciata a in data 31.08.1978.

Ai fini di rilascio della concessione edilizia di cui trattasi venne sottoscritto atto di costituzione di vincolo di inedificabilità del terreno descritto al F° 61 p.lle 77-78 e 320 per la superficie complessiva di mq. 1.095, trascritto alla C.R.I. il 08.02.1980 ai nn. RG 578 RP. 430

All'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

La ricerca di eventuali pratiche strutturali esperita per nominativo all'Ufficio del Genio Civile di Siena ha dato esito negativo, ma all'epoca di riferimento il Comune di Montepulciano non era in zona sismica. (cfr all.7)

Difformità edilizie

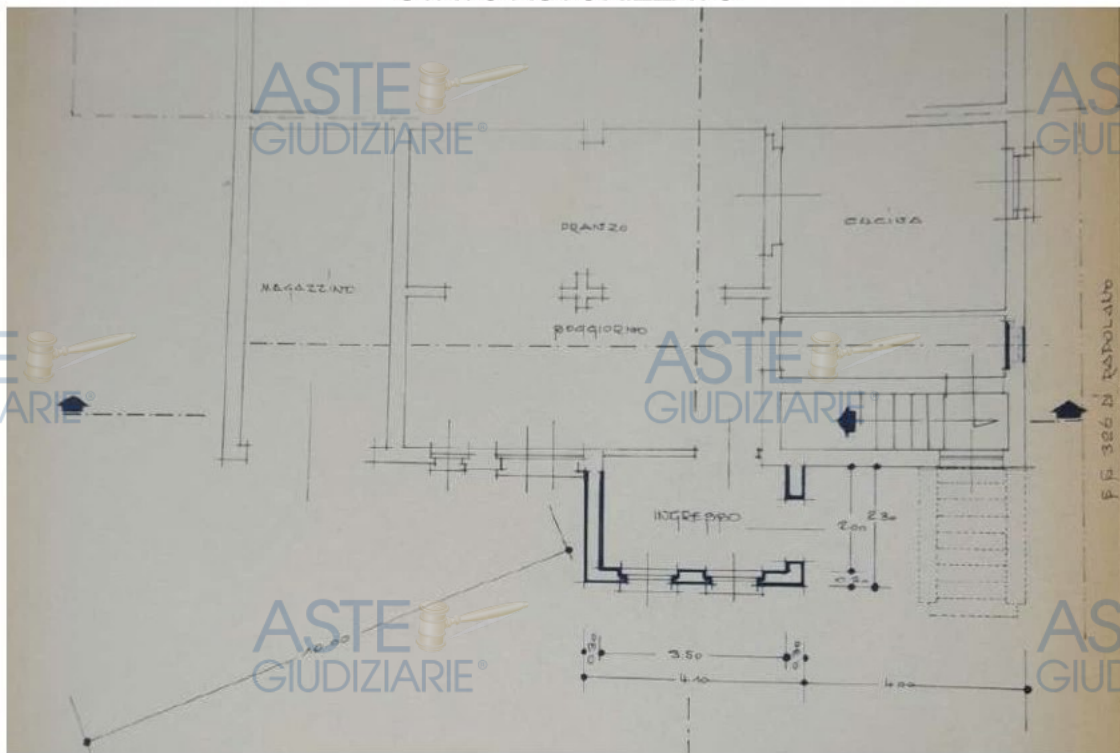
Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme dagli elaborati grafici allegati al titolo edilizio abilitante per :

- variazione altezza edificio
- nuove aperture in facciata
- demolizione di muri interni , tamponamenti e aperture di varchi su murature portanti
- realizzazione e prolungamento di partiture orizzontali
- modifica scala di collegamento tra p.T e p.1° ; realizzazione di scala di collegamento alla soffitta
- modifiche nella distribuzione degli spazi interni

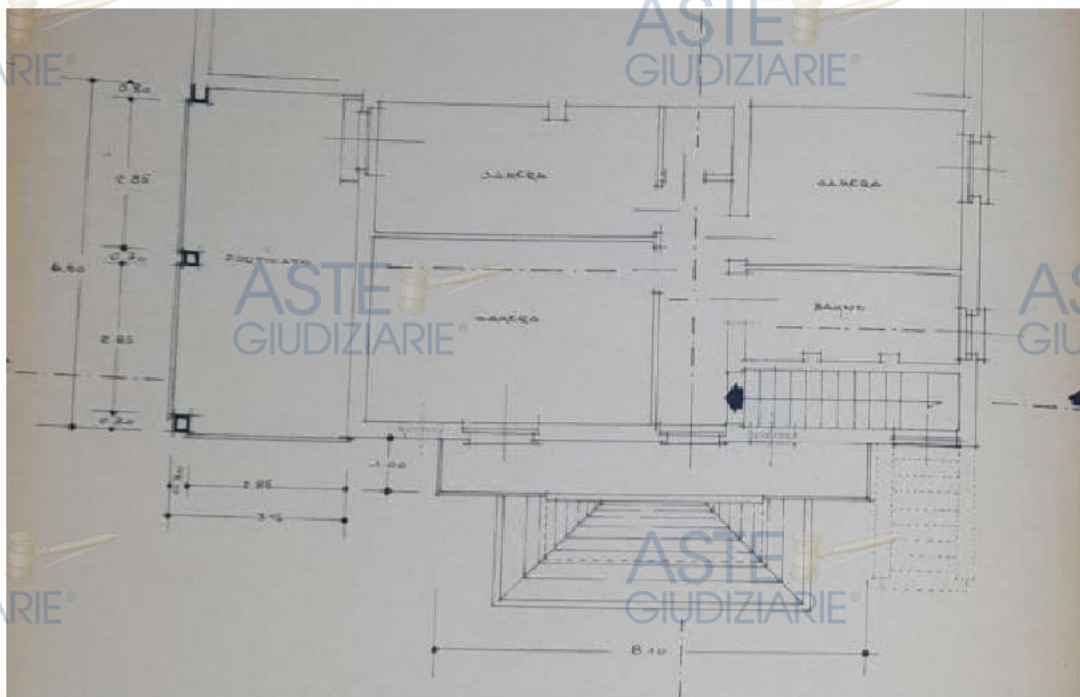
Per meglio comprendere la tipologia delle difformità edilizie accertate di seguito si riportano un estratto degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia 149/78 e la planimetria catastale dell'unità immobiliare nella quale con colore rosso sono evidenziate E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

le ulteriori modifiche accertate in sede di sopralluogo, non rappresentate nella planimetria catastale richiamata .

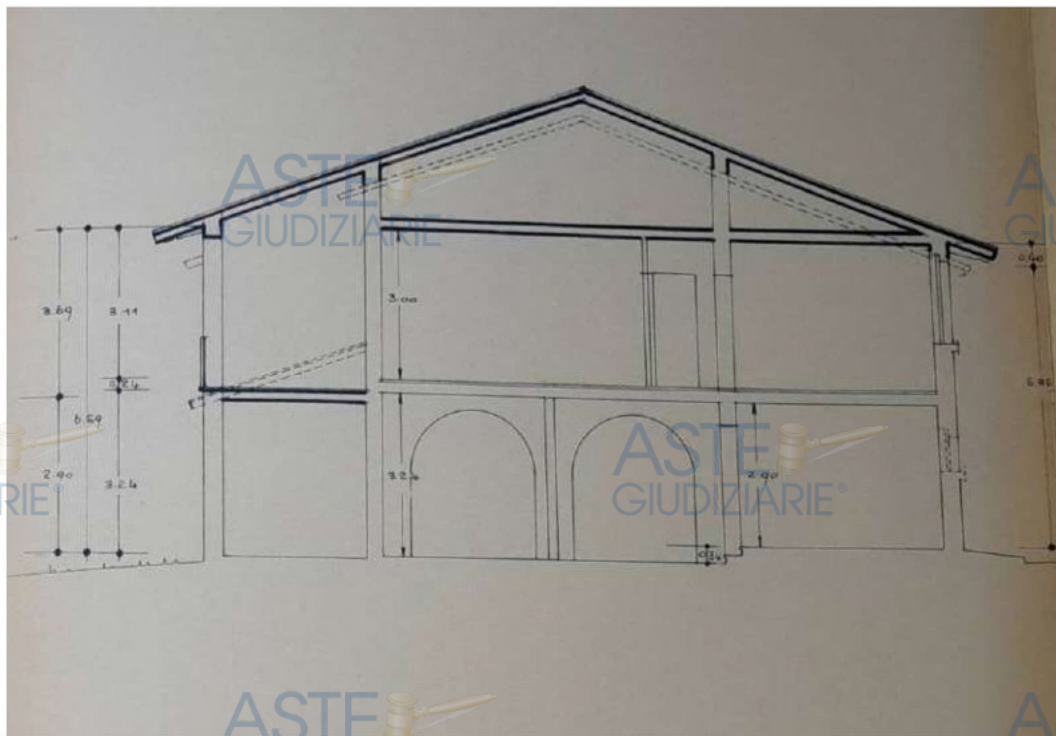
STATO AUTORIZZATO



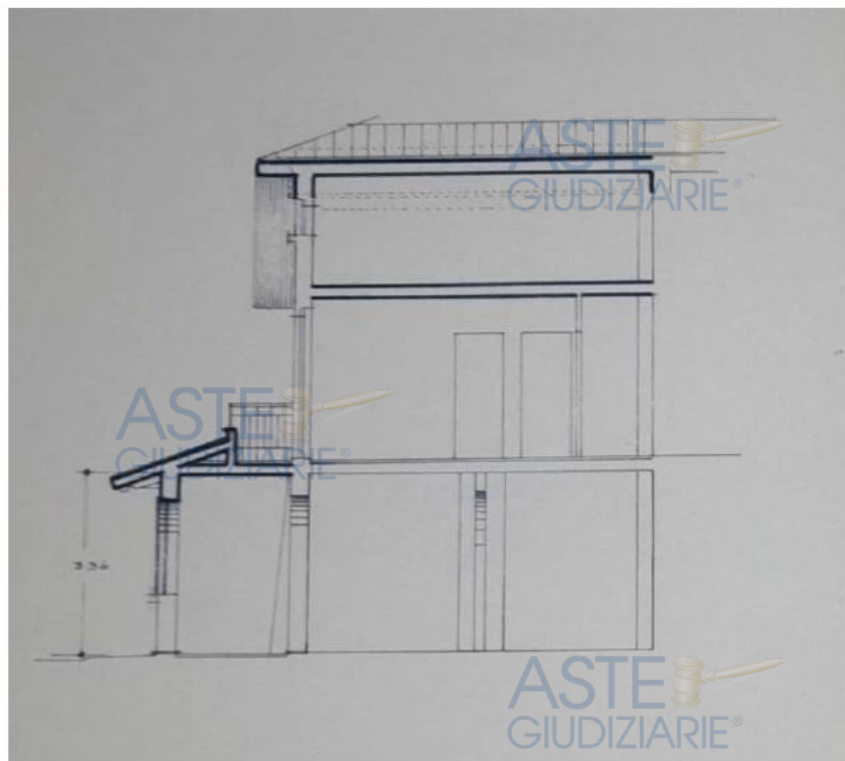
Piano terra



Piano primo

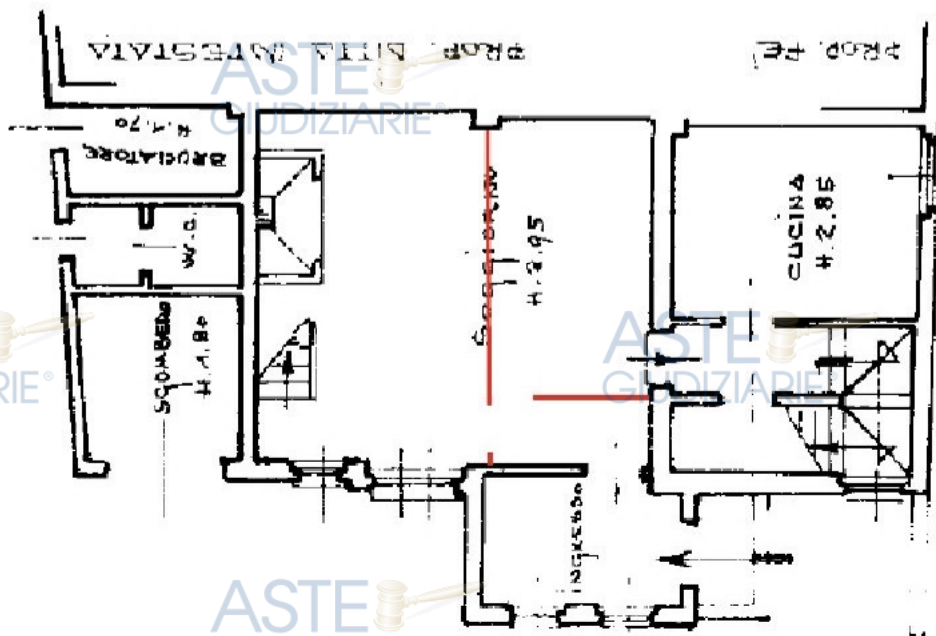


Sezione longitudinale

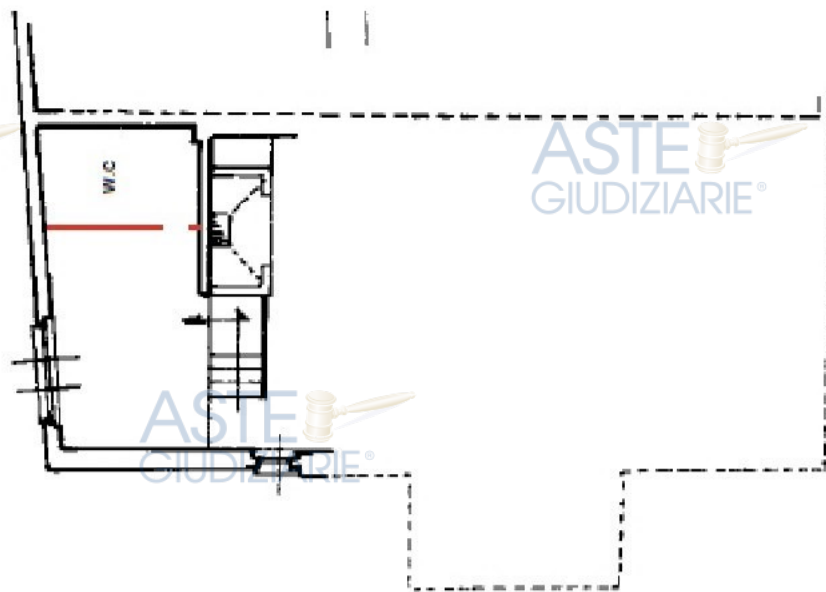


Sezione trasversale

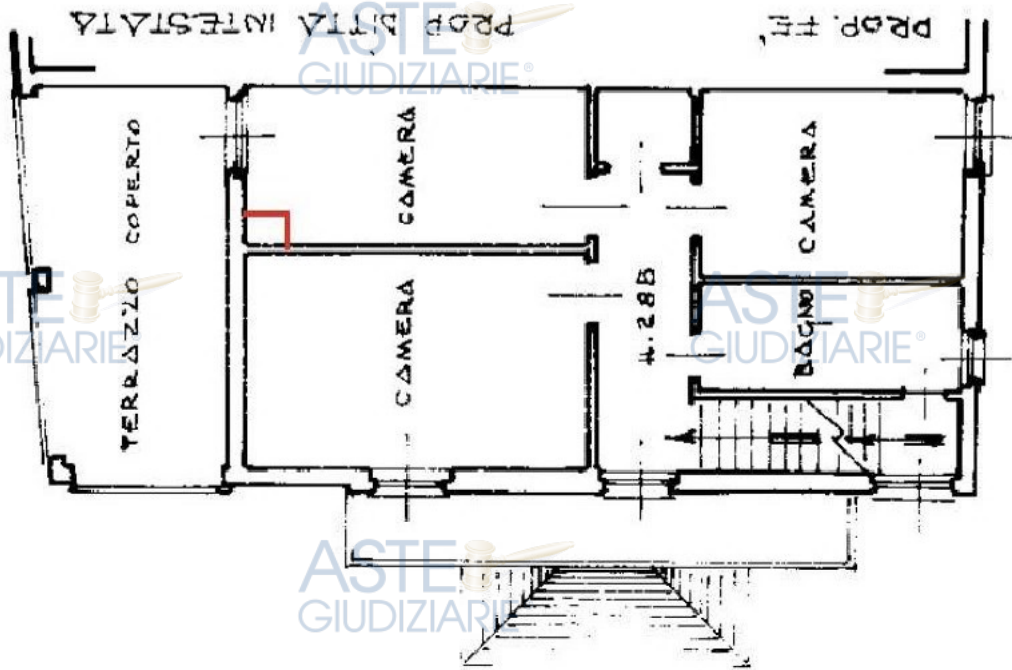
PLANIMETRIA CATASTALE



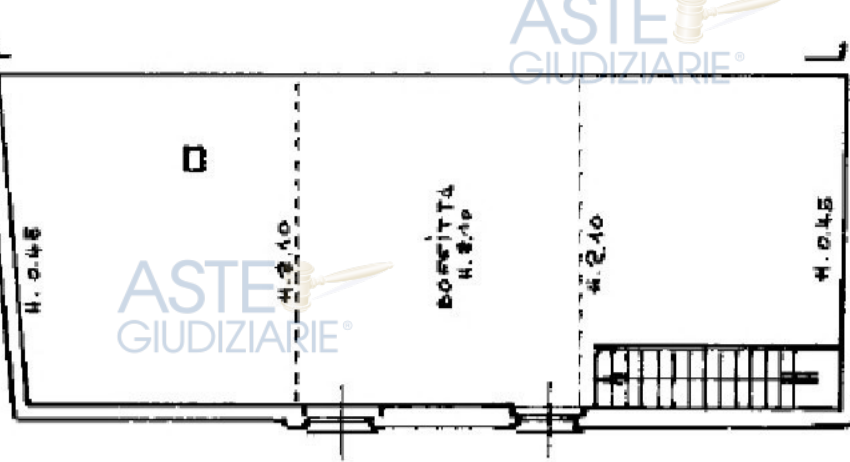
PIANO TERRENO



PIANO AMMEZZATO



PRIMO PIANO



SOTTOTETTO

Analizzando punto per punto le difformità accertate emerge quanto segue:

1• variazione altezza edificio

Rispetto alla rappresentazione grafica del progetto allegato alla pratica edilizia N. 149/78 , si osserva che l'attuale piano di posa delle partiture orizzontali al p.terra ed al p. sottotetto risulta oggi incoerente.

Infatti l'altezza dell'edificio lato Via Lazio (vedasi sezione longitudinale) , presa dal piano marciapiede alla linea di gronda, da progetto doveva attestarsi in ml. 5,85+0,40(aumento di volume autorizzato) per totali ml. 6,25 mentre quella attuale , presa dal marciapiede all'intradosso del travetto di gronda si attesta in ml. 6,55 circa, con un aumento di cm.30,00 .

All'angolo tra facciata est e facciata nord , l'altezza misurata dal piano di calpestio p.T. alla linea di gronda, da elaborati di progetto doveva attestarsi in ml. 6,59 (compreso l'aumento di volume autorizzato) mentre quella attuale si attesta in ml. 7,60 circa.

Dal confronto tra elaborati grafici di progetto(sezione longitudinale e prospetto nord) e foto attuali dei prospetti nord ed est , il piano di calpestio p.T della porzione di edificio che nel titolo autorizzativo è chiamata "magazzino" è rappresentato in linea con quello della porzione centrale , mentre di fatto, il piano di campagna è in declivio da ovest (Via Lazio) verso est .



Stato autorizzato prospetto nord



Stato attuale prospetto nord

2•nuove aperture in facciata

le modifiche prospettiche consistono nell'apertura di due porte al piano terreno e di una finestra al p.ammezzato del prospetto est .



Stato attuale lato est

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

3• demolizione di muri interni , tamponamenti e aperture di varchi su murature portanti

Le modifiche accertate consistono nella demolizione dei muri preesistenti nel vano pranzo-soggiorno al p.T.; apertura di varco di collegamento sul muro portante che separa l'attuale cucina dal locale situato al piano ammezzato; apertura di varco sul muro portante del corridoio che porta al p.1° dante accesso ad un ripostiglio sottoscala ; tamponamento del varco di collegamento tra soggiorno-pranzo e cucina; apertura di varco di collegamento sul muro portante del bagno al p.1° dante accesso alla soffitta

4•realizzazione e prolungamento delle partiture orizzontali

Realizzazione di vespaio di areazione con traslazione del solaio di calpestio p.T. porzione centrale edificio ; realizzazione di solaio di interpiano tra p.terra e p.primo interno alla porzione immobiliare "magazzino". La struttura è composta da travi in c.a. prefabbricato e tavelloni; traslazione del solaio di calpestio del portico al piano primo alla quota del solaio dell'abitazione con eliminazione del gradino esterno alla porta della cameretta; prolungamento del solaio orizzontale di calpestio della soffitta sino a coprire totalmente il portico situato al p. primo che da elaborati progettuali era altrimenti coperto dalla falda inclinata del tetto .

5• modifica scala di collegamento tra p.T e p.1° ; realizzazione di scala di collegamento alla soffitta .

La scala che conduce al piano primo ha attualmente inizio nel corridoio del piano terreno ove insistono 3 gradini che si collegano alla rampa preesistente composta da 11 gradini ; Dall'apertura praticata nella parete del bagno al p.1° diparte una scala in muratura costituita da unica rampa che approda al p. soffitta

6•variata distribuzione degli spazi interni.

Rispetto alle planimetrie allegate alla pratica edilizia N.179/78 si osserva:

p.T. realizzazione di due divisori interni al locale magazzino che hanno dato luogo a due locali tecnici e ad un servizio igienico ; all'interno dell'abitazione sempre al p.terra nuova apertura su tramezzo divisorio di collegamento alla cucina dal corridoio ; nella zona pranzo- soggiorno sono stati realizzati due divisori con formazione di un disimpegno, un

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

ambiente buio ed una cucina con caminetto, dalla quale per tramite di scala in legno si accede al piano ammezzato; il piano ammezzato, avente altezza utile di ml. 1,89 è suddiviso da tramezzo in due ambienti, uno dei quali adibito a servizio igienico; al piano primo formazione di cavedio interno alla cameretta per passaggio tubazione caminetto.

Infine realizzazione di scala esterna in muratura composta da n.2 gradini, dante accesso al locale di ingresso all'abitazione.

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Le difformità edilizie accertate e descritte al punto 1 che precede non possono considerarsi tolleranze esecutive, poiché l'altezza dell'immobile ha subito un incremento superiore alla percentuale ammessa dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 (nel caso di specie 4%).

Verificato quanto previsto dallo strumento urbanistico per l'immobile in oggetto "interventi ammessi di tipo C4", dette difformità risultano non sanabili ed a giudizio della scrivente lo stato dei luoghi non è ripristinabile in quanto di pregiudizio alla staticità dell'edificio.

Si ritiene pertanto ipotizzabile l'ammissione della sanzione alternativa alla demolizione delle opere abusive come previsto dall'art. 34(L) c.2 del D.P.R. 380/2001

"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Le ulteriori difformità edilizie accertate una volta concluso l'iter della pratica di sanatoria relativa al punto 1, potranno essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001

Si rappresenta infine che i due servizi igienici rispettivamente presenti al p.T (con accesso dall'esterno) ed al p. ammezzato non godono dei requisiti igienico-sanitari minimi previsti

dalla legge , pertanto sarà necessario procedere alla demolizione con accecamento delle tubazioni di scarico .

Costi

Premesso che allo stato attuale non è possibile quantificare esattamente l'ammontare delle sanzioni che la P.A. intenderà applicare per le difformità edilizie di cui al punto 1, si ritiene prudenziale indicare un importo di €. 40.000,00.

Per la successiva segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è previsto il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a €. 1.032,00 e non superiore a €. 10.328 ,00

Considerato quanto sopra , per l'ottenimento della conformità edilizia e catastale dell'immobile si ritiene congruo ipotizzare un costo complessivo per sanzioni, onorari tecnici, opere di demolizione ed eventuali adeguamenti strutturali non inferiore a €. **60.000,00**

Laboratorio artigianale

In data 26.10.1970 il Sindaco del Comune di Montepulciano rilascia la C.E. N. 234/E per la costruzione di un capannone ad uso laboratorio artigianale in Gracciano, Via Graccianello.(cfr all.8)

In data 02.04.1982 il Sindaco del Comune di Montepulciano rilascia la C.E. N. 220 avente ad oggetto l'ampliamento del laboratorio artigianale con prescrizioni .

Ai fini di rilascio della concessione edilizia di cui trattasi venne sottoscritto atto di costituzione di vincolo di inedificabilità per mq. 600,00 del terreno descritto al F° 61 p.lle 77-78 e 320(in parte) , trascritto alla C.R.I. il 30.03.1982 ai nn. RG 1291 RP. 926

Con attestazione del 29.12.1982 il Sindaco del Comune di Montepulciano dichiarava che i lavori di ampliamento del laboratorio erano stati eseguiti in base alla C.E. 220 del 02.04.1982 , in conformità al vigente strumento urbanistico (PRG)

All'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia richiamata non è presente l'agibilità dell'immobile.(cfr all.9)

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme al titolo edilizio abilitante per:

- variata distribuzione delle aperture di facciata
- inversione pendenze delle falde di copertura della parte in ampliamento
- modifiche interne

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Premesso che le dimensioni plano altimetriche dell'immobile corrispondono a quelle dichiarate in progetto , in base a quanto previsto dallo strumento urbanistico, si ritiene che le difformità edilizie sopra enunciate possano essere sanate mediante segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria accertamento di conformità nelle modalità previste dall'art. 36 –bis del DPR 380/01

Costi

La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In base a quanto sopra enunciato e valutata la tipologia delle difformità edilizie accertate, per l'ottenimento della conformità edilizia e catastale dell'immobile si ritiene congruo ipotizzare un costo complessivo (sanzioni e onorari tecnici) non superiore a **€. 6.000,00**

11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l’assunzione di informazioni scaturite da atti di compravendita e offerte di immobili comparabili, ubicati nella stessa frazione e nella limitrofa frazione di Abbadia di Montepulciano:

•ABITAZIONE

1-Unità residenziale cat. A/2 mq. 147,00 vani 7 ubicata in Abbadia di Montepulciano. Atto di compravendita

2- Unità residenziale cat. A/3 mq. 162,00 vani 10 e garage mq. 50,00 (SC totale mq. 190,00) ubicati in Via Lazio , Gracciano di Montepulciano. Atto di compravendita

3- Agenzia Immobiliare

Vendesi a Gracciano di Montepulciano zona centrale e residenziale villetta di mq. 218 totali compreso giardino, garage di mq.67 e cantina di mq.13.

La proprietà si sviluppa su tre livelli: al piano terreno si trovano tre ingressi, uno nella loggia coperta, uno nella veranda ed il terzo che si affaccia direttamente sulla cucina con caminetto; sullo stesso livello si trovano due camere matrimoniali, un bagno finestrato, un ripostiglio esterno dov'è ubicata una stufa a pellet ed il secondo ripostiglio nel sottoscala.

Al piano primo, raggiungibile sia dall'interno che dall'esterno tramite una scala che si collega al balcone, si trovano tre camere matrimoniali, un soppalco utilizzato come ulteriore ripostiglio, angolo cottura e bagno finestrato. Completa la proprietà la cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite scala interna, il garage triplo utilizzato al momento come magazzino, ed il giardino posto sul lato destro dell'immobile.

La villetta, in buone condizioni strutturali, necessita di alcuni lavori di ammodernamento e gestione degli spazi interni. Tetto in buone condizioni. Termo autonoma a metano, APE classe F. Richiesta €. 230.000,00

Preliminarmente si ritiene opportuno operare uno sconto del 15% sull'offerta di vendita del comparabile n.3 , poiché il prezzo finale , in condizioni di libero mercato , verrà determinato a seguito di contrattazione tra venditore ed acquirente.

Rispetto al subject ed ai comparabili n.1 e n.2, il comparabile n.3 presenta inoltre caratteristiche qualitative migliori , in quanto trattasi di villetta indipendente.

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone , si è ottenuto per il cespite oggetto di stima il valore commerciale in condizioni di libero mercato pari a **€. 178.000,00** (cfr all.10)

•LABORATORIO ARTIGIANALE

Le ricerche di comparabili oggetto di compravendita o offerti in vendita situati in Comune di Montepulciano non hanno dato esito positivo, in quanto gli immobili rinvenuti presentano caratteristiche troppo diverse da quello oggetto di valutazione.

Procedendo con richiesta di informazioni alle Agenzie immobiliari che operano nella zona di riferimento, avendo cura di descrivere ubicazione, caratteristiche costruttive e stato manutentivo del laboratorio oggetto di valutazione è emerso quale più probabile valore di mercato €/mq. 550,00.

Il valore di mercato del cespite sarà quindi :

€/mq. 550,00 x S.C. mq. 303,00 = **€. 166.650,00**

Nel valore di mercato determinato per gli immobili è insito pro quota il valore dello scoperto di pertinenza.

Valore di mercato lotto di vendita **€.** (178.000,00+ 166.650,00) **=€. 344.650,00**

Adeguamenti

Dal valore di mercato sopra determinato vengono decurtati i costi da sostenere per ottenere la conformità edilizia e catastale, così come quantificati al paragrafo di riferimento in complessivi **€. 66.000,00**

€. (344.650,00 – 66.000,00) **=€.** 278.650,00

Arrotondato per eccesso a **€. 280.000,00**

E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena



12-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Adeguaamenti

In ragione di scarsa appetibilità commerciale, eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario del - 15%

Determinazione del prezzo di vendita assoggettato all'adeguamento

€. 280.000,00 -15% =€. 238.000,00

Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 238.000,00

(diconsi euro duecentotrentottomila,00)

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole,ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 28.08.2025



L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico , laboratorio artigianale e resede comune , ubicato in Comune di Montepulciano , fraz. Gracciano, Via Lazio n.19/23 .

Il tutto censito:

• al C.F. di detto comune :

-F° 61 p.IIIa 78, Sub. 3,cat. C/3, cl.2, mq. 295 , sup. catastale mq.294, R. €. 670,36

-F° 61 p.IIIa 78, Sub. 4, cat. A/3, cl.3, vani 9, sup. catastale mq.250, R. €. 581,01

Completa la consistenza immobiliare il resede di pertinenza della superficie di mq. 1.038,00 circa

Confini: Via Lazio, prop. ditta intestata, prop. Migliorucci, Comune di Montepulciano,Parrocchia S. Egidio, s.s.a.

Il compendio immobiliare sorge lungo la via principale della frazione di Gracciano che collega al capoluogo . L'edificato è costituito da porzione terra-tetto di più ampio edificio in muratura di mattoni , distribuito su tre piani fuori terra (fabbricato residenziale) e da un edificio in c.a. prefabbricato elevato su unico piano fuori terra , destinato a laboratorio artigianale . A corredo degli immobili è presente lo scoperto di pertinenza della superfie di circa mq. 1.038,00

L'immobile residenziale consta di struttura portante in muratura di mattoni, solai in travi di cemento e laterizi con soprastante soletta in conglomerato cementizio e/o travi in ferro e laterizio, tetto a falde inclinate composto da cordolo perimetrale in c.a. sul quale poggiano travi prefabbricate di c.a. e laterizi, sovrastati da manto di copertura in tegole , canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera.

Le facciate, libere su tre lati (ad eccezione di quella sud adesa ad altro corpo di fabbrica), sono finite a mattoni stuccati a faccia vista.

Dallo scoperto di pertinenza comune , salendo due gradini, si raggiunge il portoncino di accesso all'abitazione che immette nel locale di ingresso e da questo alla zona giorno del p.T composta da disimpegno , cucina con caminetto, corridoio ,ulteriore cucina, ripostiglio sottoscala e scala di collegamento con gli ambienti situati al p.1° dell'immobile.

La cucina con caminetto è collegata mediante scala a vista in legno ad un piano ammezzato ove insistono un locale accessorio ed un servizio igienico;

al p.1° la scala approda in un disimpegno comunicante con un terrazzo scoperto e con il corridoio dante accesso a tre camere da letto (una delle quali collegata ad ampio portico ed un'altra collegata al terrazzo scoperto), un ripostiglio e ulteriore servizio igienico, dal quale diparte la scala che porta all'ampia soffitta del p.2° .

La consistenza immobiliare è completata da tre locali accessori ubicati al p.T, dello stabile: locale impianti tecnologici; servizio igienico e locale caldaia .

Il tutto per la sup. commerciale di mq. 215,00

•Impianti

adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo allocato nel locale impianti situato al p.T; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico sottotraccia privo di certificazione; impianto di riscaldamento e produzione acs con caldaia alimentata a pellet situata nel locale tecnico al p.T e termosifoni in alluminio anodizzato; impianto citofonico sottotraccia, antenna tv e linea telefonica .

•Stato manutentivo

Il bene versa complessivamente in condizioni di conservazione mediocri.

Il laboratorio artigianale elevato su unico piano terreno, ha accesso pedonale e carrabile dallo scoperto di pertinenza comune. Si tratta di una struttura prefabbricata di tipo industriale elevata su unico piano T, realizzata nel 1971 ed ampliata nei primi anni '80 del secolo scorso, composta da elementi prefabbricati orizzontali e verticali di cemento armato con tamponature perimetrali a pannelli di c.a. prefabbricato vibrato .Il solaio di calpestio è in conglomerato cementizio prefabbricato di tipo industriale, la copertura a E.I. Rg.51/2024 Tribunale di Siena

ASTE GIUDIZIARIE®
falde inclinate è composta da travi in c.a. prefabbricato e manto® in cemento amianto di colore grigio, i canali di gronda e discendenti pluviali sono in lamiera .

L'immobile consta di accessi pedonali e carrabili in ferro e finestre a nastro in ferro e vetro.

•Impianti

E' presente solo l'impianto elettrico autonomo, realizzato a canaletta esterna e privo di regolare certificazione.

•Stato manutentivo

L'edificio versa in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri.

•Conformità urbanistica e catastale del complesso immobiliare

Sono presenti difformità edilizie e catastali

Prezzo di vendita a base d'asta €. 238.000,00

(diconsi euro duecentotrentottomila,00)