Allegato E

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"MAGAZZINI LETTERA E"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

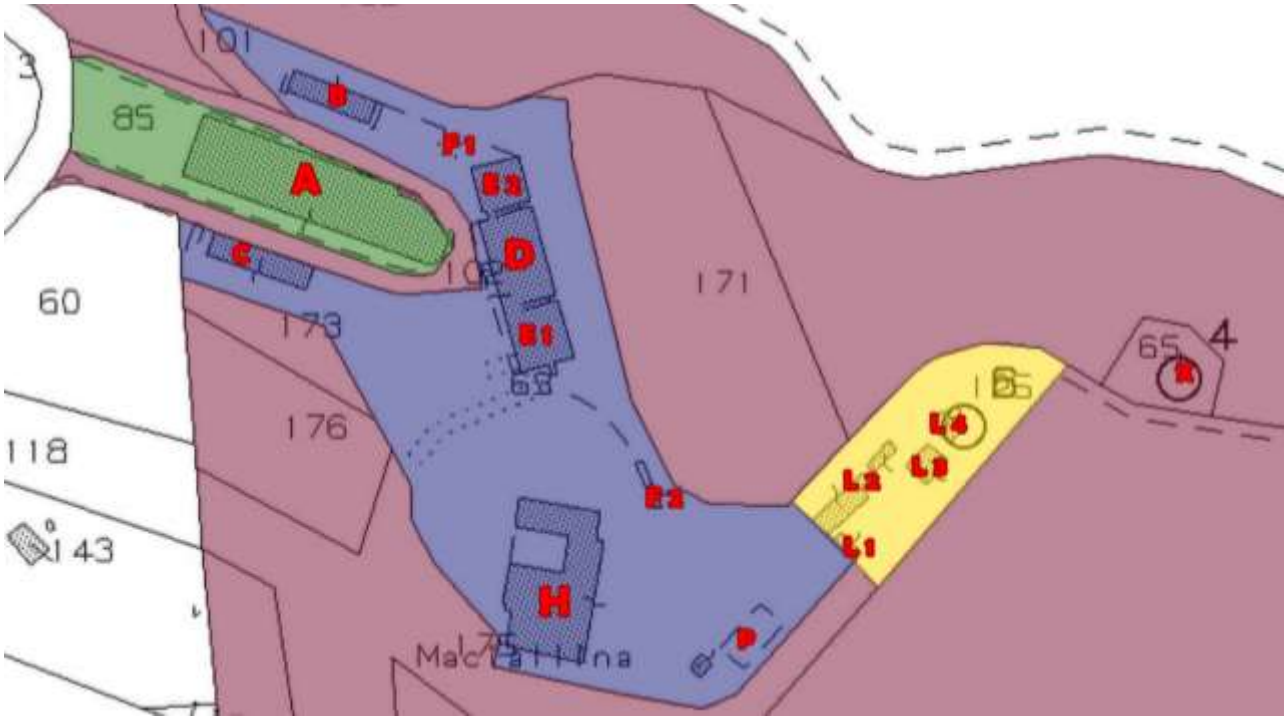
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

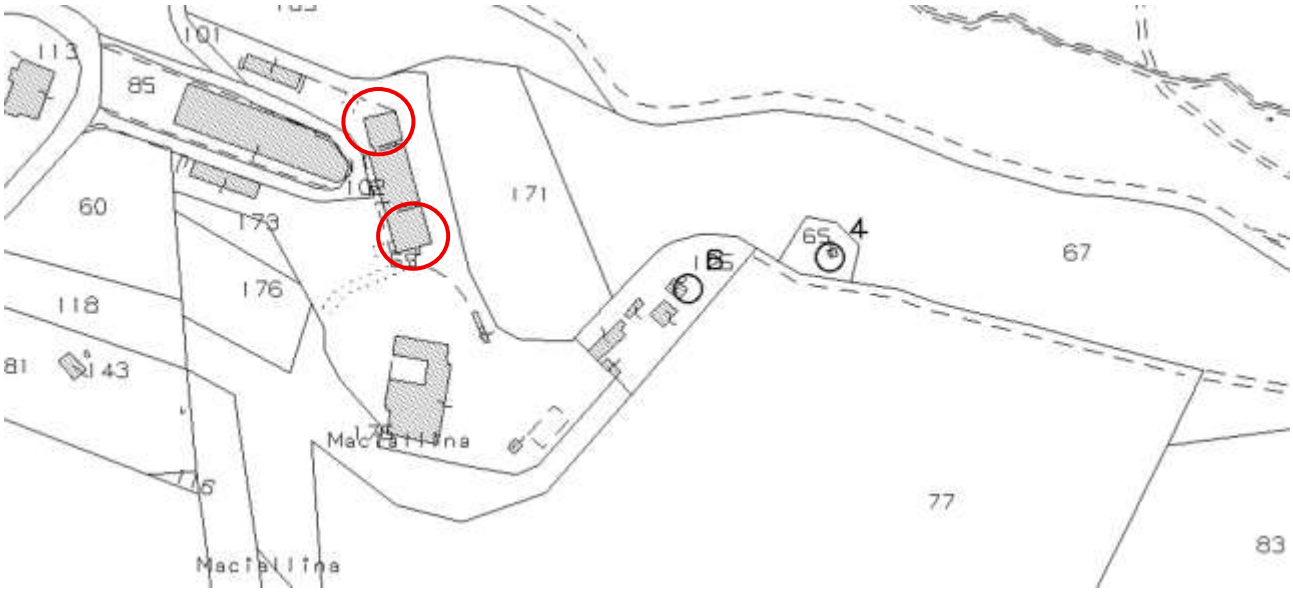
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterni 12, 13, 14, 15, 17, 18



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	12	Cat.C/2	03	37 m²	Euro: 47,77		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	13	Cat.C/2	03	87 m²	Euro: 112,33		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	14	Cat.C/2	03	45 m²	Euro: 58,10		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	15	Cat.C/2	03	74 m²	Euro: 95,54		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	17	Cat.C/2	02	72 m²	Euro: 78,09		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	18	Cat.C/2	02	52 m²	Euro: 56,40		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	19	Cat.C/2	02	49 m²	Euro: 53,14		

Fabbricati denominati E1, E2 quali
magazzini rispettivamente a Sud e a Nord dell'immobile denominato "Dependance".

<u>Fabbricato E1, edificio magazzini a sud della "Dependance".</u>

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 12;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 37 mq, rendita catastale €. 47,77;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 13;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale €. 112,33;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 17;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 72 mq, rendita catastale €. 78,09;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 18;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 52 mq, rendita catastale €. 56,40;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 19;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 49 mq, rendita catastale €. 53,14;

Fabbricato E2, edificio magazzini a nord della "Dependance".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 14;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 45 mq, rendita catastale €. 58,10;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 15;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 74 mq, rendita catastale €. 95,54;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:

Ad Est dell'immobile denominato "[redacted]" si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi, costituiti da magazzini. Quello a sud che si indica con la lettera **E1**, è composto da un piano S2, con accessi dalla parte sottostante ad Est, diviso in tre fondi (sub. 17, 18 e 19) e un piano S1, diviso in due fondi (sub.12 e 13), con accessi a sud e a nord. Il bene ha facciate facciavista in blocchi tufacei, porzioni di calcestruzzo e copertura piana che un tempo costituiva un lastrico solare. Il fianco Nord, adiacente alla scala che separa questo dall'immobile "dependance", è intonacato, mentre in quello a Sud è presente un'ulteriore scalinata per accedere al fondo.

Internamente gli ambienti versano in cattivo stato manutentivo e per alcuni di essi risulta impossibile l'accesso a causa di numerosi detriti al loro interno.

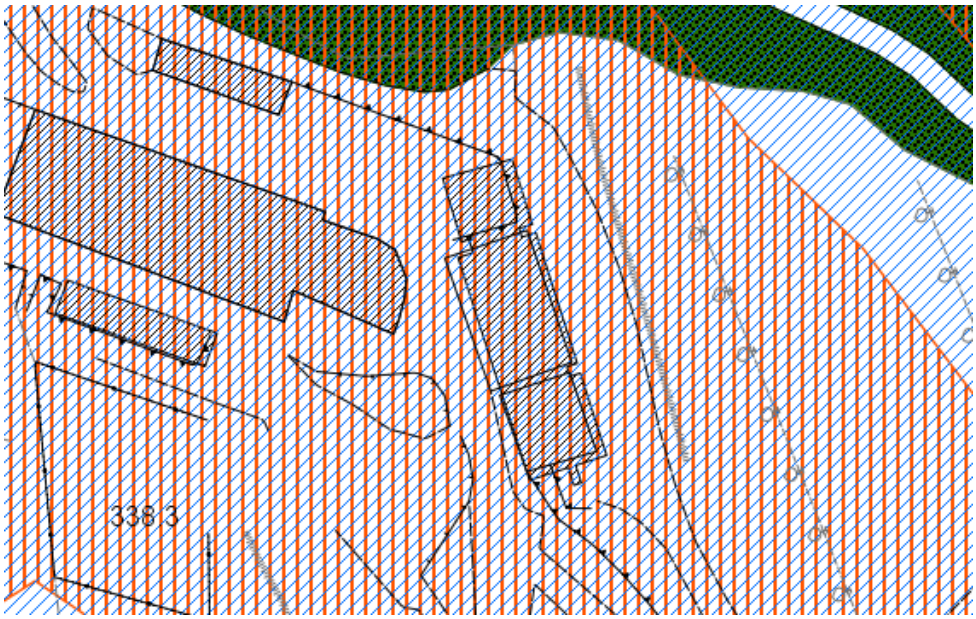
L'altro bene, a Nord della "dependance", si indica con **E2** ed è caratterizzato da un piano S1, con accessi ai due fondi (sub.14 e 15) dalla parte retrostante ad Est. I beni sono ricavati nel volume adiacente al muro a retta che prosegue verso Nord-Ovest. Le facciate ad est e sud sono intonacate. La copertura piana un tempo era un lastrico solare. Anche in questo caso internamente i magazzini versano in cattivo stato conservativo.

Legittimità urbanistica:

I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

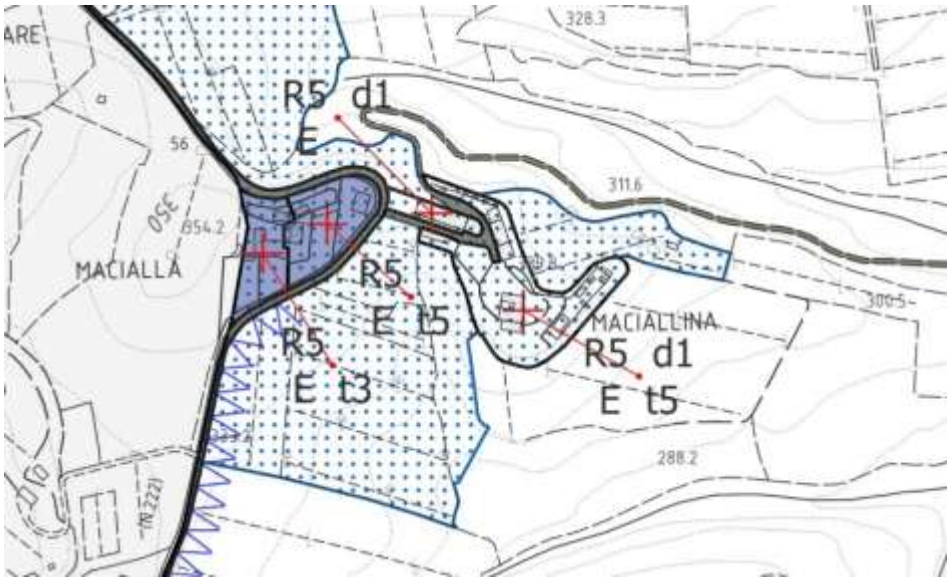
Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R: 39/2000

Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 PTC Provincia di Siena – Vincolo Medio



Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:
Edifici classificati in tessuto E, Art. 63 Criteri di articolazione del territorio rurale – comma 6: L'ambito R5 – le Masse di Siena - e dominato dall'associazione tra seminativo e vigneto.

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 5.
Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

2. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

3. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986,*** richiesta del 1986, concessione accordata il 28.02.1994 per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

FABBRICATO E1:

Il fabbricato ospitante magazzini, su due piani, S1 e S2 è stato costruito con **licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970** e non sono state reperite altre pratiche che lo riguardano direttamente. Il progetto prevedeva la realizzazione di tale magazzino solo su un piano (l'attuale S2). Qui la configurazione planimetrica interna lascia intendere che ci sono state modifiche dopo il rilascio della licenza (probabilmente una mancata variante ante 1977). Nella licenza era previsto un unico magazzino diviso in due parti longitudinalmente, e quindi solo due aperture in facciata. Allo stato odierno si hanno invece tre magazzini al piano S2, con tre grandi aperture, di cui quello a sud (sub.17) prosegue internamente, come interrato, in modo maggiore rispetto al perimetro di progetto.

Si precisa che i tre fondi non si sono potuti rilevare internamente in quanto sono presenti numerosi detriti che ne impediscono l'ispezione:

Il piano soprastante, diviso alla data odierna in due magazzini (sub.12 e 13) non era previsto nella licenza sopra descritta e le aperture a questa quota non erano presenti. Inoltre, osservando quanto riportato nella licenza n.3224, si evince che per realizzare il piano S1, il solaio di copertura sembra essere verosimilmente realizzato a quota maggiore, a filo del parapetto originariamente previsto (trattasi di errore grafico, si rimanda alla sovrapposizione Allegato E1). Non essendo più presente il parapetto sopra la copertura piana essa non si configura più come lastrico solare percorribile in sicurezza.

Interno sub.12:

Interno Sub.13

In sintesi le discrasie riscontrate sono:

Al piano S2 vi sono tre magazzini anziché uno, con distribuzione e strutture interne diverse da quanto alla licenza;

Il magazzino Sub.17 prosegue per una lunghezza interrata in misura maggiore rispetto a quanto licenziato ed è leggermente più largo;

Il piano S1 non era previsto nella licenza, così come le aperture nelle facciate a tale piano;

Nello specifico osservando i disegni della concessione si evince che il prospetto frontale del magazzino presenta solo le due grandi aperture al piano terra, a indicare che era previsto solo un piano interno che occupava tutto il volume, l'altezza del fronte, al livello dell'estradosso del solaio (quindi sotto al parapetto di progetto) collima con l'altezza dell'estradosso della copertura del fabbricato attuale. Nella sezione laterale, che era stata redatta per mostrare il fianco dell'altro edificio (dependance) vi è indicato in modo grossolano solo il profilo del magazzino, che è stato rappresentato più basso rispetto a quanto disegnato nel prospetto citato e quindi allo stato dei luoghi. Tale differenza, si può indicare come mero errore di rappresentazione ovvero rientrante nei disposti del dpr 380/2001 come modificato dalla l.105/2025, art 34-bis comma 2-bis: *errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere* e dall'art 198 c.2 della l.r.65/2014 come modificata dalla l.r.51/2025. La maggior lunghezza del magazzino al piano S2 (Sub.17) non risulta rientrare nelle dimensioni di cui all'art.197 della l.r. 65/2014, configurandosi come variazione essenziale. In tal caso, data la presenza di vincolo idrogeologico, si configura una *difformità al permesso* di costruire originario. Si specifica che non è stato potuto fare un rilievo accurato a causa dei detriti interni ad esso. Pertanto, si ritiene essenziale chiudere la parte in

eccesso. In ogni caso per la quantificazione dell'importo delle opere comprensiva della rimozione dei detriti di questo magazzino, vedere la voce (MAGAZZINO OPERE INTERNE 1) più sotto.

La lieve maggior larghezza del magazzino (sub.17) rientra nelle tolleranze di cui al dpr 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla legge n.105/2024, art.34-bis, c.1-bis, lettera c, e dell'art.198 c.1-bis l.r.65/2014, essendo la superficie utile di tale UI compresa tra 100 e 300 mq, come da art.1-ter del medesimo testo normativo (dpr.380 e l.r65/2014) ovvero calcolata su quella concessa dal titolo.
Si ricorda che la possibilità di regolarizzare un ampliamento di superficie accessoria (h maggiore di 1.80) su un immobile indicato con disciplina t5 è limitata dalle norme se l'uso principale dell'edificio è diverso da residenziale, in quanto la disposizione specifica per i volumi accessori in t5 sembra riguardare solo l'incremento di **Superficie Accessoria (SA) di edifici residenziali**. Si evidenzia infatti che le nuove N.T.A. del P.O. vigente, vi sono alcuni interventi comportanti volumetrie aggiuntive di varia natura ma in particolare l'art.26 (disciplina t4), l'art.27 (disciplina t5) e l'art 28 (disciplina t6) parlano solo di edilizia/edifici residenziali. A tal riguardo una sanatoria sarebbe perseguibile se le opere rientrano nei disposti dell'art.27 al comma 2 lettera f ovvero per modifiche *[…] ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE - all'interno della sagoma esistente.*
In sintesi, ai fini di regolarizzazione di tali magazzini, è possibile procedere in diversi modi:

SOLUZIONE A:
Si rende necessario Scia in sanatoria (o in via cautelativa di Acc. Di Conformità in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2 e la chiusura degli accessi al volume in aumento situato nella parte interna retrostante del magazzino S2 sub.17, e ai magazzini al piano soprastante, per non generare Superficie Accessoria.

SOLUZIONE B:
Si rende necessario in via cautelativa di Accertamento di Conformità in sanatoria anche per modifiche strutturali interne al piano S2. Inoltre, questa soluzione segue l'iter procedurale indicato nella scheda D sulla dependance. Infatti, se per tale immobile, si adottasse una delle soluzioni che sanano lo stato dei luoghi mantenendone la destinazione residenziale, il

magazzino in questione si potrebbe considerare pertinenza all'abitazione, permettendo la sanabilità dell'aumento di Superficie Accessoria (Generando in tale opzione superficie e volume si configurerebbe come totale difformità dal permesso, di cui la necessità di accertamento di conformità in sanatoria).

SOLUZIONE C:

Si rende necessario Scia in sanatoria (o in via cautelativa di Acc. Di Conformità in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2. Mediante la realizzazione di alcune controsoffittature è possibile trasformare il magazzino in un locale privo di caratteristiche che gli fanno assumere Superficie Edificata e Superficie Accessoria (altezza minore di 1.80).

SOLUZIONE D:

Si rende necessario Acc. Di Conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2. La sanatoria comprende la realizzazione del solaio interpiano con aumento di S.A. e S.E. si sensi dell'art.27 al comma 2 lettera f ovvero per modifiche *[…] ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE - all'interno della sagoma esistente.*

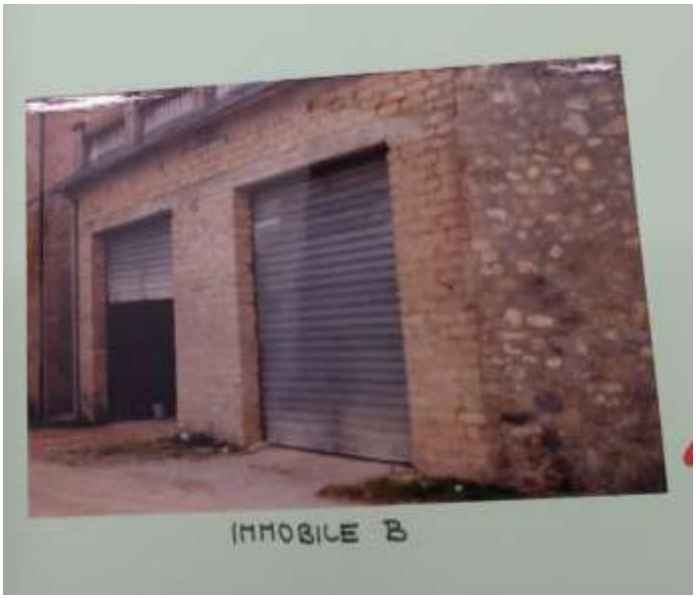
In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini del piano S2. Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (MAGAZZINI DETRITI 1) più sotto.

FABBRICATO E2:

Il fabbricato ospitante magazzini seminterrati a nord dell'edificio "dependance" è stato interessato dalla **Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986**, concessione accordata il 28.02.1994 (concessione che prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna).

Si ricorda che sono state riscontrate difficoltà nell'effettuare i rilievi dello stato dei luoghi a causa delle cattive condizioni in cui il bene versa. Osservando i disegni di tale pratica con lo stato dei luoghi, si evince che questo è congruente ora come allora. A rafforzo di tale verifica si segnala che nel condono sono allegate le foto dell'epoca, ove si evince che le parti esterne collimano ad eccezione dell'intonaco esterno e della balaustra che era presente sulla copertura piana di cui oggi ne rimane solo un piantone d'angolo:

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994



In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni al magazzino. Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (MAGAZZINI DETRITI 2) più sotto.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio E1:

- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 17, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;
- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 18, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 19, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 12, risulta come allo stato dei luoghi, Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 13, risulta come allo stato dei luoghi, Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

Edificio E2:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 14, risulta come allo stato dei luoghi;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 15, risulta come allo stato dei luoghi;

CONCLUSIONI

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E2, a nord del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico risulta coerente con quanto riportato nel Condono n.152/1986. Anche le planimetrie catastali sembrano essere collimanti con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E1, a sud del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico, rispetto alla licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970, presentano diverse discrasie. Per tale bene si rende necessario Accertamento di conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria), anche per parti strutturali interne, e l'eventuale adeguamento mediante opere per ridurre le superfici accessorie in aumento rispetto al titolo, come indicato sopra (tranne che nell'opzione B e D). È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale. In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini.

Nell'allegato E1 di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

CALCOLI OPERE E SMALTIMENTI

Si riporta computo metrico estimativo per la valutazione di quanto precedentemente scritto:

MAGAZZINO OPERE 1 - COMPRESO RIMOZIONE DETRITI:

CHIUSURA PORZIONE MAGAZZINO OCCUPATO DA DETRITI

- ***Dimensione occupata da detriti: circa 36,16 mq di altezza circa 1 m = 36,16 mc.***
- ***Area di chiusura necessaria per chiudere la parte di magazzino: circa 10,00 mq***

COMPUTO METRICO

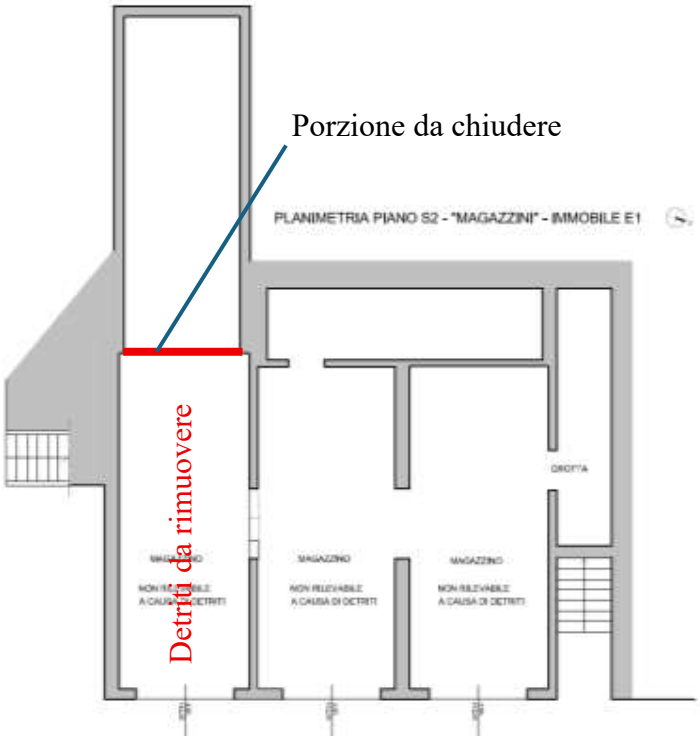
- *Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:*
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 36,16 mc = 2.531,20 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  36,16 mc x 145 €/mc = 5.243,20 €

  Fornitura e Posa in Opera di Parete fissa in Cartongesso. La lavorazione comprende:
  Montaggio di struttura portante in profilati metallici (guide U e montanti C in lamiera zincata, spessore min. 0.6 mm) fissata a pavimento, solaio e pareti esistenti.
  Inserimento nell'intercapedine di pannelli isolanti in lana di roccia (densità min. 50 kg/mc, spessore 5 cm) per l'isolamento acustico.
  Fissaggio delle due lastre per ogni lato (totale quattro lastre) mediante viti autofilettanti.
  Trattamento dei giunti, degli angoli e delle teste delle viti con nastri e stucchi specifici, fino a ottenere una superficie omogenea pronta per la finitura (tinteggiatura).
  Protezione delle parti metalliche di giunzione con mastici siliconici acrilici.
  Prezzo €/mq 50,00 X 10,00 mq = 500,00 €

TOTALE: 8.274,40 €


Porzione da chiudere
PLANIMETRIA PIANO S2 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1
Detriti da rimuovere
GROTTA
MAGAZZINO
MAGAZZINO

MAGAZZINI DETRITI OPERE 1

- ***Dimensione dei magazzini occupati da detriti: 36,60 mq + 37,00 mq = 73,60 mq***

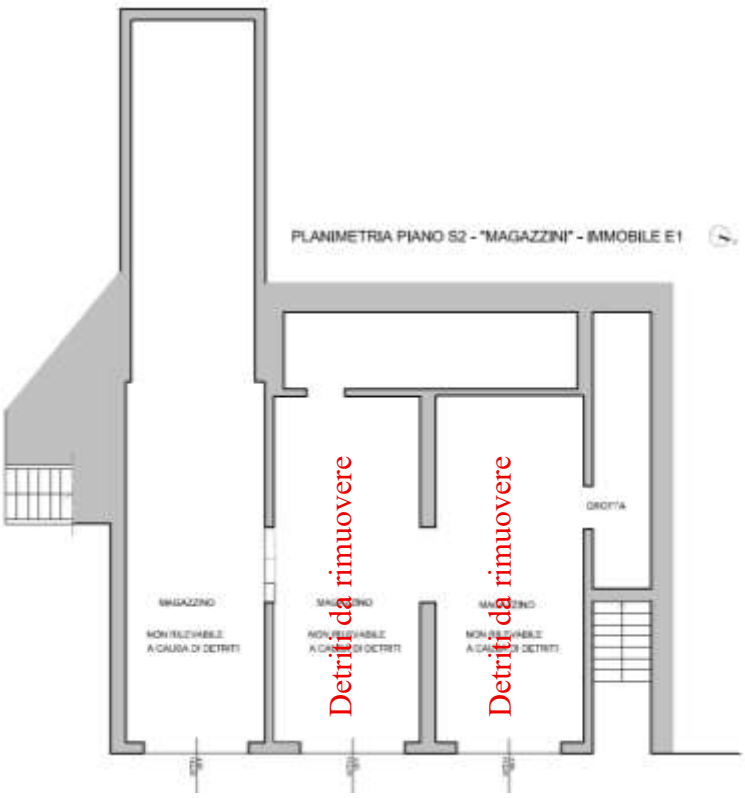
  Altezza detriti: circa 1 m = 73,60 mc

  Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 73,60 mc = 5.152,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  73,60 mc x 145 €/mc = 10.672,00 €

  TOTALE: 15.824,00 €



MAGAZZINI DETRITI OPERE 2

- ***Dimensione dei magazzini occupati da detriti: 45,00 mq***

  Altezza detriti: circa 1 m = 45,00 mc

  Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 45,00 mc = 3.150,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  45,00 mc x 145 €/mc = 6.525,00 €

  TOTALE: 9.675,00 €

TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

- MAGAZZINO OPERE 1: 8.274,40 €
- MAGAZZINO DETRITI: 15.824,00 €
- MAGAZZINO DETRITI 2: 9.675,00 €

TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI MAGAZZINI: 33.773,40 €

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E1:

Piano S2: Magazzini = c.a. 174 mq

Piano S1: Magazzini = c.a. 126 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 155 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E2:

Piano S1: Magazzini = c.a. 118 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 130 mq

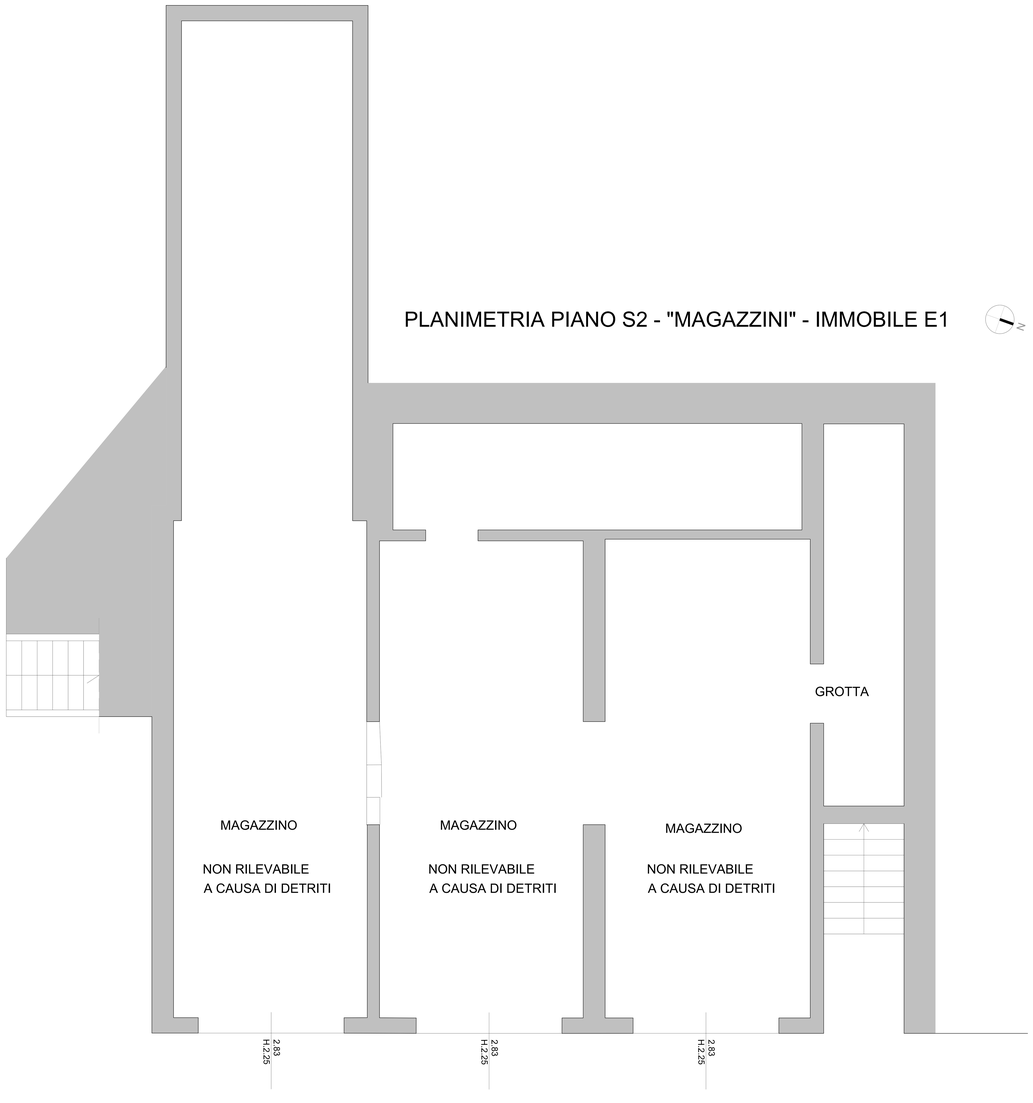
	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 17,18 e 19)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2	211,54	20%	42,31
(F. 22, part.63, sub. 12 e 13)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,27	20%	29,65
(F. 22, part.63, sub. 14 e 15)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,05	20%	29,61
SCALE ESTERNE part.63	Scale esterne	37	15%	5,55

Lastrici solari non computati in quanto privi dei parapetti per essere fruibili

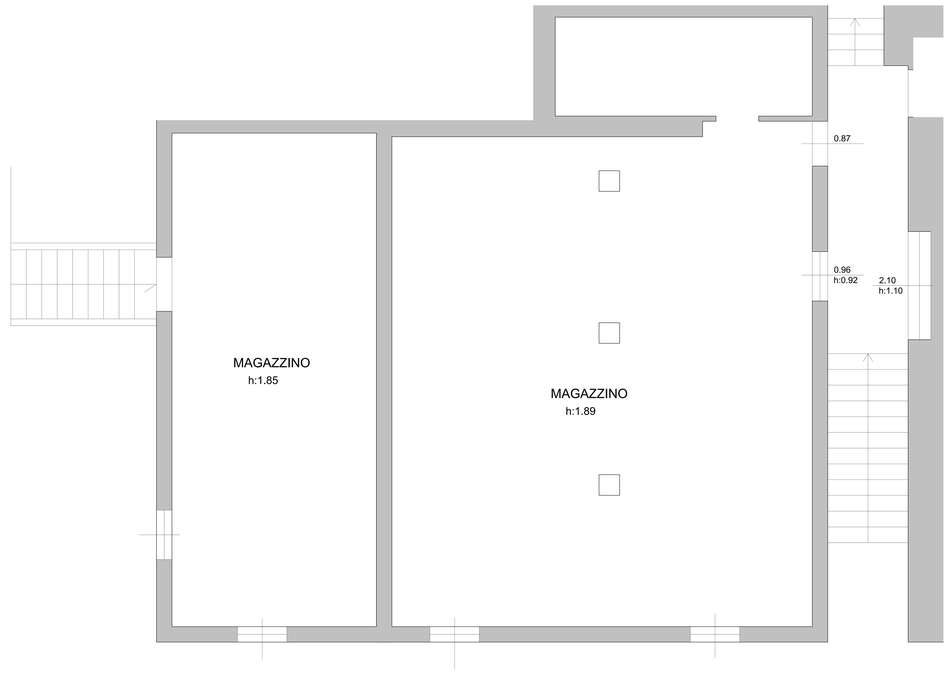
TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2	**107,12**

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S2 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1

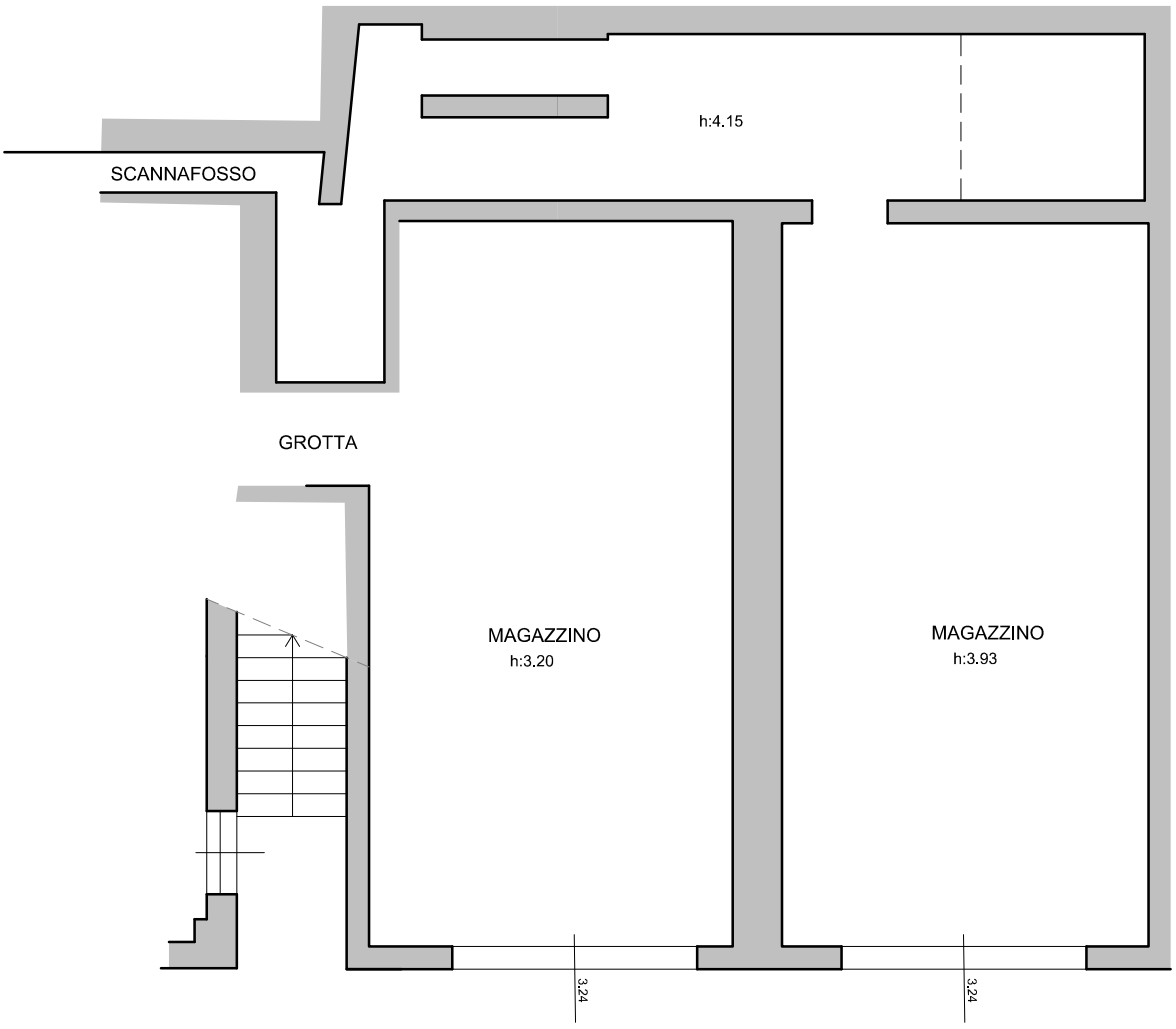


PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1



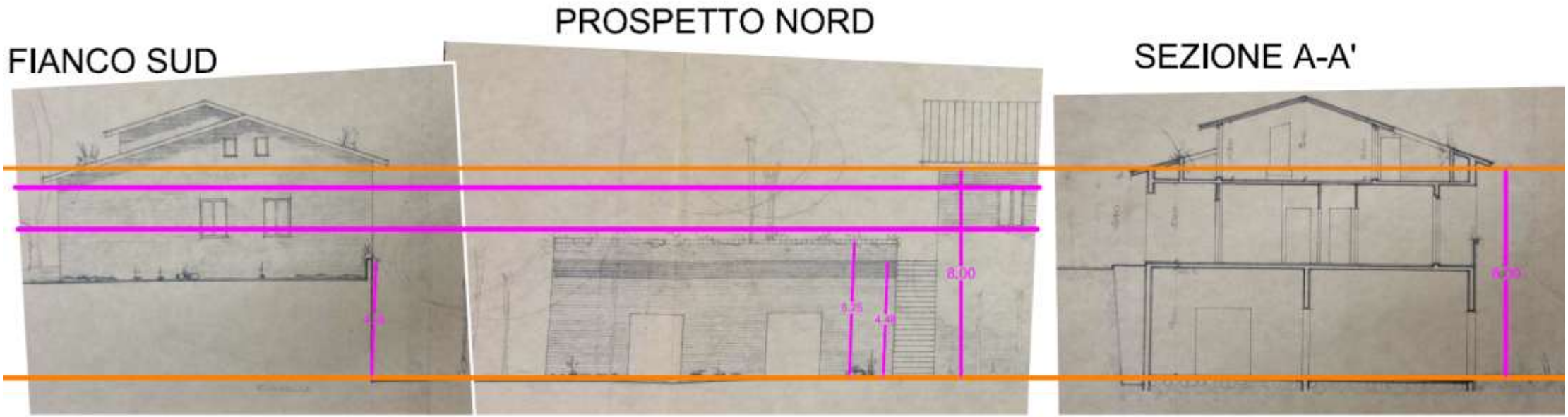
0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E2

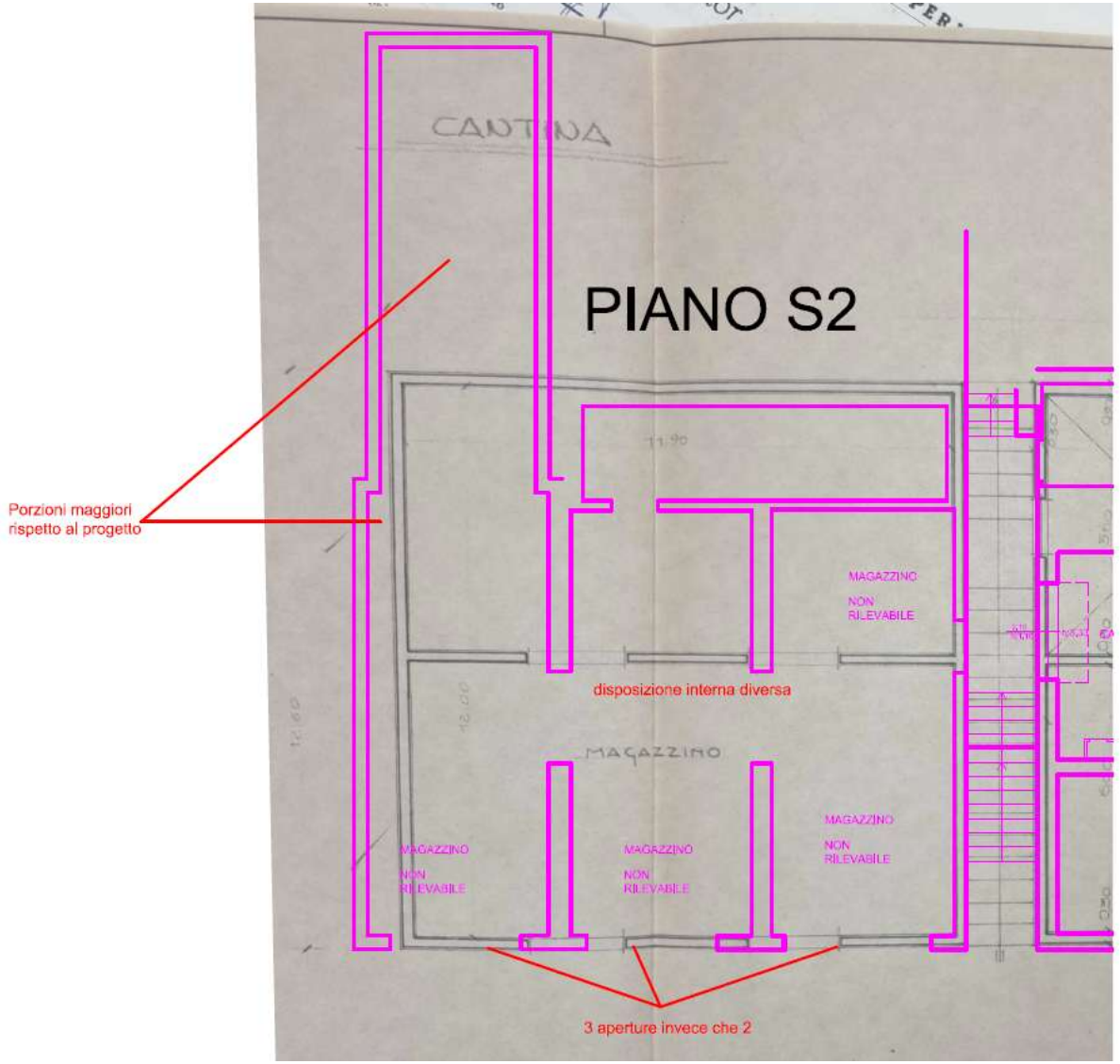


ALLEGATO E1:

DIMOSTRAZIONE DEGLI ERRORI DI DISEGNO TRA FIANCO SUD, RISPETTO AL PROSPETTO E SEZIONE A-A'



SOVRAPPOSIZIONE TRA LICENZA DI COSTRUZIONE N.3224 DEL 26.06.1970, _E LO STATO DEI LUOGHI_



FIANCO EST
PROSPETTO EST
Parapetto assente
Aperture piano S1 mancanti
(piano interno mancante)
3 apertura invece che 2

FIANCO SUD

FIANCO NORD