



TRIBUNALE di SIENA

REG. GEN. FALL. **18/2013**

RINALDI COSTRUZIONI di RINALDI GIOVANNI e ANTONIO s.n.c.

RINALDI ANTONIO

RINALDI GIOVANNI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



C.T.U.

DOTT. ANDREA PETRENI



strada del Tinaio, 11
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577806423
fax: 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 18/2013

Giudice Delegato
Dott.ssa Marianna SERRAO

Curatore Fallimentare
Dott. Claudio VANNI

FALLIMENTO

Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.
Trequanda (Si) frazione Castelmuzio Via della Repubblica, 3
P.I.: 00874790520

soci illimitatamente responsabili

Rinaldi Antonio
nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967
residente in Torrita di Siena Via Adda 8

Rinaldi Giovanni
nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970
residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano
Via del Monte 15

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima del bene immobile (in corso di ristrutturazione) oltre resede esclusivo posto in comune di Sinalunga frazione Bettolle Via Palmiro Togliatti (senza numero civico) della seguente proprietà:

Società in nome collettivo Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio con sede in Trequanda (Si) frazione Castelmuzio, Via della Repubblica 3 (società cancellata dal registro delle imprese per intervenuto fallimento) ripartita tra i soci, come segue:

- Rinaldi Antonio (amministratore e legale rappresentante per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967 e residente in Torrita di Siena, Via Adda n. 8, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.:RNL NTN 67B07 F352W
- Rinaldi Giovanni (per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970 e residente in Rapolano Terme, frazione Serre di

Rapolano, Via del Monte n. 15, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.: RNL GNN 70A27 F352T.

La società fallita risulta detentrica della quota pari al 100% del diritto di proprietà del bene sopra indicato.

Il sottoscritto dott. Andrea Petreni con studio in Siena strada del Tinaio 11, consulente estimatore iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al Ruolo dei periti e degli esperti, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Siena in data 1 ottobre 2013 dal curatore fallimentare dott. Claudio Vanni nella procedura concorsuale 18/2013, in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito concedendo termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato estimativo.

QUESITO:

- 1) *Determini la valutazione complessiva di ciascun bene immobile ricaduto nell'asse fallimentare indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative pe altri oneri e pesi;*
- 2) *Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

- 3) *La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione dell'esperto presenti anche -sia in formato cartacea sia in supporto informatico- la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita i cui estremi saranno posti a base della pubblicità;*
- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sui beni;*
- 5) *Accerti lo stato di possesso di ogni bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;*
- 6) *Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dalla società fallita (appartamento con garage e mansarda, villetta, etc.);*
- 7) *Alleggi sempre alla/e relazione/i documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 7 gennaio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rinaldi Antonio.

Ricognizione procrastinata dalle ore 12:00 alle ore 16:30.

Ricognizione dell'8 gennaio 2014 svoltasi con esito positivo in assenza di soggetti.

Ricognizione procrastinata dalle ore 8:00 alle ore 12:45.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. in data 11/11/2013 -

14/11/2013 - 19/11/2013 - 22/11/2013 - 7/1/2014, presso gli uffici del comune di Sinalunga in data 16/11/2013 - 5/12/2013 - 19/12/2013 - 27/12/2013, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena in data 4/11/2013 - 18/11/2013, presso la Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in data 25/10/2013 - 11/11/2013; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

TITOLARIETA' **OGGETTO**

La frazione di Bettolle fa parte del comune di Sinalunga, in provincia di Siena, nella regione Toscana.

Bettolle, che dista solo 6 chilometri da Sinalunga, è un'estesa frazione di poco meno 3.000 abitanti, posta su una piccola dorsale collinare in mezzo alla Val di Chiana senese, all'uscita "Valdichiana" dell'autostrada A1.

Bettolle, oltre alla parte più antica del paese situata sulla sommità del colle, si compone anche di un nucleo più moderno che sorge tutto intorno ad esso. La città Bettolle, che sorge a 308 metri sul livello del mare, è inoltre situata al centro di un'importante rete stradale ed autostradale: basti ricordare il raccordo Siena-Perugia e il casello Valdichiana sull'autostrada del Sole. La vicinanza del casello autostradale ha sviluppato intense attività produttive tanto da renderla la frazione più popolata del comune di appartenenza.

<i>Bettolle rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>Distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Grosseto	119 km
Siena	36 km
Prato	133 km
Pistoia	151 km

Pisa	196 km
Livorno	201 km
Bologna	216 km
Roma	240 km
Genova	339 km
Milano	399 km
Napoli	396 km
Bari	602 km

Il bene di cui alla relazione valutativa consiste in un fabbricato oggetto di ristrutturazione (con lavori sospesi da anni) completamente al grezzo, posto in Via Palmiro Togliatti, senza indicazione del numero civico. Il bene è posizionato in zona leggermente decentrata rispetto al nucleo abitativo della frazione di Bettolle, ovvero:

- a circa 600 metri dal palazzo comunale;
- a circa 700 metri dalle zone commerciali;
- a circa 1700 metri dal casello autostradale (Valdichiana).

La zona ove è inserito il bene in oggetto risulta caratterizzata da un persistente rumore veicolare dato dalla vicinanza con la strada di ampio scorrimento, denominata Via Togliatti. Il fabbricato delimita il confine della carreggiata della strada sopra menzionata.

Nelle vicinanze non mancano zone destinate a verde e pubblici parcheggi.



Panoramica del centro urbano di Bettolle e particolare della localizzazione del bene oggetto di stima



Particolare della localizzazione del bene oggetto di stima



Particolare del bene oggetto di stima

La società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta proprietaria di un compendio immobiliare sito in Bettolle Via Togliatti, composta da:

- porzione di fabbricato con sviluppo ai piani terreno, primo e secondo (mansarda) oltre resedi esclusivi posti sul fronte e su di un lato.

Il fabbricato oggetto di stima si presenta con una conformazione pressoché rettangolare, posto in adiacenza per il solo lato sud ad un altro fabbricato di eguali dimensioni e caratteristiche; i rimanenti tre lati (nord, est, ovest) risultano completamente liberi.

Non sono state rintracciate, presso i pubblici depositari, informazioni circa l'epoca di costruzione, che verosimilmente andrebbe a collocarsi ai primi anni '30 del secolo scorso.

Successivamente, lo stesso è stato oggetto di importanti opere di ampliamento e ristrutturazione per la creazione di una unità immobiliare per civile abitazione (piano primo e secondo) con annesso magazzino e locale di deposito (piano terreno). Le opere edili ebbero inizio nel mese di novembre 1982 e non furono mai terminate (concessione edilizia n. 13 del 18 febbraio 1982 e successiva variante del 20 dicembre 1982).

Ad oggi, il bene si presenta in stato di completo abbandono. Le aperture al piano terra risultano delimitate da cancelli di cantiere e quelle in quota sono aperte.

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta le seguenti caratteristiche generali:

- strutture in elevazione in muratura portante in laterizio;
- solai di interpiano e di copertura realizzati in prevalenza con travi prefabbricate in c.l.s. armato e pignatte di laterizio con sovrastante soletta armata di irrigidimento (presente una modesta parte con travi in legno al piano terreno);
- tramezzature ed intercapedini con muratura di mattoni forati in laterizio;
- loggiato in muratura con aperture ad arco a tutto sesto e copertura a falda con struttura in legno e manto in laterizio;
- copertura a falde con manto in laterizio.



Panoramica lato strada (lato est)



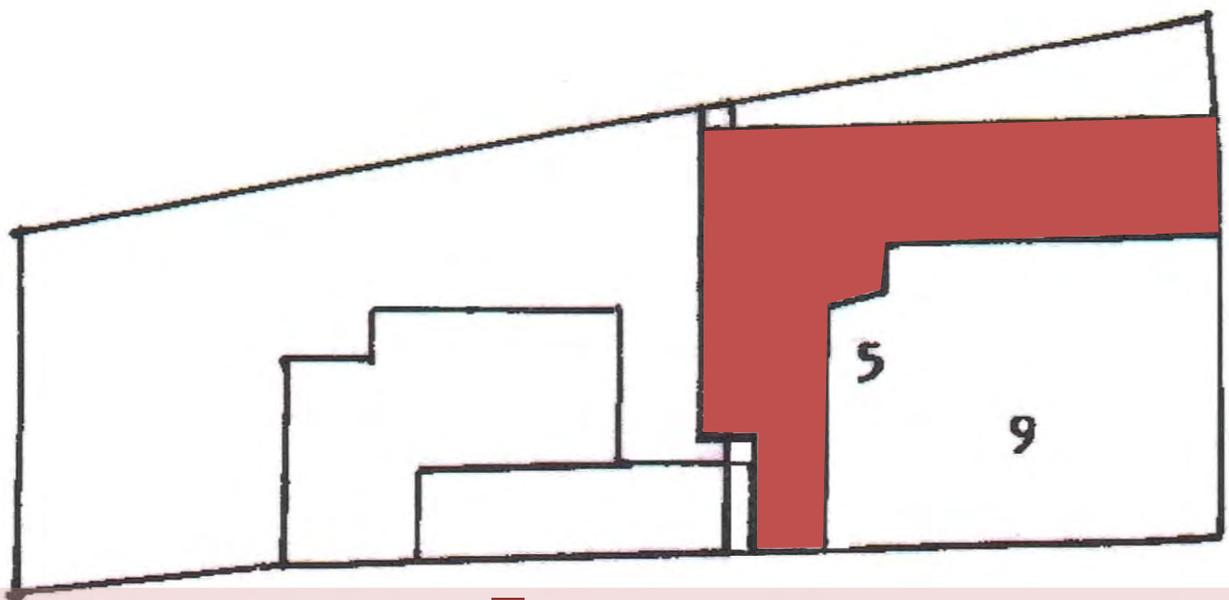
Panoramica frontale (lato nord)



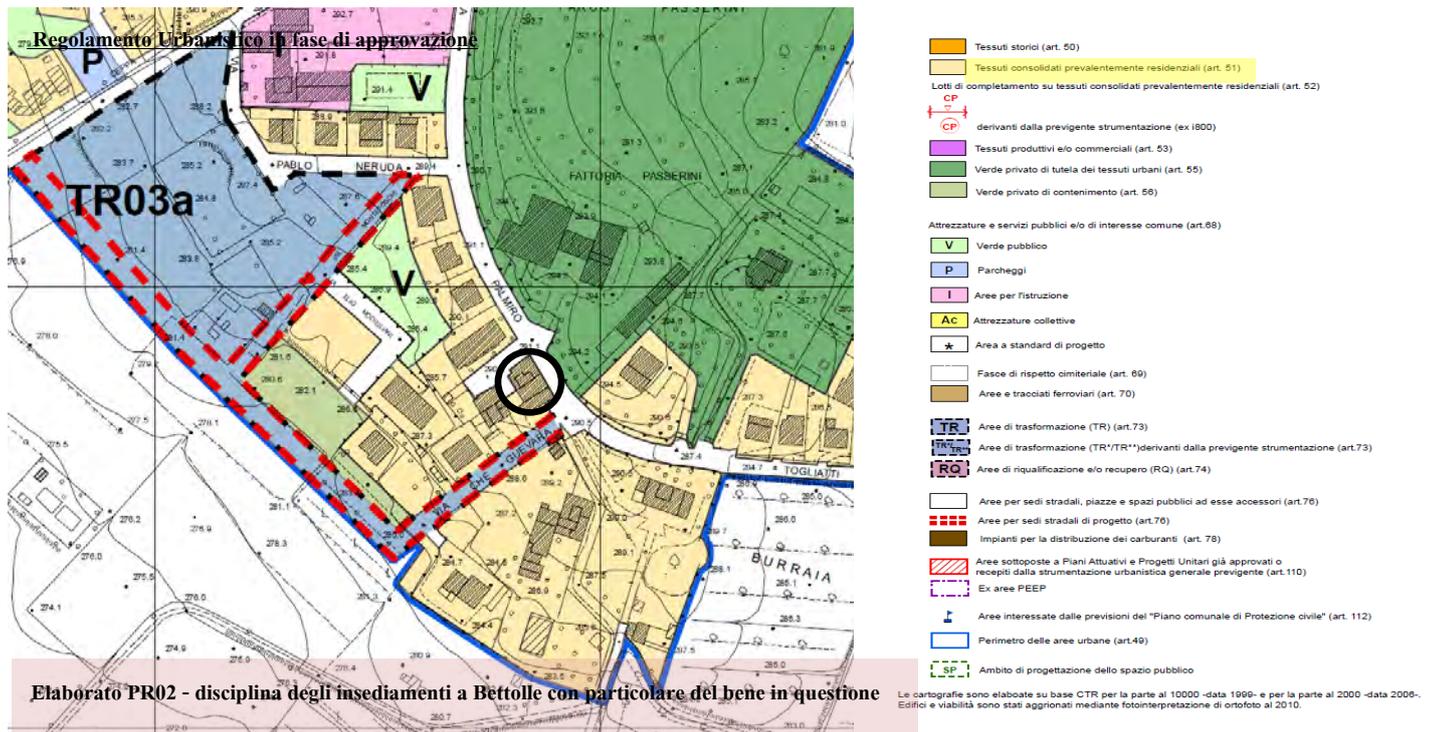
Panoramica laterale (lato ovest)



Panoramica frontale (lato nord)



Particolare () dei resedi esclusivi (sub. 15 e sub. 18)



Le condizioni del complesso edilizio pluripiano risultano, considerato lo stato di abbandono, globalmente sufficienti (considerazione che tiene conto anche del fatto che i lavori edili ebbero inizio negli anni '80).

Il fabbricato risulta così identificato al catasto fabbricati del comune di Sinalunga:

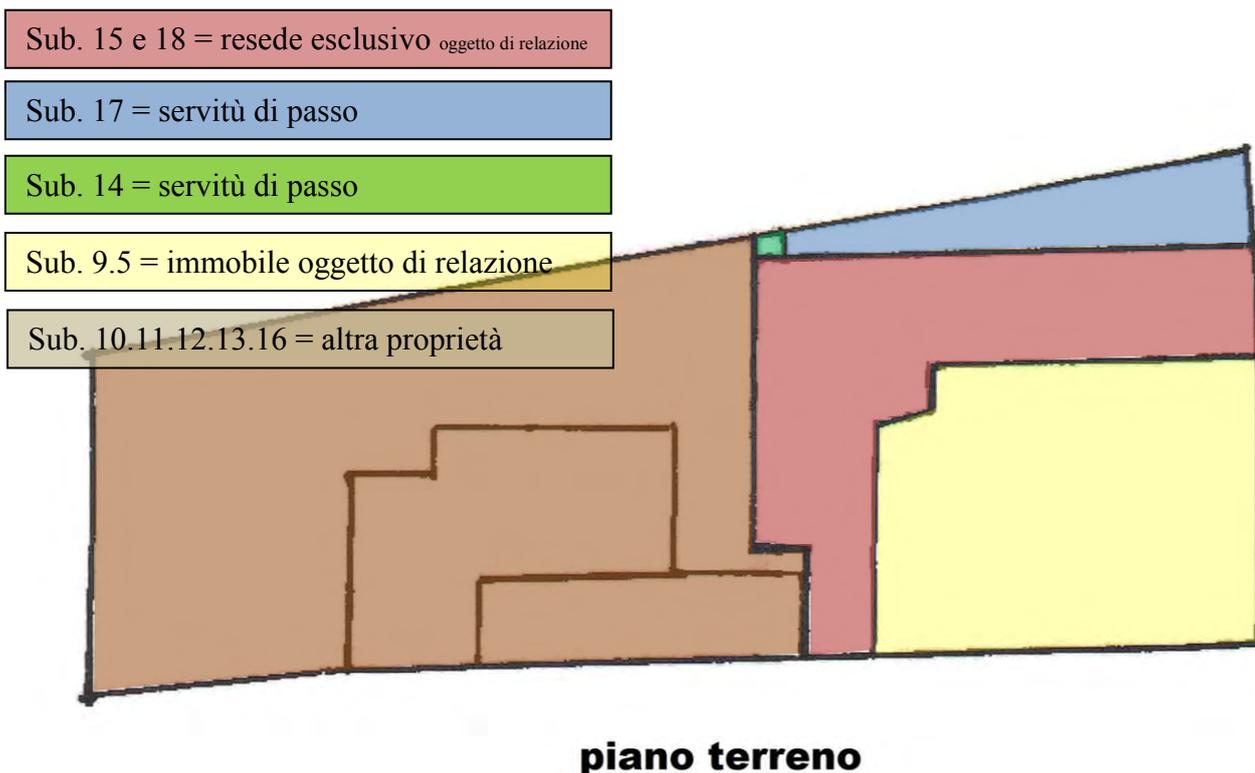
- foglio 77 - particella 101 - subalterno 9 - categoria **in corso di definizione**
- foglio 77 - particella 101 - subalterno 5 - categoria **in corso di costruzione**
- foglio 77 - particella 101 - subalterno 18 - categoria **area urbana - consistenza 95 mq**
- foglio 77 - particella 101 - subalterno 15 - categoria **area urbana - consistenza 10 mq**

Al fabbricato si giunge percorrendo l'arteria di collegamento (Bettolle - Torrita di Siena) denominata Via Togliatti (al tempo strada statale 327). Dalla stessa, inoltrandosi in uno slargo (strada privata) sulla destra (per chi è in direzione verso Torrita di Siena) si giunge al fabbricato ed al resede ad esso esclusivo.

L'ingresso al fabbricato è permesso esclusivamente dal piano terreno, frontalmente, per mezzo di due aperture (di cui una di grosse dimensioni)

nel vano denominato “locale deposito”; attualmente l’apertura più grande risulta delimitata da un cancello di cantiere e l’altra risulta provvisoriamente chiusa da pannelli in legno. Lateralmente, nella loggia, è presente un’altra apertura (attualmente chiusa con pannelli in legno) che si affaccia sul locale denominato “cantina”.

Il resede antistante, pianeggiante e lasciato a terra e ghiaia, si presenta con una conformazione geometrica articolata, stante la compresenza di altre proprietà. Il resede esclusivo, contraddistinto dai subalterni 15 e 18 per una superficie catastale di circa mq. 105, risulta sufficiente al parcheggio di 5/6 autoveicoli, rispettivamente di grandi/medie dimensioni. Inoltre, a favore del bene oggetto della relazione risulta costituita una servitù (attiva) di passo pedonale e carraio su due porzioni di terreno identificate ai subalterni 14 e 17 per un totale di mq. 36.

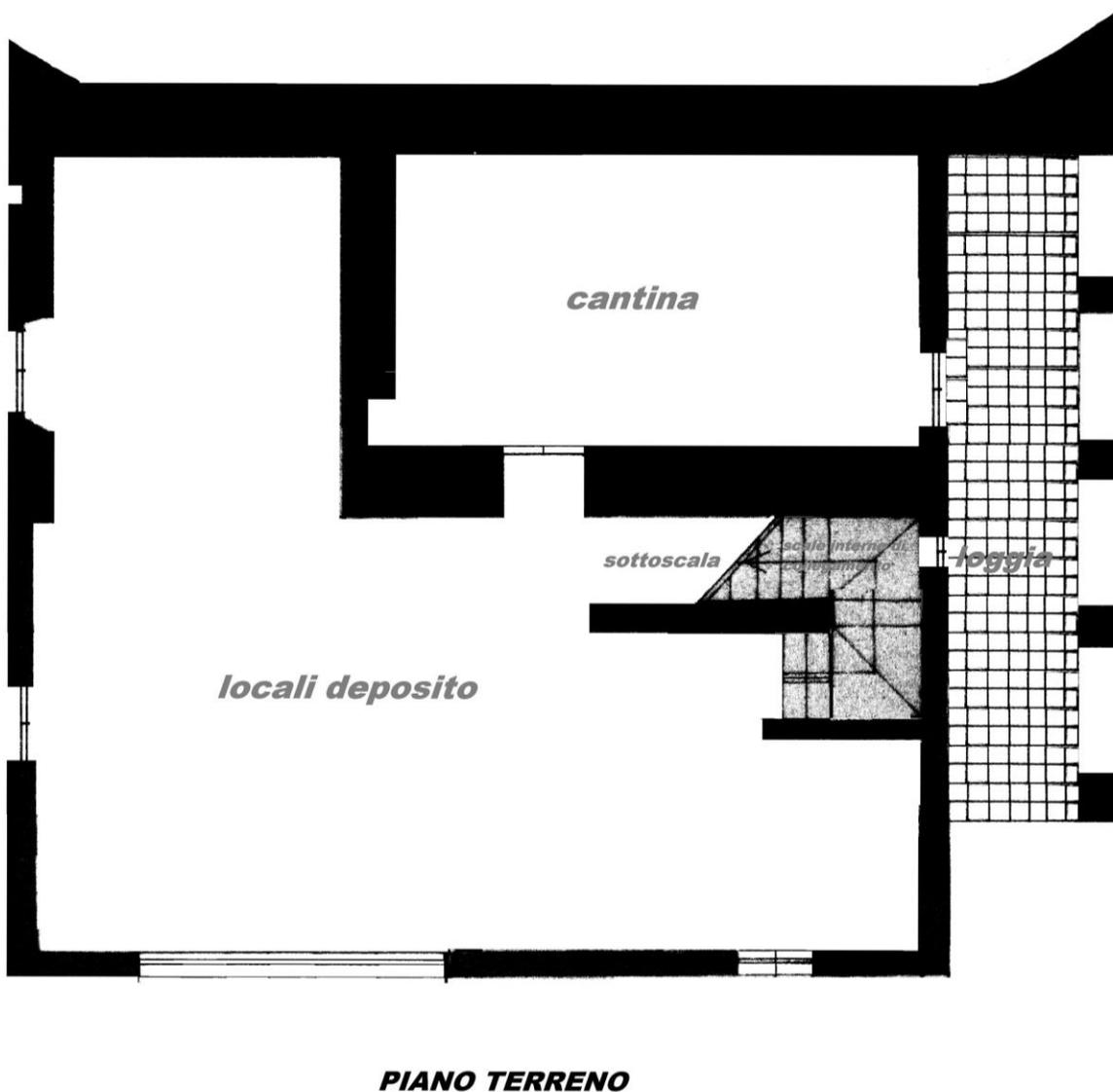


Particolare della ripartizione dei resedi

Detta servitù risulta indicata nel contratto di compravendita del 9 marzo 2006 e nella trascrizione n. 1200 (reg. part) effettuata presso i registri immobiliari di Montepulciano in data 7 aprile 2006.

Allo stato attuale, la porzione di fabbricato, non essendo terminati i lavori edili, non risulta corredata dalle planimetrie; inoltre, anche i progetti planimetrici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Sinalunga risultano difformi dallo stato dei luoghi rinvenuto. Pertanto, al fine di dare un'indicazione attuale della conformazione interna si rimettono le successive rappresentazioni planimetriche (i vani sono stati denominati con l'indicazione riportata nei progetti depositati presso l'ufficio tecnico di Sinalunga):

- Planimetria attuale **PORZIONE DI FABBRICATO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani (**PIANO TERRENO**)



- Planimetria attuale **PORZIONE DI FABBRICATO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani (**PIANO PRIMO**)



piano primo

- Planimetria attuale **PORZIONE DI FABBRICATO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani (**PIANO SECONDO - mansarda**)



piano secondo

DIMENSIONI GENERALI: PORZIONE DI FABBRICATO - RESEDE

Resede sub. 15+18 (misurazione catastale)	mq.	105,00	
<u>Piano Terreno</u>			
Locali deposito	mq.	66,68	altezza mt. 3,40
Cantina	mq.	20,05	altezza mt. 3,40
Sottoscala	mq.	3,13	altezza min mt. 0,50 - max. 3,13
Loggia	mq.	16,39	altezza mt. 3,40
<u>Piano Primo</u>			
Zona da suddividere	mq.	56,05	altezza mt. 2,77
Camera	mq.	14,59	altezza mt. 2,80
Soggiorno	mq.	24,90	altezza min mt. 2,74 - max. 5,03
Ripostiglio	mq.	3,15	altezza min mt. 2,74 - max. 3,31
Loggia	mq.	12,54	altezza min mt. 2,74 - max. 3,31
<u>Piano Secondo (mansarda)</u>			
Mansarda	mq.	25,10	altezza min mt. 2,05 - max. 3,05
Terrazza	mq.	8,60	

Superficie complessiva resede esterno	mq. 105,00
Superficie complessiva netta calpestabile porzione di fabbricato	mq. 213,65
Superficie complessiva loggia	mq. 28,93
Superficie complessiva terrazza	mq. 8,60

La porzione di fabbricato (contraddistinto catastalmente dai subalterni 5 e 9) con sviluppo ai piani terreno, primo e secondo sottotetto (mansarda), risulta, come detto, completamente al grezzo: assenza di infissi, impianti, finiture e pavimenti.

Il piano terreno, costituito dai vani: locali deposito, ripostiglio sottoscala e cantina si presenta con una pavimentazione in cemento, murature verticali in parte in forati, mattoni faccia vista e limitatamente intonacati (intonaco

degradato). I soffitti sono in parte in latero-cemento (travetti e pignatte) ed in parte con travi, travicelli e mezzane in sufficiente stato manutentivo. Le aperture verso l'esterno risultano prive di infisso.

Esternamente, sul lato ovest, è presente un ampio loggiato delimitato da caratteristici archi in mattoni faccia vista.

Il piano terreno risulta occupato da una esigua quantità di materiale edile, smontato e moderatamente ordinato su parte della superficie del piano.

Dal piano terreno, per mezzo di una scala di complessivi 17 scalini in cemento, si giunge al piano primo, anche questo completamente al grezzo. Lo stesso si compone di un ampio vano unico (zona da suddividere), una camera, un soggiorno, un piccolo ripostiglio oltre alla terrazza.

Il pavimento del piano risulta in cemento per la quasi totalità della superficie, tranne che per una piccola porzione di superficie della camera che risulta rivestita in mattonelle di cotto delle dimensioni di cm. 26x13 (ottime condizioni) e per una parte del soggiorno che risulta rivestito in mattonelle di graniglia delle dimensioni di cm. 25x25 (in pessimo stato manutentivo). I soffitti risultano in latero cemento (travicelli e pignatte) e le murature verticali sono in foratoni (tranne che per due lati del soggiorno i quali risultano con intonaco fatiscente).

Parte del soggiorno risulta gravato da ampie ed estese zone di guano di piccione.

Esternamente, la loggia del piano primo, di piacevole bellezza architettonica, si presenta con pavimento in cemento e soffitti inclinati in cotto ed orditura lignea.

Dal piano primo è attualmente necessario utilizzare una scala provvisoria per giungere al piano secondo, in quanto la scala di collegamento non risulta ancora costruita. Il piano secondo sottotetto (mansarda) risulta completamente ricoperto da guano di piccione; i volatili hanno nidificato sul piano che risulta quasi inaccessibile.

Lo stesso si presenta con unico vano che si caratterizza di una spettacolare visuale sulla campagna a valle. Anche questo vano risulta al grezzo: pavimenti in cemento, murature verticali e soffitti inclinati in forati a vista.

Per mezzo di un'apertura sul lato nord si accede ad un ampio terrazzo a tasca ricavato sulla copertura. Lo stesso risulta più alto e dominante rispetto

agli edifici circostanti, godendo di una particolare visuale ed una invidiabile *privacy*. Il terrazzo risulta al grezzo, con guaina impermeabilizzante (non è stato realizzato il massetto superiore) a vista. Nel sottotetto è stata creata una piccola soffitta non abitabile, accessibile dal terrazzo; la stessa non risulta attualmente accessibile a causa della notevole presenza di guano.

Per completare le opere edili e rendere fruibile l'immobile e le eventuali abitazioni ricavabili dalla ristrutturazione, saranno necessarie importanti opere di completamento (anche in virtù dei lavori risalenti agli anni '80 e sospesi oramai da decenni) consistenti in: isolamento termico delle murature perimetrali e dei solai di interpiano e di copertura; eventuale rifacimento impermeabilizzazioni di loggia e copertura; completamento dei pacchetti di solaio (massetti e pavimentazioni); intonaco, tinteggiatura di tutte le pareti interne; realizzazione rivestimenti per bagni e cucine/angolo cottura; realizzazione e completamento corpi scala interni; posizionamento sanitari; messa in opera di infissi interni ed esterni; pulitura pavimenti esistenti; realizzazione degli impianti elettrico, idraulico, termico, telefonico, fognario e relative finiture.

Dal punto di vista procedurale sarà necessario presentare un nuovo titolo abilitativo al comune di Sinalunga, oltre gli eventuali oneri di urbanizzazione, per il proseguimento e completamento dei lavori edili originariamente autorizzati (o di un nuovo progetto comunque coerente con la strumentazione urbanistica oggi vigente e del R.U. adottato). Dovrà, quindi, essere elaborata l'abitabilità e la certificazione energetica. Saranno infine, necessarie attività di accatastamento, in quanto, attualmente, la classificazione catastale risulta "in corso di costruzione e definizione".

La porzione di fabbricato, di cui alla particella 101 risulta (certificato di destinazione urbanistica del 28 novembre 2013) caratterizzata dalle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) PER EFFETTO DEL VIGENTE P.R.G. del comune di Sinalunga (variante generale), approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998.

- Ambito del paese nuovo -zona "B2- riferimento tavola 1/5.000 e più dettagliatamente, nella cartografia 1/2.000 - "A1" (aree complessi ed immobili ad esclusiva destinazione d'uso

residenziale) art. 6-26 N.T.A. con categoria di intervento “C”
(restauro) - art. 7 N.T.A.

2) **PER EFFETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** del comune di Sinalunga adottato in conformità al vigente Piano Strutturale, con deliberazione consiliare n. 75 del 20 dicembre 2012, in fase di approvazione.

- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali - art. 51 N.T.A. ed in parte aree per sedi stradali, piazza e spazi pubblici ad esse accessori - art. 76 N.T.A.

Si riportano testualmente le prescrizioni indicate agli articoli **6,7 e 26** delle (N.T.A.) norme tecniche per l’attuazione (Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 5 ottobre 1998) del comune di Sinalunga:

Art. 6 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono così classificate:

A comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, che rivestono carattere storico, artistico, testimoniale, ambientale; per i quali si persegue la conservazione.

B Comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, diversi dalla precedente classe A; per i quali è ammessa la trasformazione.

C Comprendono insediamenti, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale di nuova edificazione e di sostituzione.

D Comprendono insediamenti, complessi e immobili, esistenti o di nuova edificazione, a esclusive o prevalenti destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

E Comprendono aree a prevalente destinazione d'uso agricola e forestale, di vario interesse ambientale e paesaggistico.

F Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti attrezzature di interesse generale, compresi i 15 parchi;

G Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

2. **Per ogni area, complesso o immobile, sono stabilite nelle presenti NTA e negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso ammissibili**, specificate mediante numerazione progressiva ai successivi articoli 9,10, 26, 27, 29.

3. Sono vietati i mutamenti delle destinazioni d'uso prescritte dagli elaborati grafici e dalla normativa della Variante Generale. E' al contrario sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con usi in atto o destinazioni diversi da quello residenziale, negli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale e per i soli immobili e complessi, con le relative costruzioni accessorie, per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le destinazioni d'uso A2 e B2. Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

4. Per edifici ed aree per i quali gli elaborati grafici non riportano la destinazione d'uso, oltre a quella esistente, saranno ammesse destinazioni compatibili con l'ambito all'interno del quale gli immobili ricadono; in particolare, ai sensi dei successivi art. 26 e 27, destinazione A1 in ambito A, B1 in ambito B, C1 in ambito C e D1 in ambito D.

Destinazione di immobili o aree ad attrezzature

5. Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 4 della L.R. 59/1980, in qualsiasi tempo senza che ciò costituisca variante, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, singoli immobili, complessi edilizi, isolati, con gli eventuali spazi di pertinenza possono essere destinati ad attività sanitarie, culturali, ricreative, scolastiche o a sedi di uffici di enti pubblici.

Mutamenti d'uso

6. mutamenti d'uso in assenza di opere edilizie sono regolati dalla legge regionale 39/1994 e dalla L.R. 52/99.

7. **mutamenti dell'uso di edifici rurali e di annessi agricoli, in usi turistici, ricettivi e di ristorazione**, quando ammessi ai sensi della LR 64/95 e della presente Variante Generale, oltre ad essere soggetti a concessione/DIA onerosa, devono garantire mediante convenzione (oppure atto unilaterale d'obbligo) il non frazionamento della superficie fondiaria aziendale di pertinenza dell'edificio o del complesso interessato dal mutamento d'uso e la conservazione agricolo ambientale dei terreni non utilizzati per attività turistiche, ricettive e ricreative.

Art. 7 Categorie d'intervento

(D.P.R. 380/2001 - Legge Regionale n° 52/99)

1. Le categorie d'intervento di seguito stabilite integrano le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001, alla L.R. 52/99 e al Regolamento Edilizio.
2. Negli elaborati grafici della presente Variante Generale le categorie di intervento sono individuate con lettere minuscole e numerazione che specifica i tipi di intervento. Le categorie di intervento sono indicate sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono sull'area, si intende che le categorie di intervento si riferiscono agli edifici e ai complessi presenti all'interno dell'area stessa.
3. Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 27 della L. 457/1978, mediante interventi diretti sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, sono ammesse esclusivamente le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale. Premesso tuttavia che la Variante Generale ai sensi del primo comma dell'art. 27 della L. 457/1978 considera le aree, i complessi e gli immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale A e B, di cui al precedente art. 6, zone di recupero e che gli elaborati stessi utilizzano le scale 1:5000 e 1:2000, proprie dello strumento urbanistico generale, è ammessa in ogni tempo ai sensi del primo comma dell'art. 28 e del primo comma dell'art. 30 della predetta legge, e dell'art. 9, secondo comma, della L.R. 59/1980, la presentazione di piani di recupero, di iniziativa privata, soggetti alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali piani, nel dettagliare con le scale, la individuazione delle unità minime di intervento e gli approfondimenti storici, fisici, sociali e patrimoniali, specifici di questo tipo di piano particolareggiato di attuazione, possono proporre motivate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri, indicati sugli elaborati grafici della Variante Generale, senza che risultino disattesi i criteri e le finalità della Variante stessa e senza che ciò costituisca variante. Sono comunque esclusi da questa possibilità i singoli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali la Variante Generale prescrive la categoria di intervento di restauro c, per i quali l'eventuale P.d.R. può prevedere il cambio di destinazione d'uso ma non la modifica della categoria d'intervento.
4. Le modifiche che il P.d.R. può proporre ai perimetri sono individuabili esclusivamente nella corrispondenza alle proprietà interessate o a confini fisici esistenti nel territorio. Relativamente alle modifiche alle categorie di intervento, esse possono prevedere fino alla ristrutturazione urbanistica e2.4 fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici di P.R.G. e di Regolamento Edilizio.
5. Qualsiasi tipo di intervento dovrà essere realizzato in pieno accordo con quanto stabilito al Capo L del P.T.C. della Provincia di Siena, con particolare attenzione per quanto riguarda la disciplina delle aree di pertinenza degli *aggregati* (art. L8 del P.T.C.), la disciplina dei *beni storico-architettonici* e delle loro pertinenze (art. L9 del P.T.C.) e gli interventi edilizi riguardanti i *beni storico-architettonici* e le loro pertinenze e modalità per il cambiamento di destinazione d'uso (art.L11 del P.T.C.).

Parametri tecnologici per gli interventi di conservazione

6. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alle categorie di intervento c, c1 e d1, in quelli di restauro c e in quelli di risanamento conservativo c1 e di ristrutturazione edilizia d1 si devono rispettare di regola le indicazioni relative ai materiali e alle tecniche di conservazione di cui all'**allegato 1**.

Manutenzione ordinaria (categoria a)

7. Sono ammesse le opere di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, all'art. 4 della L.R. 52/99 e al Regolamento Edilizio.

Manutenzione straordinaria (categoria b)

8. Alle opere definite all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 4 della L.R. 52/99 e al Regolamento Edilizio, con le presenti NTA sono stabilite le integrazioni seguenti.

9. Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento. Dovrà essere presentato progetto esteso a tutto l'edificio con l'indicazione dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

10. Negli edifici soggetti alle categorie di ristrutturazione edilizia d1 e di restauro e risanamento conservativo c, c1 si useranno i metodi e le tecniche di cui all'allegato 1.

Restauro (categoria c):

11. Sono ammesse le opere di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, all'art. 4 della L.R. 52/99 e al Regolamento Edilizio. Negli elaborati grafici della Variante Generale sono sottoposte a restauro le aree di verde pubblico di notevole interesse; gli interventi di manutenzione debbono conservarne le caratteristiche.

Risanamento conservativo (categoria c1)

12. E' soggetta a categoria di risanamento conservativo c1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali sono perseguiti la conservazione degli elementi formali, tipologici e strutturali fondamentali, nonché il ripristino tipologico e formale.

13. I fronti su strada dovranno essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati.

14. Sono ammessi gli interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originari, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione. In questo caso si terrà conto delle indicazioni di cui all' **allegato 1**.

15. Sono consentiti inoltre gli interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari.

16. In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

17. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso lo spostamento della loro quota in un intervallo da contenere entro cm 30.

18. Sono ammessi inoltre, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture. Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche,

sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

19. Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo,

20. E' consentito l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio. L'unità minima d'intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Ristrutturazione edilizia e urbanistica (**categoria d e**)

21. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di completamento, definiti di seguito, vale il criterio dell'adeguamento tipologico. Esso si applica agli edifici e alle aree di pertinenza nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, sostituzione e di nuova costruzione di completamento.

22. Tali interventi, cioè, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni;

Ristrutturazione edilizia (**categoria d**)

23. **d1** - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi, le superfici e gli elementi strutturali orizzontali e verticali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammesse comunque modifiche su murature portanti finalizzate alla formazione, chiusura e/o spostamento di aperture interne, fino a raggiungere la larghezza massima di ml. 1,50. Non sono di norma ammesse nuove aperture esterne né l'ampliamento di quelle esistenti, fatta eccezione per la riapertura di forature tamponate debitamente documentabili o laddove venga ricostruito un assetto compositivo che tenga conto di ogni caratteristica tipologica propria dell'edificio, quali ad esempio la simmetria, l'allineamento, la partitura, ecc. Gli interventi di tamponamento di aperture su facciate di particolare pregio architettonico dovranno lasciare traccia della struttura originaria. I lucernari filo falda possono essere realizzati esclusivamente nelle parti di copertura non affaccianti sulla via pubblica. E' ammissibile l'aumento di unità immobiliare fermo restando il rispetto dei criteri di cui sopra. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.

24. **d2** - Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali, salvo quanto già in tal senso previsto per la categoria d1. E' ammessa la costruzione di servizi igienici e relativi spazi distributivi in ampliamento della volumetria esistente fino ad un massimo di mq. 6,00 utili senza che ciò incida nel calcolo dei volumi, e il rialzamento dell'ultimo piano nella misura massima di ml. 0.40 nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

25. **d2.1** - Costruzione di servizi, pertinenze e/o vani abitabili della misura massima complessiva di mc 75.00, in ampliamento della unità immobiliare esistente, intendendo in tal senso l'unità immobiliare così come definita catastalmente, fatta esclusione per le autorimesse, ed esistente alla data di adozione del vigente P.R.G. L'ampliamento può avvenire purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, (ferme restando le norme in materia di distanze), costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile. Dovranno essere verificati gli spazi di parcheggio ai sensi della L.122/89 in rapporto 21 non solo all'ampliamento ma anche all'esistente. Nel caso di più unità immobiliari, qualunque ne sia la proprietà, i 75 mc. in ampliamento non sono cumulabili tra loro. Per l'ampliamento possono essere utilizzati anche porticati, terrazze, logge a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

26. **d2.2** - Rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80; negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui. L'unità minima d'intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

27. **d3** - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Tale categoria, oltre alle categorie di intervento d2.1 e d2.2, comprende anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione anche con forma e collocazione diversa da quella originaria.

Con intervento diretto sono ammesse ricostruzioni nella stessa ubicazione o comunque all'interno della originaria area di pertinenza, intendendo per questa l'area contigua all'edificio oggetto di intervento che presenta caratteristiche di sistemazione ed uso legate funzionalmente all'edificio stesso, documentabili con elaborati grafici, fotografici e quanto altro ritenuto utile ed opportuno.

Con Piano di Recupero, eventualmente preceduto da variante urbanistica, è ammessa la demolizione e ricostruzione del volume di fabbricati esistenti anche al di fuori dell'area di pertinenza.

28. Gli ampliamenti previsti tramite le categorie d'intervento d2 e d3, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G., possono avvenire in qualunque ambito mantenendo l'uso preesistente sull'unità oggetto di ampliamento.

Ristrutturazione urbanistica (**categoria e**)

29. **e1** Opere che comportino la completa riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario. Detta categoria di intervento viene estesa a tutti gli edifici che formano il complesso edilizio (edificio principale ed annessi) e la conseguente ricostruzione del volume demolito può avvenire con accorpamento all'edificio principale o con realizzazione di fabbricato nuovo indipendente.

30. **e2** - Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione totale o parziale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

31. **e2.1** Ampliamenti - Interventi di ampliamento orizzontale e/o verticale di edificio esistente. L'intervento costituirà un insieme unitario e morfologicamente coerente ed avrà la consistenza massima di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici per consistenze minori o maggiori. L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie d2.1 e d2.2.

32. **e2.2** Rialzamenti - Interventi di rialzamento della copertura del singolo edificio o di parti di esso; il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti. L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie d2.1, d2.2 ed e2.1

33. Gli interventi e2.1 ed e2.2 consentono l'adozione contemporanea dell'intervento e1 per quei fabbricati o parte di essi che presentano caratteristiche idonee all'applicazione di tale categoria.

34. **e2.3** Completamenti, sostituzioni, addizioni- Interventi di completamento, sostituzione e addizione in singoli lotti o aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale; comprendono gli interventi unitari di cui all'art. 5, nei quali l'edificazione è stabilita dalla disposizione normativa o dalla disposizione progettuale.

Nei lotti singoli, non costituenti interventi unitari, in quanto assimilabili ad aree di saturazione del tessuto urbanistico esistente, si opererà per intervento diretto, in conformità alla tipologia e al volume massimo edificabile, stabiliti per il lotto dagli elaborati grafici della Variante Generale.

35. **e2.4** Demolizioni - Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

Art. 26 Classificazione degli ambiti residenziali

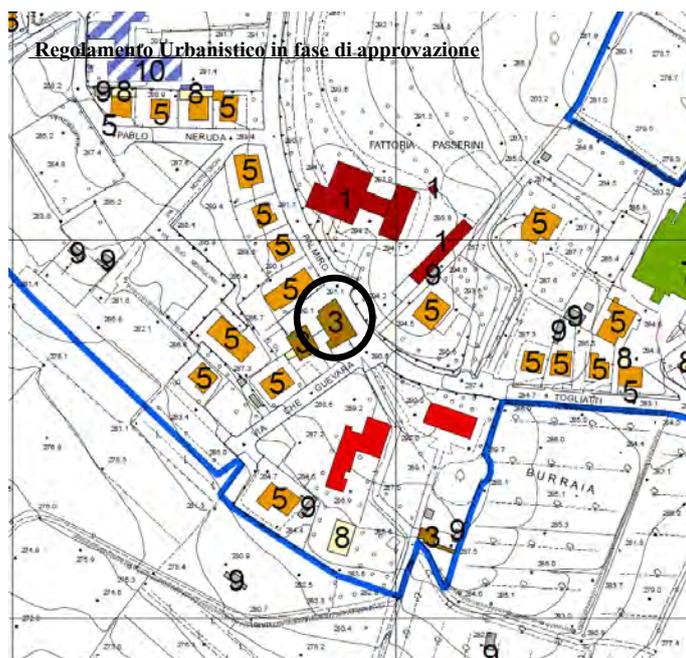
1. Gli ambiti A - B - C prevalentemente edificati e di completamento residenziali, di cui al successivo Titolo II, comprendono aree, complessi e immobili riservati alla destinazione d'uso residenziale, di cui al precedente art. 6.

2. Si distinguono le sottozone di seguito definite, per le quali valgono le sotto elencate disposizioni comuni, mentre al Titolo III sono stabilite disposizioni specifiche per singoli ambiti.

3. **A1 B1 C1** comprendono gli edifici ed aree a esclusiva destinazione d'uso residenziale civile o agricola, compresi i locali accessori e gli annessi, inclusi quelli agricoli. Fatta esclusione degli edifici ricadenti in ambiti agricolo-ambientali di cui all'art. 29, sono ammessi commercio di prima necessità, uffici e artigianato di servizio alla residenza, pubblici esercizi da collocarsi esclusivamente ai piani terra degli edifici; al piano primo degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti "A" e "B", oltre alla residenza, potranno essere localizzati anche gli uffici. Le attività di artigianato non debbono dar luogo a inquinamenti molesti e a pericoli per le persone; in particolare non debbono essere superati i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi della L.R. n. 89/98 e alle classificazioni del territorio comunale effettuata ai sensi della L.R. medesima.

4. **A2 B2 C2** comprendono gli edifici ed aree a prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, compresi i locali accessori e gli annessi, inclusi quelli agricoli. Sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, produttive, direzionali e turistico ricettive, pubblici esercizi, purché venga comunque mantenuta anche la destinazione d'uso residenziale, rispondano ai limiti e alle prescrizioni stabiliti per ogni ambito al successivo Titolo II, non determinino situazioni di pericolo per le persone, inquinamenti o molestie anche per volume di traffico indotto. Le attività produttive non debbono superare i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi della L.R. n. 89/98 e alle classificazioni del territorio comunale effettuata ai sensi della L.R. medesima.

Si riportano testualmente le prescrizioni indicate agli articoli **51, 60 e 76** delle (N.T.A.) norme tecniche per l'attuazione (Regolamento Urbanistico adottato in conformità al vigente Piano Strutturale, con deliberazione Consiliare n. 75 del 20 dicembre 2012, in fase di approvazione) del comune di Sinalunga:



- Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/04 (art.58)
- Classe 2 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954 (art.59)
- Classe 3 – Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954 (art.60)
- Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 (art.61)
- Classe 5 – Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 (art.62)
- Classe 6 – Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico (art.63)
- Classe 7 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico (art.64)
- Classe 8 – Volumi secondari (art.65)
- Classe 9 – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata (art.66)
- Classe 10 – Edifici di interesse pubblico (art.67)
- Perimetro delle aree urbane (art.49)

Elaborato PR03 - classificazione del patrimonio edilizio esistente a Bettolle con particolare del bene in questione

Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000.

2. Ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo III, nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:

- residenziale;
- commerciale di vicinale;
- turistico-ricettiva;
- attività commerciali relative a medie strutture di vendita;
- artigianale di vicinato;
- direzionale e terziario;

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:

a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;

b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

a. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

b. realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati.

c. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrati;

d. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alla lett. c) e d) del precedente comma deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la risistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie non residenziale (Snr) massima complessiva dei volumi secondari, di nuova realizzazione, non può superare mq 15 per un'altezza max di 2.40 ml.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Art. 60 – Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 32, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfo-tipologica.

3. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico di PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.

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

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. restauro e risanamento conservativo;

c. Ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;

d. Ristrutturazione edilizia 'R4' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;

5. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 57.

6. E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

7. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

a. solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;

b. la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

8. Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga, previo parere della ASL, alle vigenti norme igienico-sanitarie 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 riqualificazione di cui al presente articolo.

9. Sugli edifici di Classe 3 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 19 e 22 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto, particelle o sub particelle derivanti

dagli atti di compravendita o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui all'art. 49, ed i 50 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83, ed è realizzabile solo a condizione che:

a. negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri plano altimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;

b. l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

c. le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

d. nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;

e. l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento *una tantum*.

10. Ove l'edificio di Classe 3 ricada nei tessuti storici di cui all'art. 50, non sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia R4 nè gli incrementi *una tantum* di cui al precedente comma 9.

11. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

12. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

Art. 76 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Nell'elaborato cartografico PR02 su base CTR in scala 1:5.000 e 1:1.2000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;

- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento urbanistico;

- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm./ne Comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;

- impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;

- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.

5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.

6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.

7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri plano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

9. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico' di cui all'elaborato PR07 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.

10. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.

11. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

Repertazione fotografica





- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- PAVIMENTAZIONE PIANO TERRENO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



- LOCALE DEPOSITO



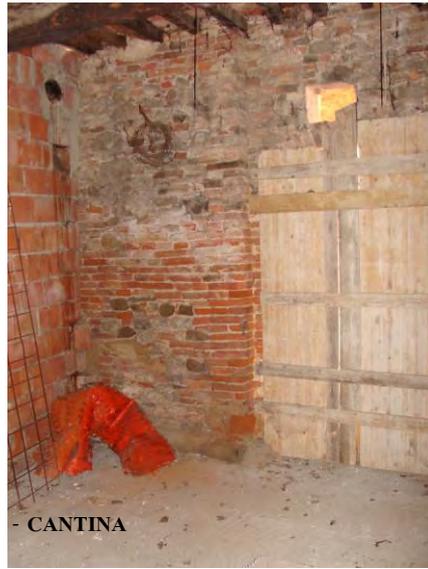
- CANTINA



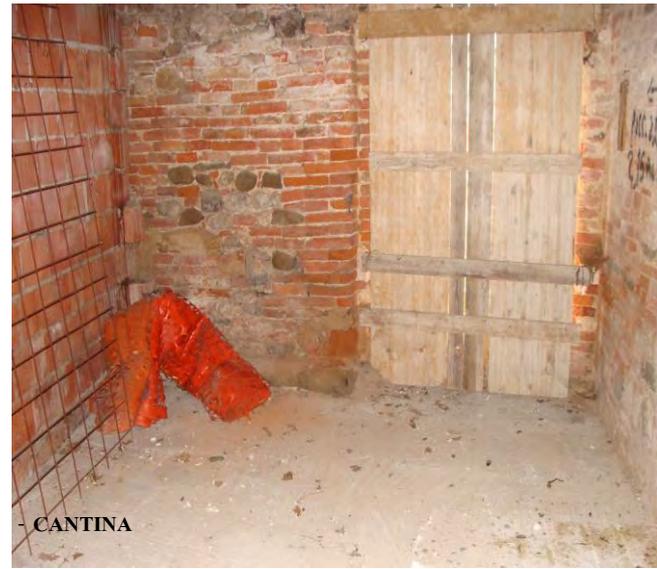
- CANTINA



- CANTINA



- CANTINA



- CANTINA



- CANTINA



- CANTINA



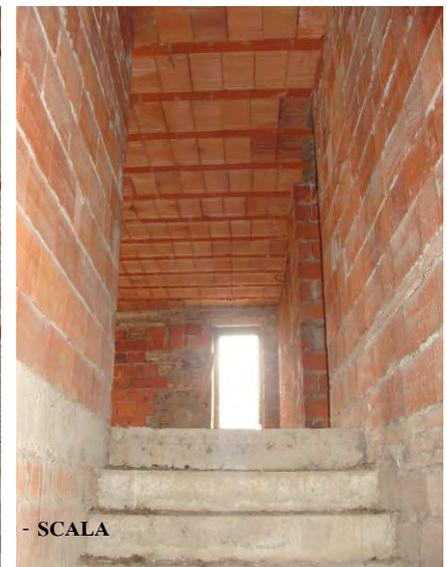
- PAVIMENTAZIONE PIANO TERRENO



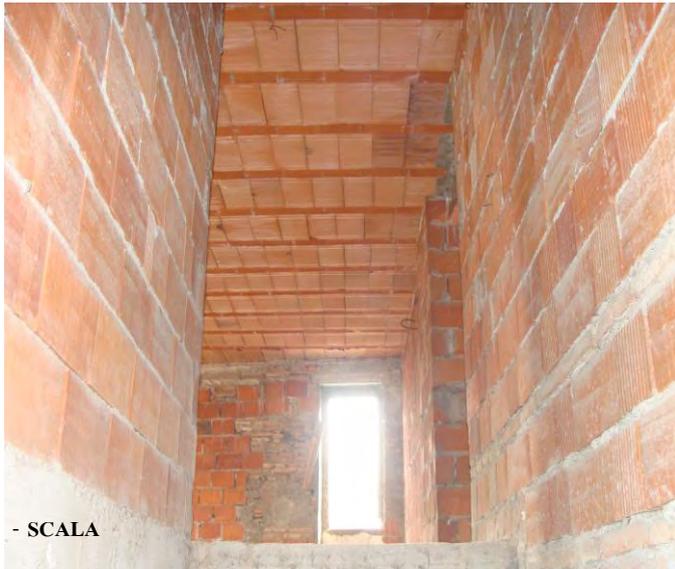
- SOTTOSCALA



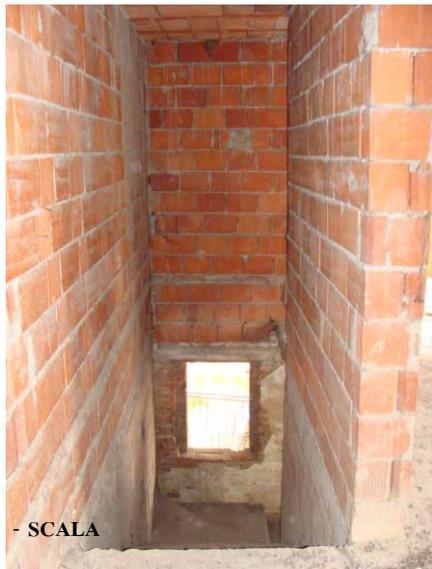
- SCALA



- SCALA



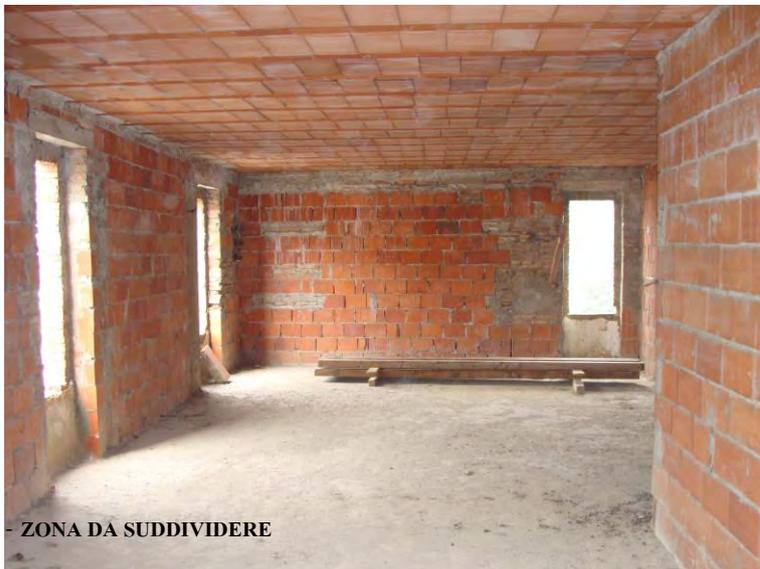
- SCALA



- SCALA



PAVIMENTAZIONE PIANO PRIMO



- ZONA DA SUDDIVIDERE



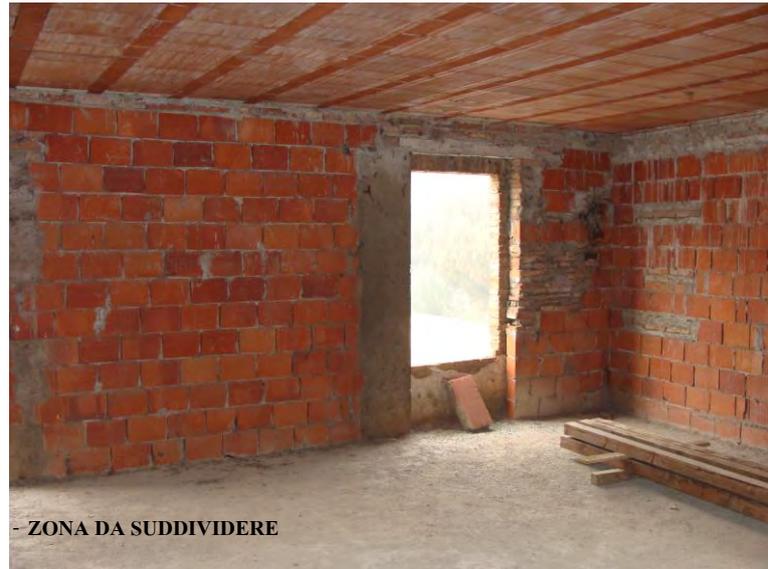
- ZONA DA SUDDIVIDERE

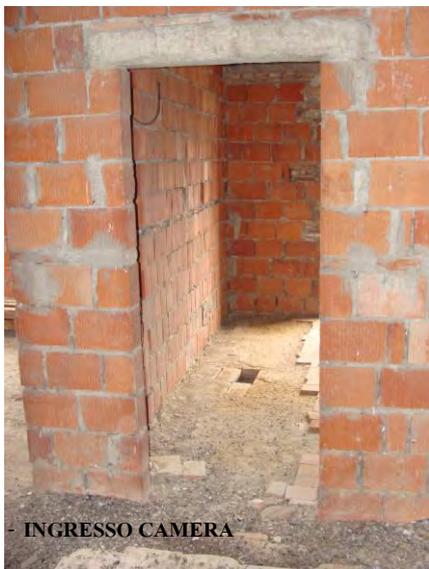


- ZONA DA SUDDIVIDERE



- ZONA DA SUDDIVIDERE







- PAVIMENTAZIONE CAMERA



- CAMERA



- CAMERA



- PANORAMICA DALLA CAMERA



- PANORAMICA DALLA CAMERA



- RIPOSTIGLIO



- RIPOSTIGLIO



- RIPOSTIGLIO



- PANORAMICA DAL RIPOSTIGLIO



- LOGGIA AL PIANO PRIMO



- LOGGIA AL PIANO PRIMO



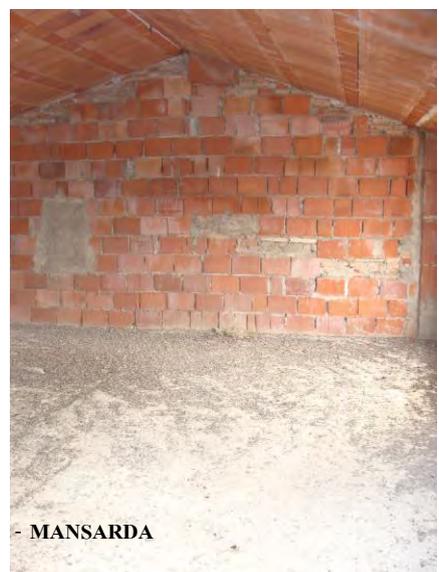
- LOGGIA AL PIANO PRIMO



- PANORAMICA DALLA LOGGIA AL PIANO PRIMO



- LOGGIA AL PIANO PRIMO





- MANSARDA



- MANSARDA



- MANSARDA



- MANSARDA



- PAVIMENTAZIONE TERRAZZO



- TERRAZZO



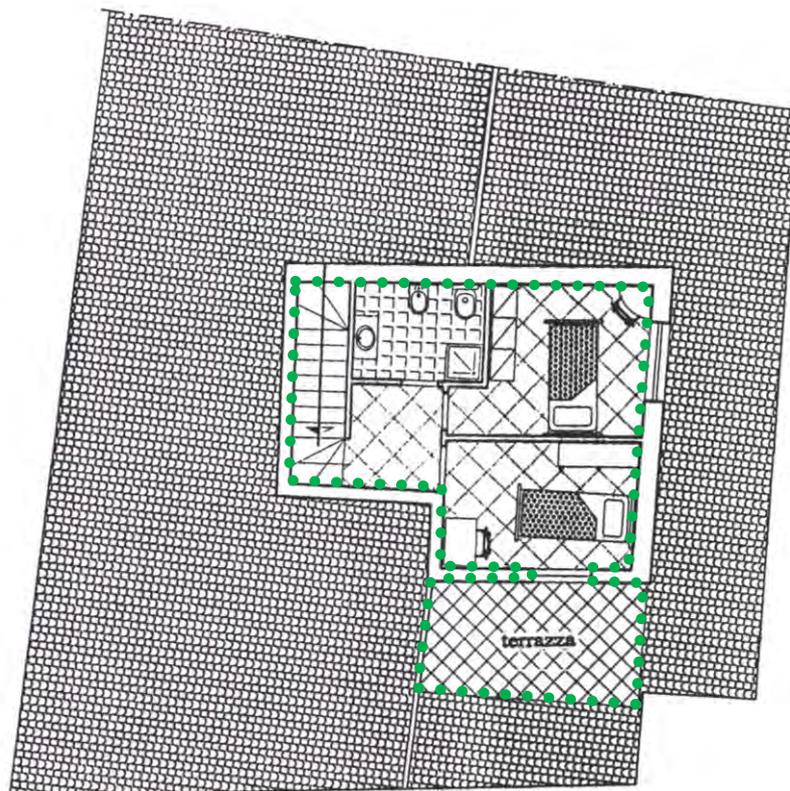
Al fine di dare una maggiore prospettiva, anche in funzione delle potenzialità progettuali del bene in oggetto, si ritiene utile elaborare una probabile ed efficace distribuzione interna atta a determinare 4 distinte unità abitative. Naturalmente, è da specificare che nella successiva fase progettuale (compatibile con gli strumenti urbanistici presenti nel comune di Sinalunga) potranno essere elaborate più ipotesi e quindi più soluzioni progettuali alternative, che potranno anche prevedere un diverso numero di appartamenti (presumibilmente inferiore a 4 in base a quanto previsto dal RU in merito alle superfici minime degli appartamenti derivanti da frazionamenti) con modifica delle relative superfici. Inoltre, le rappresentazioni grafiche che seguono sono del tutto orientative ed elaborate al solo fine di dare una raffigurazione efficace delle potenzialità della porzione di fabbricato in oggetto.



Rappresentazione illustrativa delle piantine di due appartamenti per il piano terreno



Rappresentazione illustrativa delle piantine di due appartamenti per il piano primo



Rappresentazione illustrativa della piantina del piano secondo

DESCRIZIONE CATASTALE

La porzione di fabbricato ed il resede risultano identificati al catasto fabbricati del comune di Sinalunga con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 9, Categoria in corso di definizione.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione toponomastica del 20/09/2011 n.52665.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n.SI0108135) variazione di toponomastica richiesta dal comune.
- ✓ Variazione del 03/08/2009 n.11737.1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n.SI0109686) verifica stato attuale U.I.
- ✓ Frazionamento del 29/09/2004 n. 13777.1/2004 in atti dal 29/09/2004 (protocollo n.SI0088727) frazionamento per trasferimento diritti.

Detta identificazione catastale risulta originata da: Foglio 77, Particella 101, Subalterno 2, Categoria in corso di costruzione

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 5, Categoria in corso di costruzione.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione toponomastica del 20/09/2011 n.52576.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n.SI0108046) variazione di toponomastica richiesta dal comune.
- ✓ Variazione del 03/08/2009 n.11732.1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n.SI0109679) verifica stato attuale U.I.
- ✓ Variazione toponomastica del 18/02/2002 n.1735.1/2002 in atti dal 18/02/2002 (protocollo n.23650) variazione di toponomastica.
- ✓ Variazione del 08/04/1998 n.A00711.1/1998 in atti dal 08/04/1998 attribuzione BCNC.

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 15, Categoria area urbana, Consistenza mq. 10.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione toponomastica del 20/09/2011 n.52671.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n.SI0108141) variazione di toponomastica richiesta dal comune.
- ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni del 16/11/2004 n.16905.1/2004 in atti dal 16/11/2004 (protocollo n.SI0103366) diversa distribuzione degli spazi interni.
- ✓ Variazione del 29/09/2004 n.13779.1/2004 in atti dal 29/09/2004 (protocollo SI0088732) frazionamento per trasferimento di diritti ultimazione di fabbricato urbano.

Detta identificazione catastale risulta originata da: Foglio 77, Particella 101, Subalterni 6 e 7, Categoria in corso di costruzione

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 18, Categoria area urbana, Consistenza mq. 95.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione toponomastica del 20/09/2011 n.52674.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n.SI0108144) variazione di toponomastica richiesta dal comune.
- ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni del 16/11/2004 n.16905.1/2004 in atti dal 16/11/2004 (protocollo n.SI0103366) diversa distribuzione degli spazi interni.
- ✓ Altre del 29/09/2004 n.2949.1/2004 in atti dal 29/09/2004 (protocollo n.SI0088735) costituzione aree urbane.

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

CONFINI

La porzione di fabbricato e relativo resede confina con le seguenti proprietà: Via Palmiro Togliatti, proprietà Corsano, proprietà Dini, s.s.a.

VINCOLI

L'immobile oggetto di relazione, posto nel comune di Sinalunga, non risulta dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della Parte II, Titolo I del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. 42/2004, e/o delle precedenti Leggi di Tutela.

DISPONIBILITA'

Il compendio immobiliare risulta libero e da subito disponibile.

Presso l'agenzia delle entrate di Siena non sono stati rinvenuti contratti di locazione per il bene in oggetto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio sopra identificato risulta non pienamente conforme rispetto allo stato dei luoghi rinvenuto.

Come già evidenziato nel capitolo "titolarità-oggetto" le tavole di concessione edilizia e successiva variante (allegate) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi ivi rinvenuto.

Dal punto di vista della regolarità edilizia si evidenziano le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 13 del 18 febbraio 1982 "ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato per abitazione civile con annesso magazzino e locali deposito";

- Variante in corso d'opera del 20 dicembre 1982 “variante dei lavori in corso d'opera relativamente all'ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato per abitazione civile con annesso magazzino e locale di deposito in Bettolle Via Togliatti su terreno distinto al catasto al foglio 77 particella 101”.

PROVENIENZA STORICO

Il compendio sopra identificato, di proprietà esclusiva della società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta alla stessa pervenuto per mezzo di contratto di compravendita a ministero del notaio dott. Luigi Lauro datato 09 marzo 2006 (repertorio 72276 raccolta 10843) avente come venditore il signor Corsano Giovanni nato a Foiano della Chiana il 10 febbraio 1966 (C.F.: CRS GNN 66B10 D649J) e residente in Sinalunga frazione Bettolle Via Palmiro Togliatti n. 20.

Registrato ad Arezzo il 15 marzo 2006 al numero 1647 vol. 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano il 1° aprile 2006 al n. 1148 del registro particolare.

Sia il contratto di compravendita sopracitato, sia la trascrizione di cui al registro particolare 1200 del 7 aprile 2006 evidenziano (art. 1 contratto compravendita e sezione D della trascrizione 1200) quanto segue: *“si costituisce servitù di passo pedonale e carraio sul resede rappresentato al foglio 77 particella 101 e subalterni 14 e 17 (proprietà Corsano Giovanni) per poter far accedere la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c. al fabbricato distinto al foglio 77 particella 101 subalterni 5,9,15,18”*

Al signor Corsano Giovanni i beni compravenduti pervennero:

- per i beni identificati al foglio 77 particella 101 sub.ni 5 e 9 - con decreto di trasferimento del tribunale di Montepulciano in data 17 aprile 2002 repertorio 259, registrato a Montepulciano il 9 maggio 2002 n. 332 serie 4 e trascritto il 6 maggio 2002 al n. 1302 del registro particolare;

- per i beni identificati al foglio 77 particella 101 sub.ni 15 e 18 - con decreto di trasferimento del tribunale di Montepulciano del 28 gennaio 2000 repertorio 51 registrato il 31 gennaio 2000 al n. 65 serie 4 e trascritto il 19 febbraio 2000 al n. 547 del registro particolare. Assoggettati al vincolo di fondo patrimoniale con atto del notaio dott. Amorosa del 1° aprile 2003 registrato a Montepulciano il 9 aprile 2003 n. 448 serie 1 e trascritto il 9 aprile 2003 al n. 1312 del registro particolare.

TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Sul bene oggetto della relazione tecnica di stima insistono le seguenti servitù, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione - *“costituzione di ritti reali a titolo oneroso”* presentata il **7 aprile 2006** al n. 1200 Reg. Part. / n. 1986 Reg. Gen.

Derivante da un contratto di compravendita (rep.72276) del 9 marzo 2006 tra la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. (acquirente) ed il signor Corsano Giovanni.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particelle 101 subalterni 5-9-15-18 (fondo dominante).
- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particelle 101 subalterni 14-17 (fondo servente).

Detta trascrizione prevede nella sezione “D” le seguenti informazioni:

“...trattasi di servitù di passo pedonale e carrabile per poter far accedere la società al fabbricato acquistato di cui in altra nota del 1° aprile 2006 n. 1148 registro particolare ed a cui è allegato il titolo”

- Iscrizione - *“ipoteca volontaria”* presentata l’**11 agosto 2009** al n. 723 Reg. Part. / n. 3598 Reg. Gen.

Derivante da una concessione a garanzia di apertura di credito per la complessiva somma di euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 in linea capitale, per conto della Banca di Asciano credito cooperativo contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particella 101, Subalterni 5-9-15-18.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **13 agosto 2010** al n. 814 Reg. Part. / n. 3590 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 18.000,00 di cui euro 12.425,60 in linea capitale, emesso dall'avv. Lucia Cangeloni del foro di Montepulciano per conto della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particella 101, Subalterni 5-9-15-18.

Inoltre l'iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
3. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
4. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15 e 16 graffate.
5. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 5.
6. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
7. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
8. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **28 novembre 2011** al n. 747 Reg. Part. / n. 4216 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui euro 24.035,09 in linea capitale, emesso dall'avv. Luca Piselli del foro di Siena per conto della società FAM s.r.l. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particella 101, Subalterni 5-9-15-18.

Inoltre l'iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
3. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.

4. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15 e 16 graffate.
 5. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 5.
 6. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
 7. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
 8. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.
 9. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3
- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **7 marzo 2012** al n. 112 Reg. Part. / n. 843 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 20.000,00 di cui euro 12.612,23 in linea capitale, emesso dall’avv. Michele Angiolini del foro di Montepulciano per conto della società C.R.I.A.R.T di Cresti e Biagianti s.n.c. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particella 101, Subalterno 5-9-15-18.

Inoltre l’iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
 3. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
 4. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16 e 17 graffate.
 5. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 15.
 6. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16.
 7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 8.
 8. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
 9. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
 10. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 356.
 11. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3
 12. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
 13. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.
- Trascrizione - “*sentenza dichiarativa di fallimento*” presentata il **30 ottobre 2013** al n. 2751 Reg. Part. / n. 3721 Reg. Gen.

Derivante da sentenza di fallimento emessa dal tribunale di Siena il 21/29 giugno 2013 a favore della massa dei creditori contro la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Sinalunga al Foglio 77, Particella 101, Subalterno 5-9-15-18.

Inoltre la trascrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
3. Fabbricato in San Giovanni d'Asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 22.
4. Fabbricato in San Giovanni d'Asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 38 e 39 graffiati.
5. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
6. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16 e 17 graffate.
7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 1.
8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 2.
9. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
10. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
11. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
12. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.

Le note e le specifiche vengono allegate alla presente.

Per la cancellazione dei summenzionati gravami pregiudizievoli occorreranno € 950,00. Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita, in maniera più precisa e definitiva, il calcolo dei costi dovuti per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto, verrà effettuato dal competente ufficio finanziario preposto a tale compito. Si rimanda, pertanto, la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione a quanto verrà espresso successivamente dagli uffici competenti, intendendo la cifra riportata nella presente come un valore certamente prossimo ed indicativo a quello "veritiero" ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

VALORE REALE

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire con i metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione.

Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica), né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quelli oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del Consulente Tecnico" Maggioli Editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" Edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Nello specifico, è utile evidenziare la grande quantità di abitazioni presenti sul mercato immobiliare senese e della val di Chiana che non riescono a rintracciare acquirenti.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana.

La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una marcata tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dall'agenzia del territorio le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2013 del 13,8% (con una ulteriore caduta rispetto al pessimo analogo periodo del 2012) ed il trend è indubbio che proseguirà fino al primo semestre 2014.

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -16,7% ed un 14,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 20%.

In ultima analisi, è da considerare, oltre alla flessione dei prezzi di vendita (nel secondo trimestre 2013 il calo dei prezzi di compravendita immobiliare, in sede di “trattativa”, ha raggiunto il 18%) anche un’accentuata diminuzione degli immobili che, anche a prezzi ribassati, non vengono compravenduti.

Nel caso in esame, tuttavia, è bene evidenziare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell’investimento.

Invero è che la porzione di fabbricato potrà eventualmente suddividersi in 4 distinte unità immobiliari (che dovranno comunque avere una SUL minima coerente con quanto previsto dal RU adottato). Pertanto, una volta conclusi i lavori di restauro ed accatastamento, gli immobili potranno adattarsi perfettamente, per dimensioni e logistica, alla sempre maggiore richiesta di affitto da parte non solo di soggetti residenti nel comune di appartenenza o dei comuni limitrofi, ma anche da parte di soggetti “pendolari” che lavorando nelle città limitrofe (Siena - Arezzo) sono alla ricerca di soluzioni abitative a costi più bassi rispetto alla città; caratteristica interessante considerato che il bene si trova a poche centinaia di metri dal casello autostradale A1.

Si stima, pertanto, che ogni unità abitativa (finita ed arredata) potrà sicuramente, in tempi medio-brevi, rintracciare interesse per affitti mensili stimabili da un minimo di euro 250,00 ad un massimo di euro 440,00/500,00.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio-bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini, dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni:

Riepilogo superfici:

Superficie complessiva resede esterno	mq. 105,00
Superficie complessiva netta calpestabile porzione di fabbricato	mq. 213,65
Superficie complessiva loggia	mq. 28,93
Superficie complessiva terrazza	mq. 8,60

FABBRICATO	€/mq	980,00	x	mq.	245,70 ¹	tot €.	240.786,00
LOGGIA+TERRAZZA	€/mq	200,00	x	mq.	37,53	tot €.	7.506,00
RESEDE ESTERNO	€/mq	35,00	x	mq.	105,00	tot €.	3.675,00

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 251.000,00

(duecentocinquantunomila/00)

La risultanza ottenuta indica un valore che si riferisce ad immobili in normale stato manutentivo. Tuttavia, come in precedenza illustrato, il compendio in oggetto risulta da completare definitivamente. Necessiteranno quindi, per il definitivo completamento ulteriori ed importanti opere edili, idonee pratiche amministrative ed oneri, tutto a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra, si ritiene opportuno applicare un coefficiente decurtativo pari al 42% stante le maggiori spese che dovrà affrontare la parte aggiudicataria per poter correttamente usufruire del compendio immobiliare, completando le opere mancanti.

Detto ciò, otterremo:

€. 251.000,00 - 42% tot. €. **145.580,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 145.000,00

(centoquarantacinquemila/00)

Inoltre, determinato il valore della proprietà alle condizioni attuali, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 15%².

¹ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla la superficie netta (mq. 213,65) un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie commerciale/lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

² (art. 2 dei quesiti posti dal curatore fallimentare) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario sia per l'assenza di garanzia per vizi occulti, sia per le particolari condizioni economiche nazionali e locali che determinano la straordinaria ed attuale flessione delle compravendite immobiliari.

Detto ciò, otterremo:

€. 145.000,00 - 15% tot. €. **123.250,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 123.000,00

(centoventitremila/00)

DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA DELL'INTERA PROPRIETA'

Intera proprietà di un compendio immobiliare posto in comune di Sinalunga, frazione Bettolle Via Palmiro Togliatti (senza numero civico).

La porzione di fabbricato di cui trattasi, completamente al grezzo, risulta inserita in un edificio dei primi del secolo scorso. Caratteristico il porticato ed i loggiati posti sul lato interno.

Il fabbricato ha uno sviluppo verticale sui piani terreno, primo e secondo (mansarda) oltre che sufficienti resedi antistati atti al parcheggio degli autoveicoli.

La superficie complessiva netta calpestabile del fabbricato risulta di circa mq. 251 oltre resedi di circa mq. 105

Il compendio immobiliare, libero e da subito disponibile, risulta contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Sinalunga:

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 9, Categoria in corso di definizione.

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 5, Categoria in corso di costruzione.

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 15, Categoria area urbana, Consistenza mq. 10.

Al Foglio di mappa 77, Particella 101, Subalterno 18, Categoria area urbana, Consistenza mq. 95.

La vendita viene fatta con tutti i diritti ed azioni inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova.

Prezzo base asta € . 123.000,00

ALLEGATI

- 1) Verbale di ricognizione del 7 gennaio 2014;
- 2) Verbale di ricognizione dell' 8 gennaio 2014;
- 3) Verifica alla Soprintendenza di Siena;
- 4) Verifica all'agenzia delle entrate di Siena;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Contratto di compravendita del 9 marzo 2006;
- 7) Visura catastale;
- 8) Storico catastale;
- 9) Elaborato planimetrico;
- 10) Estratto di mappa;
- 11) Elenco subalterni;
- 12) Visure ipotecarie;
- 13) Concessione edilizia del 18 febbraio 1982;
- 14) Variante del 20 dicembre 1982.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 gennaio 2014

C.T.U.
Andrea Petreni