

**TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE

Dott.ssa Marta Dell'Unto

OGGETTO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) R.G.E. 92/2024

CREDITORE

DEBITORE

UDIENZA

9 Aprile 2026

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

STUDIO TECNICO CALDERAI

Dott. Geom. Calderai Claudio

P.zza F. Bargagli Petrucci n° 22-53100 Siena

Tel. 0577-223797 -Cell. 335-7040857

c.f. CLDCLD69B04I726D

e-mail: studiotecnicocalderai@virgilio.it

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	4
RELAZIONE DI PERIZIA	5
DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	5
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE	5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI.....	6
CONDOMINIO	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI.....	7
DESCRIZIONE IMMOBILI.....	7
MAGAZZINO (SUB.27)	8
MAGAZZINO (SUB.6)	8
MAGAZZINO (SUB.28)	9
SUPERFICIE COMMERCIALE	10
RIFERIMENTI CATASTALI	10
CONFORMITÀ DESCRIZIONE IMMOBILI	11
VARIAZIONE CATASTALE	12
STRUMENTI URBANISTICI	12
TITOLI AUTORIZZATIVI	19
DIFFORMITÀ EDILIZIE	20
STATO DI OCCUPAZIONE	22
CONTRATTO DI LOCAZIONE	22
CARATTERISTICHE IMPIANTI.....	23
LOTTE DI VENDITA.....	23
VALORE DI STIMA.....	23
PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	25
NUDA PROPRIETÀ	25
IMMOBILI ABUSIVI	25
RIEPILOGO FINALE.....	26
ELENCO ALLEGATI	27

In data 08.12.2024 il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Flavio Mennella nominava come Esperto Estimatore nella procedura R.G.E. 92/2024 il sottoscritto Dott. Geom. Claudio Calderai (C.F. CLDCLD69B041726D) nato a Siena, il 04/02/1969, residente a Siena, e con studio tecnico in Siena, P.zza F. Bargagli Petrucci n. 22, iscritto al Collegio dei Geometri Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 1140.

Il sottoscritto dichiarava l'insussistenza di condizioni di incompatibilità e prestava giuramento, per via telematica, in data 19/02/2025.

INTRODUZIONE

Il bene oggetto di perizia è costituito da tre unità immobiliari poste al piano terra in un medesimo edificio nel Comune di Siena in Via Celso Cittadini dal n.c. 46 al n.c. 66, di fatto porzioni costituenti il supermercato..... Più precisamente le unità immobiliari sono :

(sub. 27) magazzino dotato di un piccolo soppalco realizzato con struttura metallica, con accesso sia dal porticato del supermercato n.c. 66 che dall'area esterna di carico-scarico merci, e da una zona interna adibita da uffici, spogliatoi e servizi igienici per il personale. Dalla pensilina per il gruppo elettrogeno nell'area di scarico si accede anche al locale tecnico per le macchine frigo degli impianti.

(sub. 28) magazzino a cui si accede dai n.c. 46-50-52-58 ed è costituito da una porzione dell'area di vendita della....., da una parte adibita a reparto pescheria, gastronomia con celle frigo e deposito carni e locale impianti elettrici e cabina ENEL

(sub. 6) magazzino costituito da un locale adibito a reparto ortofrutta, con accesso interno dal punto vendita ed esterno dal n.c. 62, con retrostante piccolo locale di deposito per prodotti e materiali per la pulizia.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena (I726):

- Magazzino s.n.c. Fg. 12, p.lla 493, sub 27, cat C/2, Classe 6, Consistenza 165 mq, dati superficie 150 mq, PT, Rendita euro 724,33;
-
- Magazzino n.c. 46-50-52 Fg. 12, p.lla 493, sub 28, cat C/2, Classe 3, Consistenza 796 mq, dati superficie 824 mq, PT, Rendita euro 2.178,83;
-
- Magazzino n.c. 62 Fg. 12, p.lla 493, sub 6, cat C/2, Classe 10, Consistenza 57 mq, dati superficie 67 mq, PT, Rendita euro 462,18;

Il pignoramento dei beni è stato promosso dallanei confronti delper una quota pari al 100% dei beni, a causa della inadempienza

della..... alle obbligazioni assunte per mutuo fondiario nei confronti BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A., per un importo pari a euro 1.478.809,37 (di cui euro 1.41.858,02 per quota capitale, euro 336.951,35 per quota interessi di mora), oltre a successivi interessi al tasso contrattuale previsto.

A garanzia della concessione del mutuo fondiario per un importo pari a € 1.500.000,00 contrattoin qualità di parte mutuaria, laprestava fideiussione sino all'importo di € 1.500.00,00 e concedeva ipoteca volontaria per una quota pari a 1/1 di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione per la somma complessiva di € 3.000.000,00.

Con atto in data 22/02/2016 la conferiva alcuni beni, tra cui quelli sopra descritti, nel (trascrizione Agenzia del Territorio di Siena in data 13/04/2016 al n. 2108 di formalità).

Con contratto di cessione in data 06/01/2017 la Banca Popolare di Vicenza ha ceduto pro soluto alcuni crediti derivanti da mutui garantiti da ipoteche volontarie, tra cui il presente, alla

Con scrittura privata in data 03/05/2018 laconferiva a Società per la Gestione delle Attività –.....procura speciale per la gestione dei propri crediti anomali

Ruolo:Creditore Iscritto non intervenuto

Descrizione:.....

Codice fiscale:.....

Nel presente provvedimento, inoltre, sono intervenuti:

OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo al compendio immobiliare in data 24/04/2025 2025 alle ore 16,45 ed in data 19/05/2025 sono stati entrambi negati congiuntamente alla presenza del custode giudiziario.

Solamente il 30/05/2025 è stato possibile entrare nei locali oggetto di perizia congiuntamente alla presenza del custode giudiziario, del tecnico della Direzione patrimonio e Tecnico die del Direttore del di Via Celso Cittadini.....

In tale occasione è stata verificata la consistenza dei beni, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione e le caratteristiche di strutture ed impianti.

Inoltre, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sono state effettuate le necessarie ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, Agenzia delle Entrate – e n° 5 accessi all'Ufficio del Territorio e Sportello Unico Edilizia Comune di Siena.

Acquisite le necessarie informazioni, il sottoscritto espone quanto segue, in base ai compiti specifici dell'esperto estimatore ed in base alle indicazioni fornite in fase di nomina.

RELAZIONE DI PERIZIA

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il sottoscritto ha verificato la documentazione depositata che risulta abbastanza esauriente.

Sono inoltre stati controllati i dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari oggetto della presente relazione e relativi diritti e pertinenze, sono indicati nell'atto di pignoramento così come segue:

MAGAZZINO- Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini s.n.c., piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 27	C/2	6	165 mq	724,33

MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO

Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini n.c. 46-50-52-58, piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 28	C/2	3	796 mq	2.178,83

MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO

Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini s.n.c., piano terra

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 6	C/2	10	57 mq	462,18

Nell'atto di pignoramento il tutto è riportato come intestato a

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Quanto alla provenienza ultraventennale, essa risulta presente in atti ed in particolare è indicata nel certificato notarile, dove si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio. Inoltre, il sottoscritto ha verificato i dati presso il competente Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I beni pignorati sopra descritti, siti nel Comune di Siena, attualmente risultanti di proprietà delsono pervenuti al suddetto trustee come segue:

- Da per atto di conferimento di beni in trust del Notaio Giampiero Fernando Rosario in data 22/02/2016, rep. N. 5818/4516, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena il 13/04/2016 al n. 2108 RP per i diritti pari a 1/1 di proprietà;
- Aper atto amministrativo di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro in data 28/04/1997 rep, 6/546, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena il 20/03/1998 al n. 1299 RP da....., e successivo atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Ginanneschi Giovanni in data 31/05/1995 rep. N. 102401, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena il 13/06/1995 al n. 3029 RP

NOTA – Parte degli immobili oggetto della suddetta eredità in quanto soppressi o variati hanno successivamente generato gli immobili riportati in NCEU a foglio 12 p.lla 493 subalterni 27 e 28, oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 21/03/2011 al numero 499 RP, a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa Per Azioni (C.F. 00204010243) con sede in Vicenza, a caricoa garanzia di mutuo per un ammontare pari a euro 3.000.000,00, di cui euro 1.500.000,00 di capitale, della durata originaria di anni 20, con atto per Notaio Giuliani Cesare Felice, in data 14/03/2011, rep. n. 3700/1931. Debitore non datore di ipoteca con sede in Roma.
- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Siena del 17/02/2016 rep. N. 319, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 24/03/2016 al numero 437 RP a favore diper una somma complessiva pari a € 120.000,00 di cui € 87.355,89 di capitale a carico di In data 02/08/2016 a seguito di restrizione di beni, gli immobili oggetto della presente perizia vengono esclusi da detta ipoteca.

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 29.05.2024, rep. n. 1407 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 14.06.2024 al N.G. 5593 e N.P. 3906 a favore di

VINCOLI

Sul bene non risultano gravare vincoli

CONDOMINIO

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano far parte del Condominio di Via Celso Cittadini n° 38/62 in cui l'Amministratore con e-mail del 15/10/2025 ha segnalato che da parte della non sussistevano debiti nei confronti del condominio ma a febbraio 2026 l'amministratore non ha risposto all' e-mail di aggiornamento della situazione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI

Le formalità pregiudizievoli e vincoli rilevati sono quelli indicati nel precedente punto della presente relazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nella periferia nord di Siena, nel quartiere residenziale dell'Acquacalda che si trova a circa due chilometri dal centro storico della città e dall'uscita della tangenziale nord Siena-Firenze. Sono costituiti da tre unità immobiliari poste al piano terra in un medesimo edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, situato in Via Celso Cittadini ai n.c. 46-50-52-58-62. Sono inseriti in una porzione del fabbricato al piano terra adibita ad attività commerciale. I magazzini e i locali di deposito in oggetto, di fatto, sono porzioni adiacenti alla porzione sub. 4 Categoria catastale C/1 negozio di proprietà diche insieme vanno a costituire il supermercato ed hanno accesso dal piazzale asfaltato antistante, comune alle altre unità immobiliari del complesso. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, attività commerciali di ogni genere, servizi pubblici e infrastrutture.

Posto in una zona semi collinare, il fabbricato si trova lungo Via Celso Cittadini e le unità immobiliari in oggetto sono incluse nella porzione che si sviluppa al solo piano terra a prevalente destinazione commerciale. L'immobile è stato realizzato con struttura in c.a. e muratura, tamponamento esterno in bozze di mattoni e copertura a terrazza pedonale.

Le aperture esterne dei locali sono caratterizzate da grandi infissi in alluminio e vetro, saracinesche scorrevoli in metallo e porte dei locali impianti in alluminio grigliate;

le porte interne sono legno e alluminio. I locali delle unità immobiliari sono in parte controsoffittati e sul soffitto delle porzioni facenti parte del supermercato sono distribuiti gli impianti in dotazione dell'attività. I pavimenti della porzione vendita coop, dei servizi per il personale e della zona a laboratorio sono in gres porcellanato antiscivolo come il resto dell'ambiente, controsoffittati, con pareti interne intonacate e tinteggiate. I locali dei servizi sono rivestiti in gres porcellanato. Nelle zone a magazzino di carico e scarico e nei locali di deposito i pavimenti sono in cls.

Il sottoscritto ha più volte richiesto le certificazioni degli impianti, ma non sono mai state fornite.

Per meglio identificare l'immobile dove sono inserite le unità immobiliari in oggetto si allega una mappa ubicativa della zona, in quanto l'elaborato planimetrico non fornisce il posizionamento dei subalterni.



Magazzino (sub. 27)

Il magazzino situato all'estremità sinistra rispetto al prospetto principale, con accesso esterno sia dal portico d'ingresso n.c.. 64 che dall'area esterna di carico-scarico merci, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, ho rilevato che la sua distribuzione interna non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico.

In questa porzione di forma irregolare piano terra, il magazzino è dotato di un piccolo soppalco in metallo e da una zona adibita ai servizi per il personale addetto allo svolgimento dell'attività commerciale costituiti da punto ristoro, uffici, spogliatoi e servizi igienico-sanitari.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi sono rivestite di gres porcellanato; il pavimento del magazzino è in cls mentre quello degli altri locali in gres porcellanato. Sul soffitto del magazzino sono visibili canalizzazioni e tubazioni degli impianti tecnologici inerenti l'attività di vendita, la zona degli uffici, spogliatoi e servizi è controsoffittata in fibra minerale. Impianto elettrico con canalizzazioni per lo più esterne.

Consistenza

Magazzino sub. 27 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 150,00

CONSISTENZA

MQ. 165,00

Magazzino (sub. 6)

Il magazzino situato nella parte centrale rispetto al prospetto principale, è un locale adibito a reparto ortofrutta, con accesso interno dal punto vendita ed esterno dal n.c. 62, con retrostante piccolo locale di deposito per prodotti e materiali per la pulizia. A seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, ho rilevato che la sua distribuzione interna non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico per la corretta precisazione degli spazi, in quanto non sono presenti i servizi igienici e l'altezza di una porzione è inferiore a quella riportata nella planimetria.

In questo magazzino piano terra, la porzione collegata all'area di vendita è controsoffittata in fibra minerale, la zona retrostante di deposito ha il solaio 'al grezzo' a vista, con pavimento e rivestimento in gres porcellanato antiscivolo. Impianto elettrico è con canalizzazioni per lo più esterne.

Consistenza

Magazzino sub. 6 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 57,00

CONSISTENZA

MQ. 67,00

Magazzino (sub. 28)

Il magazzino situato all'estremità destra rispetto al prospetto principale, con accesso esterno dal piazzale comune n.c. 46-50-52-58, l'ambiente è costituito di fatto da porzione dell'area di vendita della Unicoop, da una parte adibita a reparto pescheria, gastronomia con celle frigo e deposito carni e locale impianti elettrici e cabina ENEL.

Il locale è controsoffittato in fibra minerale, con pavimento nell'area di vendita in gres porcellanato antiscivolo, dotato di impianti idrico, aspirazione, antincendio, climatizzazione caldo-freddo, locale cabina ENEL e locale cabina elettrica a servizio esclusivo dell'attività commerciale. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in gres porcellanato come il pavimento. Impianto elettrico e con canalizzazioni per lo più esterne.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, ho rilevato che la sua distribuzione interna presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico per la corretta precisazione degli spazi. Mancano la precisazione del punto di consegna ENEL e la relativa cabina elettrica con accesso dal n.c. 46, ed i divisori interni di lavorazione delle materie prime (carne, pesce, verdura).

Consistenza

Magazzino sub. 28 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 824,00

CONSISTENZA

MQ. 796,00

Superficie Commerciale

Essendo la categoria catastale delle unità immobiliari interessate a magazzino ho ritenuto di calcolare il valore delle unità immobiliari utilizzando i mq risultanti dalle visure catastali.

Magazzino (sub. 27)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	Mq. 165,00	100%	Mq. 165,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			Mq. 165,00

Magazzino (sub. 6)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	Mq. 57,00	100%	Mq. 57,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			Mq. 57,00

Magazzino (sub. 28)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	Mq. 796,00	100%	Mq. 796,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			Mq. 796,00

Riferimenti catastali

Magazzino e locale di deposito (sub. 27) situato nel Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini s.n.c., piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena (I726) come segue:

- Via Celso Cittadini s.n.c., Piano T, Foglio 12 Particella 493 Subalterno 27 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 165,00 mq, rendita catastale euro 724,33, totale superficie 150,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 27	C/2	6	165 mq	724,33

Magazzino e locale di deposito (sub. 28) situato nel Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini n.c. 46-50-52-58, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena (I726) come segue:

- Via Celso Cittadini n.c. 46-50-52-58, Piano T, Foglio 12 Particella 493 Subalterno 28 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 796,00 mq, rendita catastale euro 2.178,83, totale superficie 824,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 28	C/2	3	796 mq	2.178,83

Magazzino e locale di deposito (sub. 6) situato nel Comune di Siena (SI), Via Celso Cittadini s.n.c., piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena (I726) come segue:

- Via Celso Cittadini n.c. 62¹, Piano T, Foglio 12 Particella 493 Subalterno 6 Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 57,00 mq, rendita catastale euro 462,18, totale superficie 67,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 6	C/2	10	57 mq	462,18

Tutti gli immobili risultano intestati, nella quota pari a 1/1, alla

CONFORMITA' DESCRIZIONE IMMOBILI

Visto la grande mole di pratiche edilizie presenti negli archivi del Comune di Siena , viste le planimetrie catastali attuali e visto lo stato dei luoghi, si è ritenuto necessario far effettuare da ausiliario, previa autorizzazione del Giudice Dott.ssa Marta Dell'Unto, rilievo laser scanner di tutti i locali oggetto di perizia.

Successivamente al rilievo si riscontrano alcune situazioni non corrispondenti agli atti autorizzativi depositati presso il competente ufficio comunale.

VARIAZIONE CATASTALE

Risultano necessari aggiornamenti catastali per ogni singola unità immobiliare, in quanto queste presentano difformità e precisazioni che richiedono una variazione catastale per corretta distribuzione degli spazi interni.

A titolo indicativo si riportano i costi relativi ai necessari aggiornamenti catastali:

- Magazzino Sub. 27: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese – a corpo €. 2.000,00

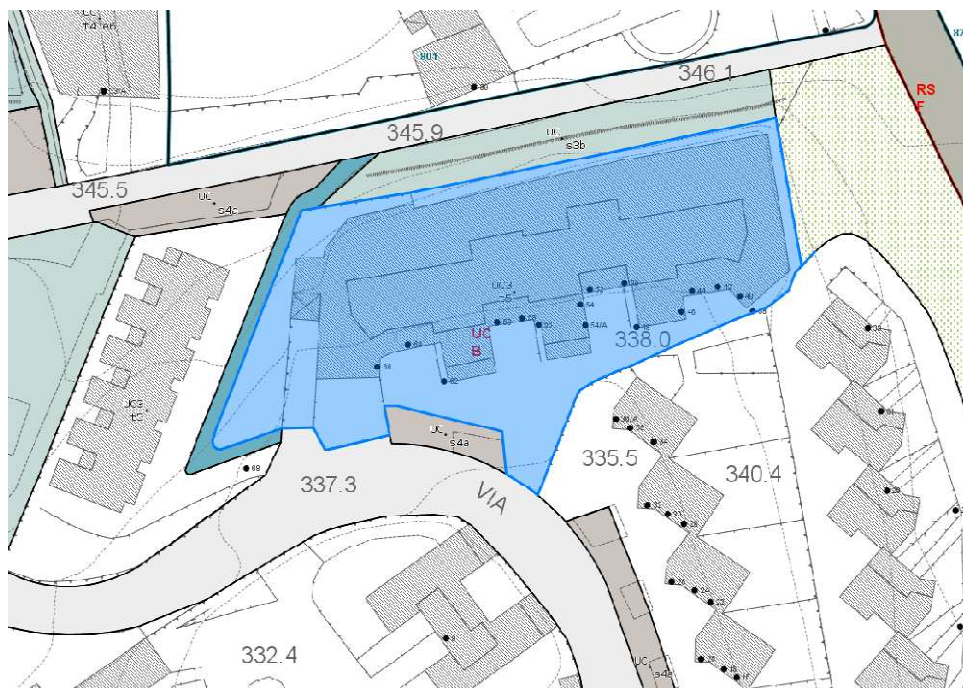
- Magazzino Sub. 28: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese – a corpo €. 3.000,00

- Magazzino Sub. 6: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese - a corpo €. 2.000,00

- Tot. Euro 2.000,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 7.000,00 + iva al 22% = € 8.540,00 arrotondato ad euro 8.500,00

STRUMENTI URBANISTICI

Il Consiglio Comunale di Siena con Delibera n. 216 del 25/11/2021 ha approvato il Piano Operativo e la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e l'area su cui insistono i beni pignorati rientra nel 'Tessuto dell'Urbanizzato Compatto3 (UC3) – Zona omogenea B' (All.8), di cui si riporta la normativa delle N.T.A. :



PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 4712 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale

sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto-tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

Interventi

disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Zone territoriali omogenee

B

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale

sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto-tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

■ [Art. 59 Aspetti generali dei tessuti](#)

■ [Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato](#)

■ [Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto \(UC\)](#) ■ [Art. 75](#)

[Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 \(UC3\)](#)

Interventi

■ [Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi](#)

■ [Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente](#)

■ [Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia](#)

disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

■ [Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 \(t5\)](#)

Zone territoriali omogenee

Art. 3 Zone territoriali omogenee

Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.
2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per la gestione degli insediamenti esistenti le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:
 - per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegati alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;
 - qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;
 - gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;
 - per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.
4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico- testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.
5. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

■ t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

- edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

■ t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

- edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come

definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

■ t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

- edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;
- edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

■ t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

- edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
- edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
- edifici e complessi edilizi sito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;
- edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

La disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio o e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

■ t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

- edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;
- edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

■ t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

- edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:

a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;

b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento una tantum fino ad un massimo di 40 mq. di SE all'esterno della sagoma esistente, mentre per gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento una tantum fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per le unità abitative che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (H max) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio o in sopraelevazione di porzioni più basse nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati; in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;

c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi; sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica una tantum con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili ai piani seminterrati, ferme restando le altezze (H max) esistenti a monte.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio, fermo restando che, qualora tali rialzamenti comportino aumento di SE, concorrano agli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera b.

Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

4. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R.65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

5. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:

a. barbecue o caminetti-strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

b. gazebo-strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

c. pergolati-manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml. ed ingombro planimetrico di 20 mq.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici; l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:

nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;

nel caso di attività turistico-ricettive, o agrituristiche nella misura di 15mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;

d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.

2. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

- Centro storico (CS)
- Propaggini del centro storico (PR)
- Urbanizzato compatto (UC)
- Aree Miste (AM)
- Filamenti Urbani (FU).

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1:15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

- una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
- le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;
- eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
- la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

- la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;
- le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;
- le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, perlopiù di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. Tali disposizioni si applicano anche per le porzioni di pertinenza che eventualmente si estendono in territorio rurale fino ad un massimo di 50 ml dal limite del territorio urbanizzato.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

3. Oltre all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme sono ammesse le pergole ombreggianti per

la sosta delle auto (e non), dotate o meno di impianti solari termici e/o fotovoltaici in copertura libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, ma realizzate con membrature portanti (orizzontali e verticali) di dimensioni, consistenza e sistema di ancoraggio a terra tali da far assumere al manufatto caratteristiche di natura strutturale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 90 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 120 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura del 30% di copertura delle dotazioni a parcheggio esistenti, se ubicate nei tessuti dell'Urbanizzato Compatto (UC) e Filamenti Urbani (FU), senza alcuna limitazione se ubicate nelle aree miste (AM).
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura non può essere tamponata;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

Tali manufatti sono opere pertinenziali di rilevanza edilizia; nel caso siano di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t4, t5 e t6, gli stessi non concorrono alla dimensione massima consentita per gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 31.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art.15.

4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale - con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità - case a blocco o in linea - che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

TITOLI AUTORIZZATIVI PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIENA

Dalla presa visione dei documenti reperiti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Siena, di seguito sono riportati i titoli autorizzativi e concessori di cui il compendio è stato oggetto (All. 18):

- Pratica Edilizia 11338/66 del 28/03/1966 prot. 27198 del 08/11/1965, "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (case a schiera) in Località Torre Fiorentina – Lotto 39", a nome di;
- Inizio lavori del 23/05/1966;
- Pratica Edilizia in Sanatoria 12200/67 del 26/05/1967 prot. 9520 del 11/05/1967, "Variante al progetto per costruzione di case a schiera in Località Torre Fiorentina Lotto 39 della lottizzazione della zona – Permesso 11338", a nome di
- Pratica Edilizia in Sanatoria 12615/68 del 10/12/1968 prot. 31363 del 20/11/1968, "Variante alla licenza 12200/1966", a nome di;
- Fine Lavori del 20/04/1968 (con nota del sopralluogo del tecnico del comune)
- Pratica Edilizia 13848/69 del 24/03/1969 prot. 17303 del 24/03/1969, "Progetto per una porta di accesso ad un fondo esistente in Via Celso Cittadini in Siena", a nome di;
- Pratica Edilizia 14225/69 del 10/07/1969 prot. 22343 del 10/07/1969, "Variante al progetto di apertura di una porta di accesso ad un fondo esistente in Via Celso Cittadini in Siena", a nome di;
- Pratica Edilizia 14351/69 del 14/10/1969 prot. 22343 del 01/09/1969, "Variante alla Licenza Edilizia n, 14225" a nome di;
- Pratica Edilizia 370/71 del 15/07/1971 prot. 13292 del 28/05/1971, "Progetto per la costruzione di un muretto di confine tra i lotti 39-40-41 posti in Sien Via Celso Cittadini Loc. Torre Fiorentina", a nome di;

- Pratica Edilizia 1423/1972 del 02/08/1972 prot. 21165 del 05/08/1972 “Costruzione di garage interrato su resede laterale adibito a strada di accesso al magazzino, in aderenza al fabbricato” in Via Celso Cittadini, a nome
- Pratica Edilizia 3296/75 del 24/03/1975 prot. 32929 del 09/10/1974, “Costruzione per la copertura di una corte adiacente ad un fabbricato posto in Via Celso Cittadini 62”, a nome di
- Pratica Edilizia 40-L del 12/03/1986 prot. 10348 del 12/03/1986, Sanatoria per opere interne, “Demolizione di un parapetto divisorio per mettere in comunicazione due locali commerciali”, a nome di
- Pratica Edilizia 41-L del 12/03/1986 prot. 10346 del 12/03/1986, Sanatoria per opere interne, “Costruzione di un parapetto per creare una sala macchinari – Demolizione di parapetti divisorii per ampliare il locale vendite”, a nome di
- Pratica Edilizia 42-L dell’11/03/1986 prot. 906 del 14/03/1986, Sanatoria per opere interne, “Costruzione di parapetti per creare due piccoli w.c. in un locale uso magazzino”, a nome di
- Pratica Edilizia 1545/1990 del 10/10/1990 prot. 35320 dell’11/10/1990, “Realizzazione di opere interne immobile in Via Celso Cittadini 62, ai sensi dell’art.26 L.64/85”, a nome di; Art. 26 L.47/85 opere interne Prot. n° 35320 del 10/10/1990 presentato su tavole progettuali
- P.E. n° 32715 richiedente per progetto di opere interne per installazione del nuovo box informazioni - DIA del 8/01/2003 richiedente con fine lavori del 06/03/2003;
- S.C.I.A. Pratica Edilizia 68959/2014 prot. 48368 del 21/08/2014, “Cambio di destinazione d’uso da magazzino a ufficio” in Via Celso Cittadini 62, a nome
- Abitabilità ed agibilità dei locali (All. 19):
 - Abitabilità (compresi alcuni locali nel seminterrato) n. 33 del 10/06/1968
 - Agibilità (grande locale seminterrato per magazzino) n. 5 del 06/02/1969
 - Agibilità (garage al n. 62) n. 4 del 12/01/1976
 -

TITOLI AUTORIZZATIVI PRESSO L’UFFICIO SUAP DEL COMUNE DI SIENA

- Autorizzazione Amministrativa al Commercio n° 2169 del 15/11/1980 allaper 1.280 mq;
- Autorizzazione Amministrativa al Commercio n° 2276 del 18/11/1981 a nome di per mq 1.280;

DIFFORMITA’ EDILIZIE

Visto la grande mole di pratiche edilizie presenti negli archivi del Comune di Siena , viste le planimetrie catastali attuali e visto lo stato dei luoghi, è stato necessario far effettuare da ausiliario, previa autorizzazione del Giudice Dott.ssa Marta Dell’Unto, rilievo laser scanner di tutti i locali oggetto di perizia.

Successivamente al rilievo si riscontrano alcune situazioni non corrispondenti agli atti autorizzativi depositati presso il competente ufficio comunale.

In particolare:

Unità immobiliare sub. 27: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto “Salva casa” D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all’approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

- Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 15.000,00

Unità immobiliare sub. 28: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto “Salva casa” D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all’approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

- Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 20.000,00

Unità immobiliare sub. 6: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto “Salva casa” D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all’approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

- Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 15.00,00

Totale costi per il ripristino dello stato legittimo:

Tot. Euro 15.000,00 + 20.000,00 + 15.000,00 + iva al 22% = € 61.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati, alla presenza del custode giudiziario e del Direttore del supermercatodi Via Celso Cittadini Sig., è emerso che quanto ai magazzini in oggetto essi sono attualmente occupati dalla in forza di contratto di locazione, allegato alla presente perizia, con scadenza 9 novembre 2022. opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 9 Novembre 2028.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in nostro possesso, fornitoci dalla proprietà, stipulato in data 10.11.2016, prevede una durata di 6 anni con rinnovo a norma di legge e scadenza il 09.11.2022. Il locatore, prevede che il conduttore, Il canone annuo di locazione è stabilito in complessivi euro 135.000,00, da corrispondere in dodici rate mensili da versare su conto corrente, aggiornato dopo il secondo anno nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT. (All. 13)

Va sottolineato che il contratto di locazione riguarda le seguenti particelle catastali: sub. 27 (Magazzino), sub. 28 (Magazzino) sub. 6 (Magazzino).

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di locazione nella zona in questione sono stati reperiti da varie fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per la tipologia simile a quella del bene oggetto di perizia il canone di locazione mensile oscilla, per i magazzini situati nella medesima area urbana (Zona D2) tra euro 4,00 ed euro 5,9/mq.

- Borsino Immobiliare: da cui si evince che il canone di locazione mensile per la tipologia simile a quella del bene oggetto di perizia oscilla, per i magazzini tra euro/mq 2,81 – 4,03 – 5,26.

- Agenzie immobiliari;
- comparazione di immobili situati nella stessa area e con caratteristiche similari.

Valutato anche lo stato dei luoghi, i livelli di finitura e conservazione e la destinazione effettiva, il sottoscritto ritiene che i più probabili importi mensili per canone di locazione siano i seguenti:

Magazzini	euro 6,00/mq/mese
-----------	-------------------

Derivando il complessivo importo più congruo per l'intero canone di locazione si ottiene:

Superficie totale lorda magazzini mq. 57,00 + 796,00 + 165,00 = 1.018,00 mq

Canone mensile Magazzini

Mq 1.018,00 x euro 6,00/mq/mese = euro 6.108,00/mese

Totale canone annuale Locazione presunto = euro 6.108,00 x 12 mesi =
euro 73.296,00/anno – arrotondato ad euro 73.300,00/anno

Dal calcolo sopra esposto e dal confronto con l'importo annuale dovuto come canone di locazione desunto dal contratto di cui in precedenza, si desume che quest'ultimo non risulti inferiore ad 1/3 dell'andamento di mercato.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Dal sopralluogo effettuato e da richieste scritte è risultato impossibile reperire ogni qualsivoglia documentazione relativa agli impianti, inoltre i rappresentanti del negozio il tecnico ed il Direttore del supermercatoriferiscono che le utenze sono tutte collegate e dipendenti anche dall'unità immobiliare sub. 4 di proprietà di

Quanto alle unità immobiliari accatastati come "magazzini e locali di deposito", Categoria C/2 non risulta necessaria la redazione per l'attestato APE, mentre, ai fini della locazione è stato necessario redigerla per gli immobili destinati a negozio (sub.4).

APE redatto dal Geom. Riccardo Botti di Pisa in data 26.10.2016 riguardante le unità immobiliari oggetto di locazione (subb. 6-27-28-4) e ricade in classe energetica 'C'.

LOTTE DI VENDITA

Data la natura dei beni costituenti praticamente un unico immobile, le caratteristiche tipologiche e commerciali, la promiscuità della distribuzione impiantistica, il sottoscritto non ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in più lotti.

VALORE DI STIMA

Si ritiene opportuno calcolare il valore di mercato delle unità immobiliari pignorate applicando i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siena.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della superficie riportata dall'Agenzia del Territorio di Siena come consistenza di ogni singola unità immobiliare.

MAGAZZINI	CONSISTENZA
MAGAZZINO SUB. 6	Mq. 57,00

MAGAZZINO SUB. 27	Mq. 165,00
MAGAZZINO SUB. 28	Mq. 796,00
TOT. SUP. COMM.	Mq 1.018,00

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di mercato sono stati reperiti da varie fonti:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per le tipologie simili a quella del bene oggetto di perizia, Situate in zona D2 (Commerciale) sono le seguenti:

- Magazzini – Zona D2 - da un min. di €/mq 860,00 a un max di euro 1.150,00.
- **Borsino Immobiliare**: da cui si evince che il valore per la tipologia magazzino del bene oggetto di perizia oscilla tra:
- Magazzini euro/mq 571,00 – 821,00 – 1.070,00.

Da tenere in considerazione per la valutazione è l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di stima in zona prettamente residenziale e commerciale dell'immediata periferia nord di Siena, in cui i beni risultano ben visibili e collocati lungo la strada principale e sono ben serviti da viabilità e mezzi pubblici.

Inoltre, ai fini della valutazione, si è tenuto conto che gli immobili sono censiti come magazzini e non a negozio C/1 o supermercato D/8 facenti parte dell'attività commerciale a supermercato, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche la tipologia del fabbricato ad un solo piano, con ampie zone di sosta esterne, normale grado di finitura e conservazione, buona visibilità e accessibilità.

In base alle considerazioni sopra esposte ed anche secondo la propria esperienza professionale, si evidenziano i seguenti valori commerciali come il più congrui per le singole unità immobiliari:

Dalle considerazioni sopra riportate si ottengono i seguenti valori:

Cod.	Tipologia	Mq	Valore mq	Totale
1	Magazzino sub.6	57,00	€ 800,00	€ 45.600,00
2	Magazzino sub. 28	796,00	€ 1.200,00	€ 955.200,00
3	Magazzino sub. 27	165,00	€ 800,00	€ 132.000,00
		Totale		€ 1.132.800,00

Lotto Unico € 1.132.800,00 arrotondato ad € 1.133.000,00

Per dare un valore congruo allo stato attuale tale valore è soggetto ai seguenti adeguamenti :

- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 15% per vendita coatta ed eventuali vizi occulti pari ad euro 169.950,00;
- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 10% ai fini della redistribuzione impiantistica e produzione delle necessarie conformità pari ad euro 113.300,00

Totale adeguamento forfettario -25%

€ 1.133.000,00 x – 25 % (€ 283.250,00) = € 849.750 arrotondato ad € 850.000,00

Sono inoltre da considerare in detrazione le seguenti spese a carico dell'acquirente :

- Rilievi e pratiche edilizie al fine della conformità edilizia delle unità immobiliari;
presumibili € 61.000,00
- Pratiche catastali necessarie al fine della Conformità catastale delle unità immobiliari;
presumibili € 8.500,00

Totale spese € 69.500,00 arrotondato da € 70.000,00

€ 850.000,00 – 70.000,00 = € 780.000,00 (€ 780.000,00/1.018 mq = €/mq 766,21)

VALORE DI STIMA	EURO 780.000,00
------------------------	------------------------

PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile non è pignorato pro quota.

NUDA PROPRIETÀ

Il pignoramento non riguarda la nuda proprietà.

IMMOBILI ABUSIVI

Non sono presenti immobili abusivi.

RIEPILOGO FINALE

Il bene oggetto di perizia è costituito da tre unità immobiliari poste al piano terra in un medesimo edificio nel Comune di Siena, nella località 'Acqualcalda', immediata periferia nord della città, in Via Celso Cittadini dal n.c. 46 al n.c. 66, di fatto porzioni costituenti l'attuale..... L'immobile è stato realizzato negli anni '60, nel Lotto n. 39 della Lottizzazione 'Sergardi' di Torre Fiorentina e da i primi degli anni '80 destinato a supermercato.

Precisamente le porzioni periziate sono :

(sub. 27) magazzino dotato di un piccolo soppalco realizzato con struttura metallica, con accesso sia dal porticato del supermercato n.c. 66 che dall'area esterna di carico-scarico merci, e da una zona interna adibita da uffici, spogliatoi e servizi igienici per il personale. Dalla pensilina per il gruppo elettrogeno nell'area di scarico si accede anche al locale tecnico per le macchine frigo degli impianti.

(sub. 28) magazzino a cui si accede dai n.c. 46-50-52-58 ed è costituito da una porzione dell'area di vendita della, da una parte adibita a reparto pescheria, gastronomia con celle frigo e deposito carni e locale impianti elettrici e cabina ENEL

(sub. 6) magazzino costituito da un locale adibito a reparto ortofrutta, con accesso interno dal punto vendita ed esterno dal n.c. 62, con retrostante piccolo locale di deposito per prodotti e materiali per la pulizia.

La superficie commerciale complessiva dei tre magazzini risulta pari a 1.018,00 mq., mentre il loro valore di stima ammonta a **euro 780.000,00**.

Siena 09/04/2026

Il Perito estimatore
Dott. Geom. Claudio Calderai

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato planimetrico
2. Elenco subalterni
3. Geometrico
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie depositate
6. Planimetrie catastali
7. Atto di Donazione
8. Contratto di locazione
9. Titoli autorizzativi
10. Abitabilità
11. Documentazione fotografica
12. Verbale prima ricognizione