

TRIBUNALE DI SIENA

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

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

“DEPENDANCE - LETTERA D”

Siena, novembre 2025

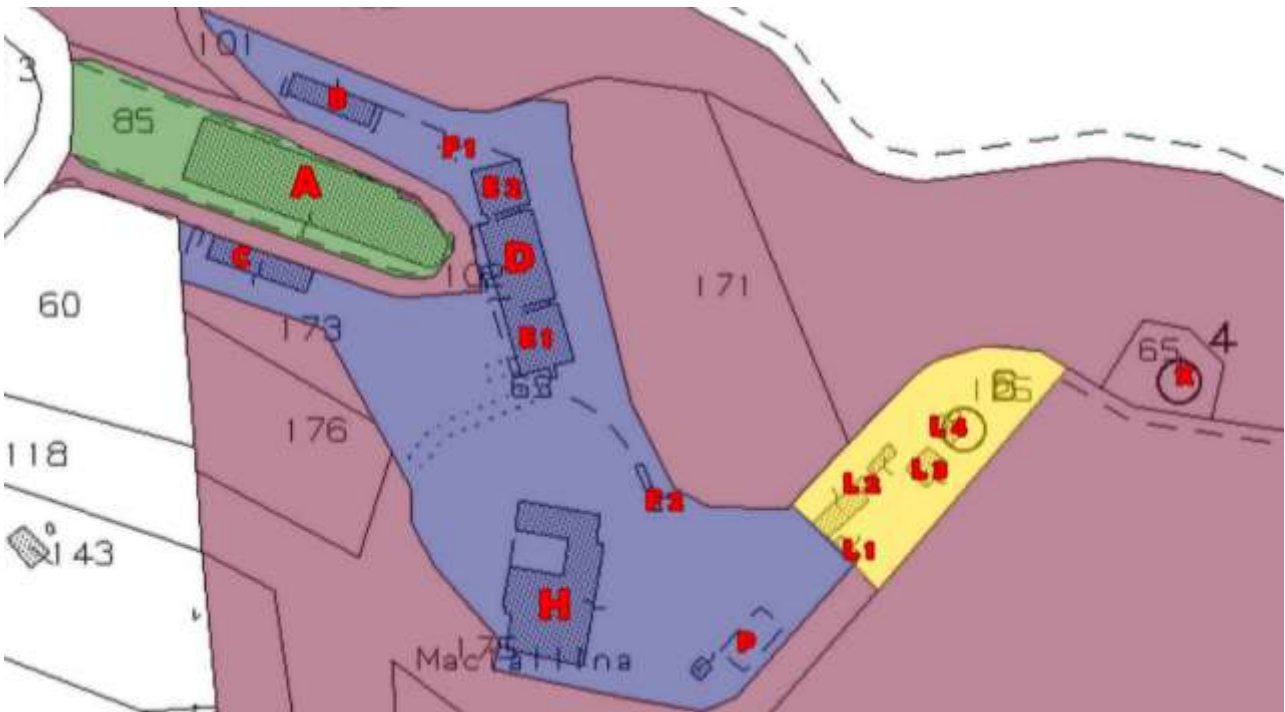
Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "██████████" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo ██████████", 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 ██████████", 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 ██████████ e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

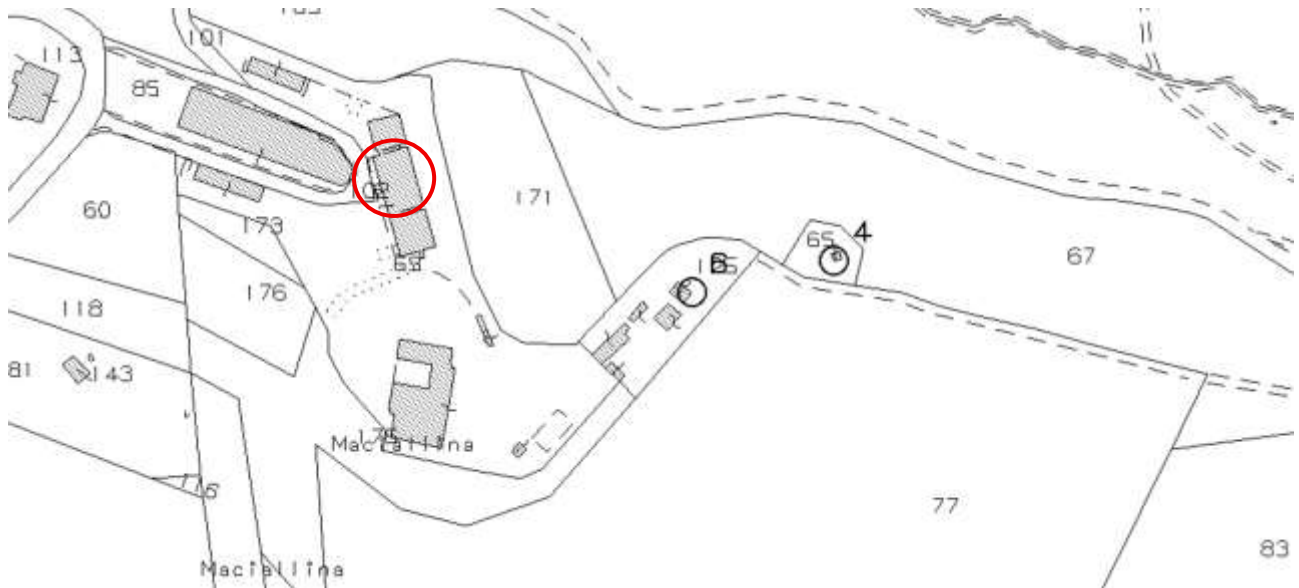


PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:

Foglio 22, particella 63, subalterni 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	20	Cat.C/2	01	186 m²	Euro: 172,91		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	23	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	24	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	25	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	26	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	27	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	28	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	29	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 418,33		

**Fabbricati denominati D quali
Magazzino al piano S1
e abitazioni al piano terra e primo dell'immobile denominato "Dependance".**

Fabbricato D, magazzino piano S1 della "Dependance".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 20;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 01, Consistenza 186 mq, rendita catastale €. 172,91;

**Fabbricato D, abitazioni condotte come CAV, piano terra e primo della
“Dependance”.**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 23;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 24;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 25;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 26;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 27;**
Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 28;**
Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 29;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale €. 418,33;

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
3	localita' maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101,102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:



Ad Est dell'immobile denominato "██████" si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi. Alle abitazioni si accede dalla parte frontale (Ovest). Lungo i fianchi corti (Nord e Sud) dell'edificio corrono due scalinate e vi sono due piccole porte per accedere ad un basso cunicolo che prosegue per tutta la lunghezza dell'edificio. Queste scale conducono al livello più basso con accessi sul retro ad Est (magazzino sub.20). Le facciate sono in parte di mattoni facciavista, e per la parte inferiore retrostante intonacate. Le coperture sono a falde in coppi e tegole con struttura cementizia. Sopra, porzione del piano primo svetta con un suo volume più alto, sempre coperto a falde di coppi e tegole e dal quale si accede alla terrazza a tasca, sul fronte. Nella parte retro vi sono altre due terrazze a tasca.





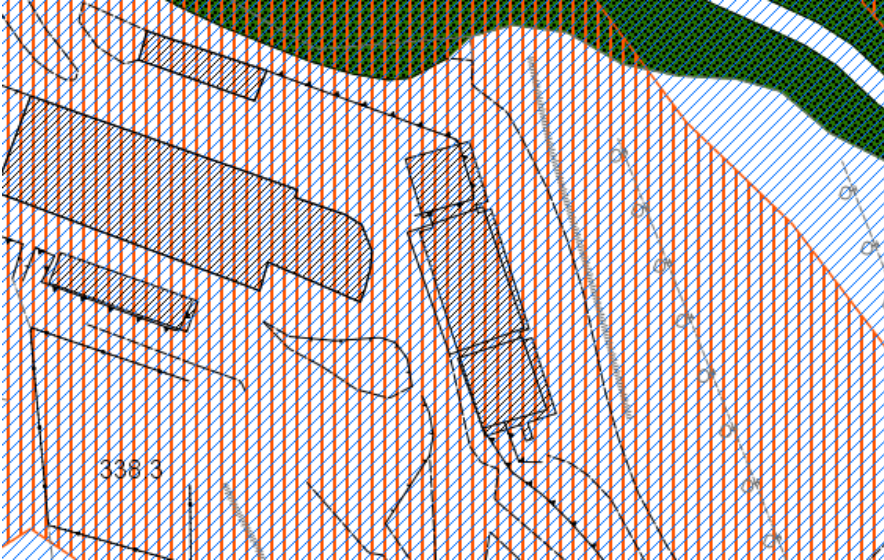
L'immobile, pur presentando un buono stato conservativo generale, mostra i segni del tempo. Gli impianti e le finiture, pur essendo funzionali, risultano datati e non in linea con gli standard o le estetiche attuali. Un aggiornamento sarebbe consigliato per valorizzare pienamente la proprietà. Questa situazione è in linea con quanto emerge dalla documentazione edilizia, che mostra come gli ultimi interventi significativi siano stati eseguiti tempo fa.

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

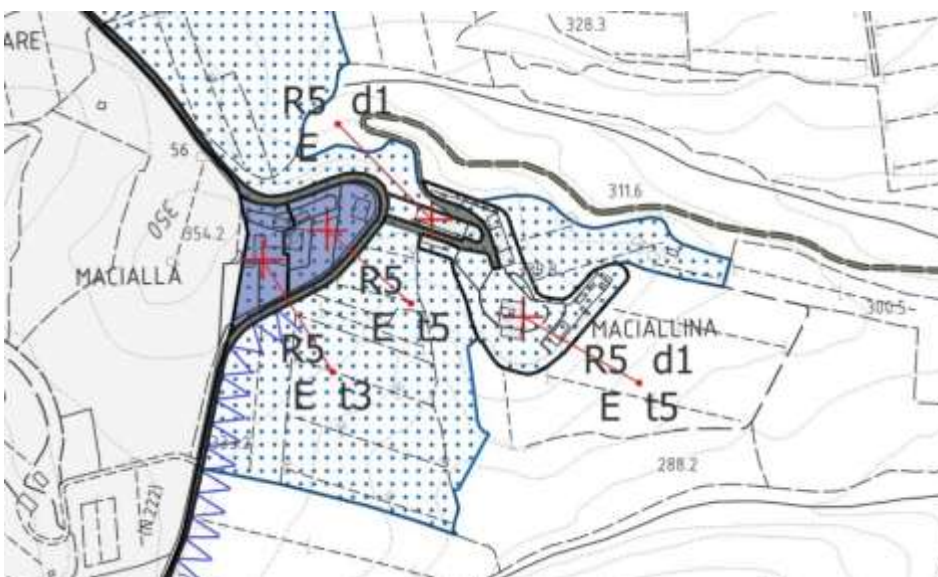


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

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 "██████████" (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. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.116 (prat.180) del 30.12.1987** per opere interne agli alloggi operai;
4. **Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio;
5. **CILA n.153/2017 del 02/08/2017** per modifiche interne al PT del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance";
6. **CILA n.124/2018** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato "Dependance";

Si rileva che agli atti sono presenti le seguenti pratiche edilizie ma che tuttavia il comune di Castelnuovo Berardenga non è riuscito a reperirle dagli archivi.

1. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439** (non reperita da parte del comune e non è chiaro l'oggetto della pratica);
2. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990** per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT (nell'immobile "Villa ██████████" o nella "Dependance");
3. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990** per opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT (nell'immobile "Villa ██████████" o nella "Dependance");

Il bene nasce dalla licenza n.3224 del 1970, pratica il cui oggetto era l'ampliamento del vicino edificio "██████████" e la costruzione di alcuni magazzini, una cantina e degli

alloggi per gli operai. Nel tempo si sono susseguite altre pratiche edilizie “minori” che tuttavia non hanno inficiato molto sulla “consistenza legittima”.

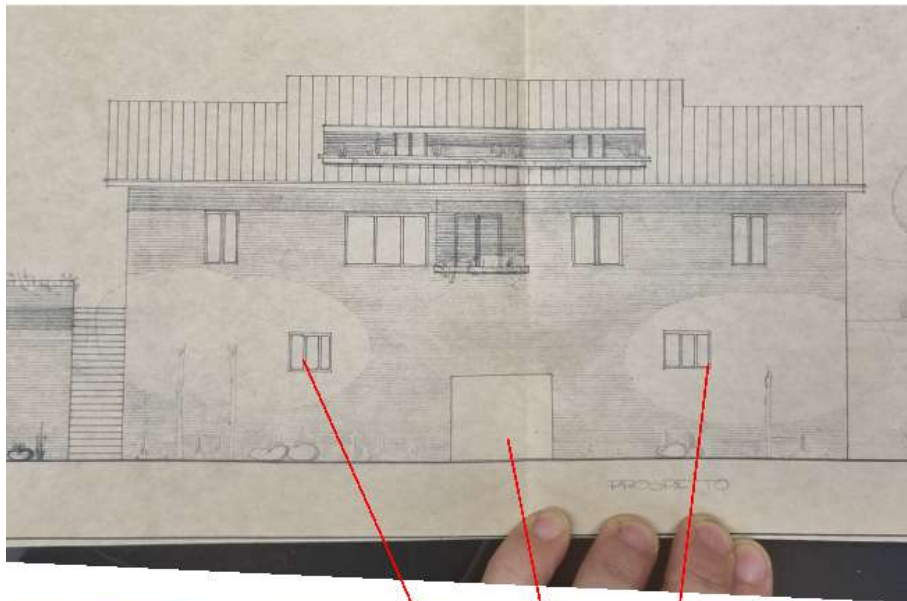
Per maggior comprensione dell’iter, si separa quanto inerente al magazzino (cantina) del piano S1 (sub.20) con gli alloggi (residenze) al piano terra e primo (sub. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29).

PIANO S1 - MAGAZZINO:

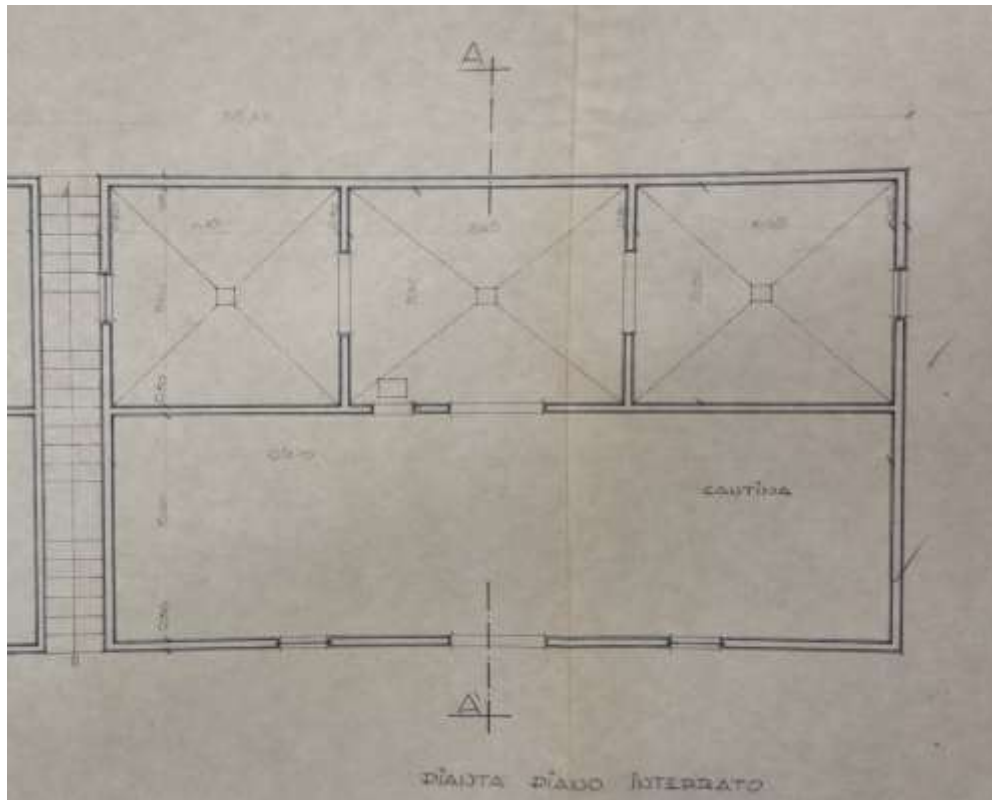
Al piano S1, dell’immobile “dependance” vi sono 3 unità immobiliari con accesso dalla parte retrostante Est. Le unità immobiliari quali miniappartamenti sono state ricavate effettuando diverse opere edili che risultano difformi rispetto alla **Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970** e relativa **Abitabilità rilasciata il 05.02.1974**, e alla **CILA n.124/2018** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato “Dependance”.

Dato lo stato documentato al periodo della Cila del 2018 e dalle varie fotografie rinvenibili in rete, si desume che le abitazioni CAV sono state ricavate dopo l’anno 2018, senza pratica edilizia.

Infatti, osservando il prospetto e la planimetria del piano s1 allegati alla licenza e una foto poco recente, si evince che l’edificio aveva un accesso centrale e due piccole finestre ai suoi fianchi:



Architetto Filippo Casini



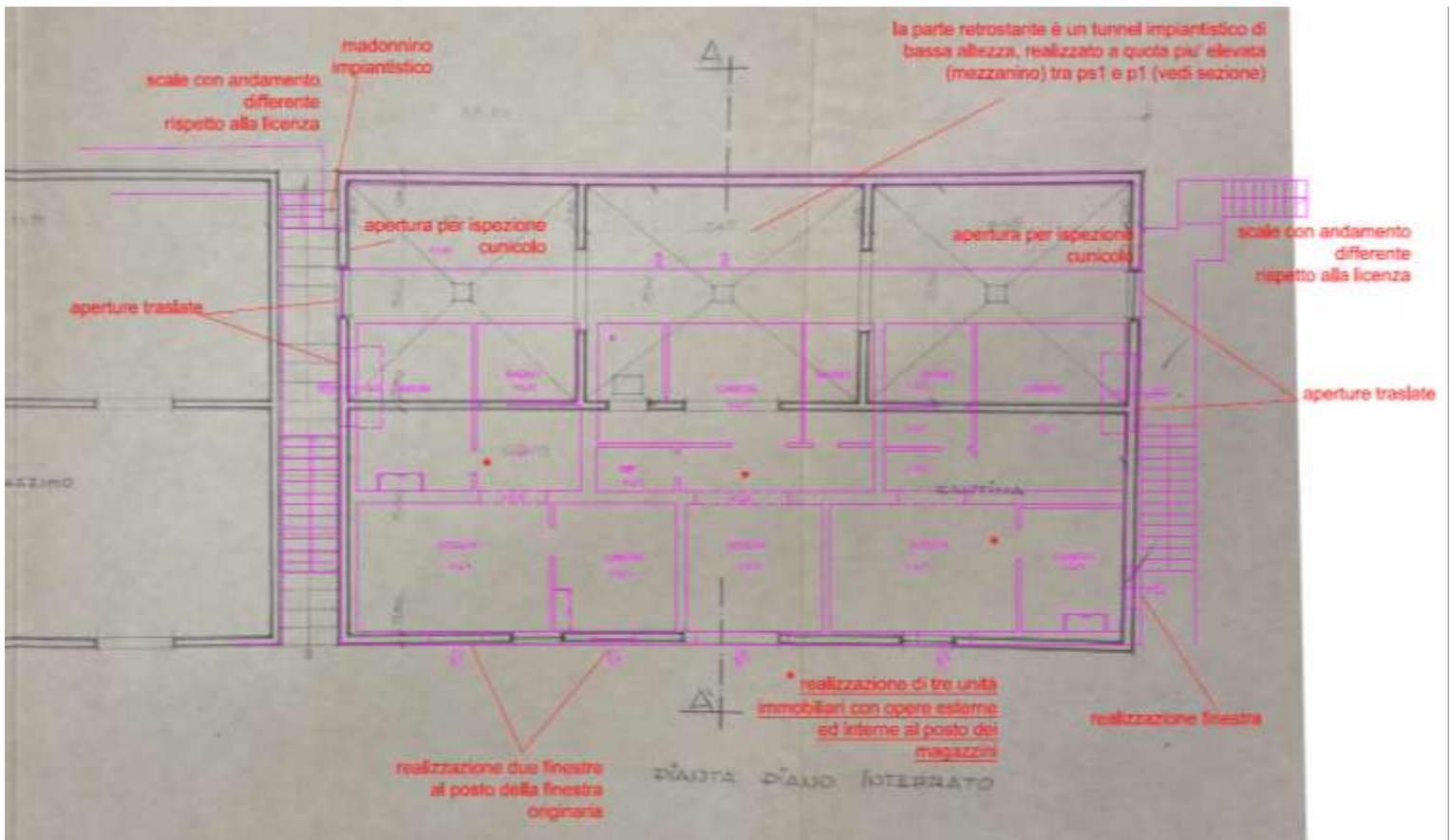
Mentre alla data odierna vi sono diverse aperture per soddisfare esigenze residenziali:

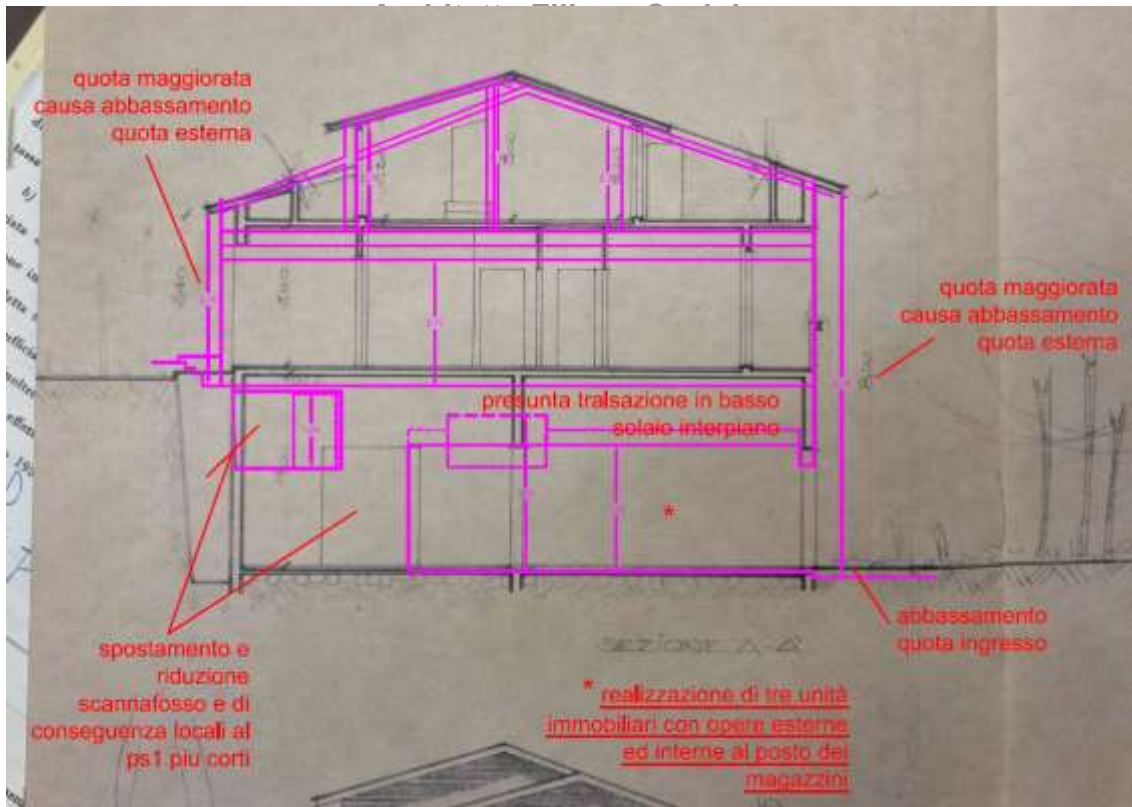


Dal confronto della planimetria sopra, con lo stato dei luoghi si evince che al piano S1 oltre alle irregolarità esterne, vi è stato un presunto spostamento dello scannafosso nella parte retrostante dell'edificio, al quale si accede dalla porta sul mezzanino, arrivo delle scale esterne:



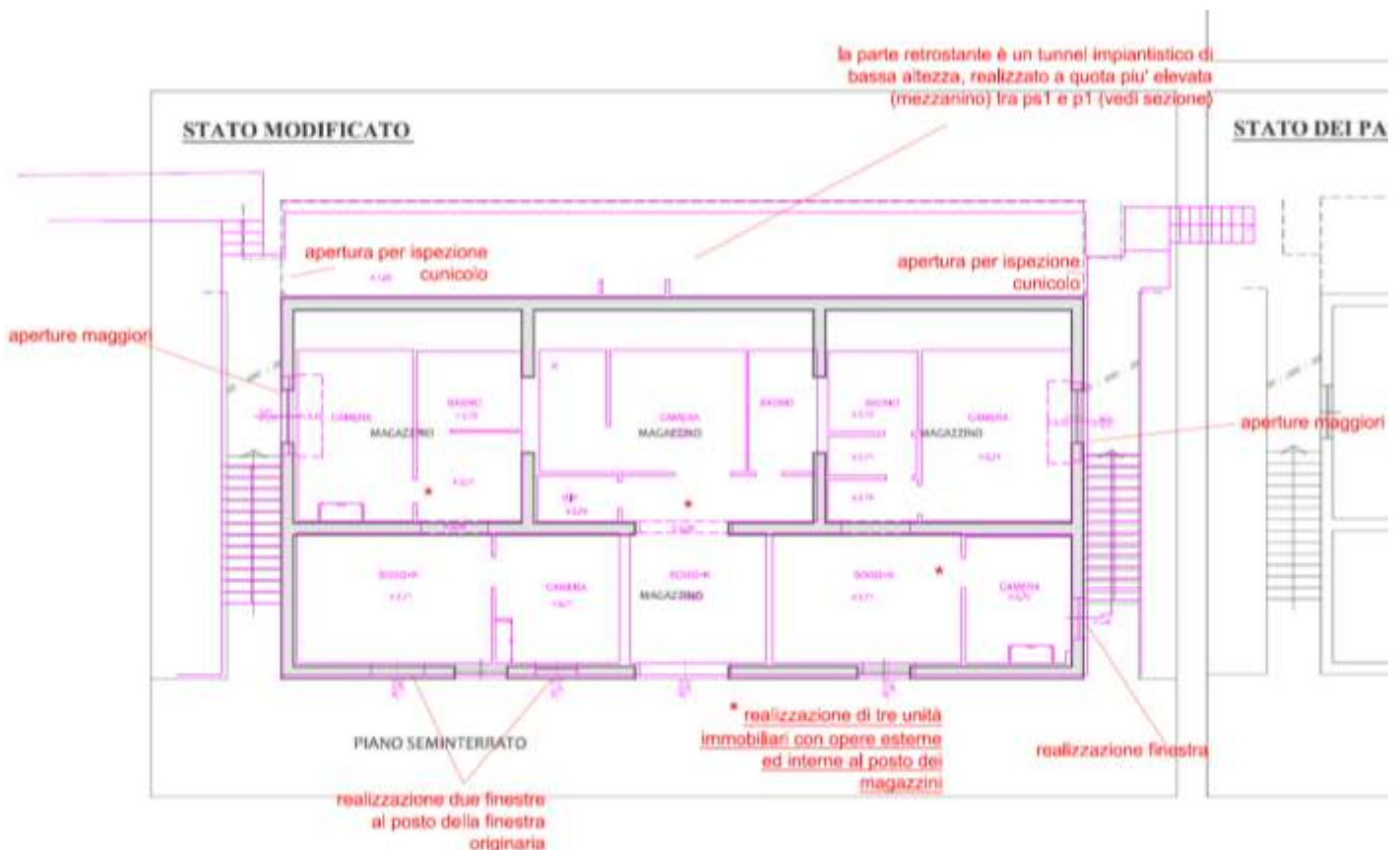
Tale fatto ha portato ad un restringimento della superficie del piano S1. All'interno di questo, come anticipato vi sono diverse opere edili atte al cambio d'uso da magazzini a uso residenziale/ricettivo operate senza pratica edilizia. L'altezza massima misurata internamente fa pensare che vi sia presumibilmente stata una traslazione del solaio interpiano, fatto avvalorato anche dal modesto abbassamento della pavimentazione Est, antistante gli accessi del piano S1 e anche quella di accesso alle abitazioni al piano terra. (tutto ciò è solo ipotizzato perché la presenza di controsoffittature non permette la misura diretta delle strutture). Per maggior chiarimenti si allega sotto le sovrapposizioni dello stato rilevato con lo stato licenziato (riproposte anche nell'allegato D). Osservando la pianta della concessione originaria si evince che il setto assiale strutturale è stato posizionato più verso il lato lungo.





Si rileva infine che le scale che portano al piano terra, fiancheggianti l'edificio sono realizzate con geometria diverso rispetto a quanto licenziato e vicino all'accesso del locale tecnico retrostante, a livello dei mezzanini, è stato creato un madonnino esterno.

Per completezza si riporta la sovrapposizione dello stato rilevato con lo stato di progetto della CILA n.124 del 2018 (si eseguiva solo una piccola chiusura di una porta interna), ove sono state regolarizzate le geometrie e le opere rispetto a quanto riportato nell'antecedente licenza:



In sintesi, le discrasie riscontrate al piano S1 sono:

- Cambio d'uso da magazzino (rurale in quanto in origine era una cantina) a ricettivo;
- Opere edili difformi interne;
- Opere difformi esterne;

Per tali opere si rende necessaria una Scia in sanatoria (o Accertamento di conformità in sanatoria) per il cambio d'uso da magazzino rurale a ricettivo, con opere interne ed esterne. Si fa presente che le soluzioni delle attuali tre UI "case vacanza" non rispettano i parametri igienico sanitari del vigente R.E.I. Pertanto, in sede di sanatoria andrà studiata una soluzione di adeguamento appropriata.

Osservando la pianta della concessione originaria si evince che il setto assiale strutturale è stato posizionato più verso il lato lungo. Per tale difformità è necessaria, in sede di sanatoria, un'attestazione di rispondenza strutturale.

PIANO TERRA E PRIMO - ABITAZIONI

Al piano terra, dell'immobile "dependance", da un lungo corridoio distributivo centrale si accede a otto camere con bagno e punto cottura (sub. 23-25-26 e 29). Due scale circolari interne, situate a nord e sud del bene, danno accesso a due abitazioni poste al piano primo (sub 27 e 28).

Le unità immobiliari sono nate con la **Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970** e relativa **Abitabilità rilasciata il 05.02.1974, e alla CILA n.124/2018** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato "Dependance".

Successivamente le pratiche che hanno interessato questi due piani sono:

-Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.116 (prat.180) del 30.12.1987 per opere interne agli alloggi operai (piano terra e primo);

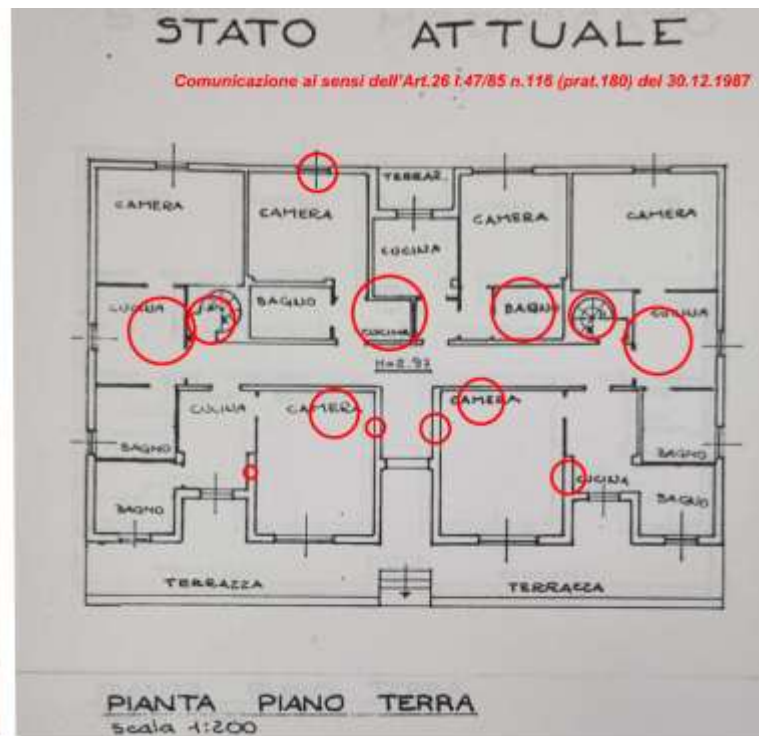
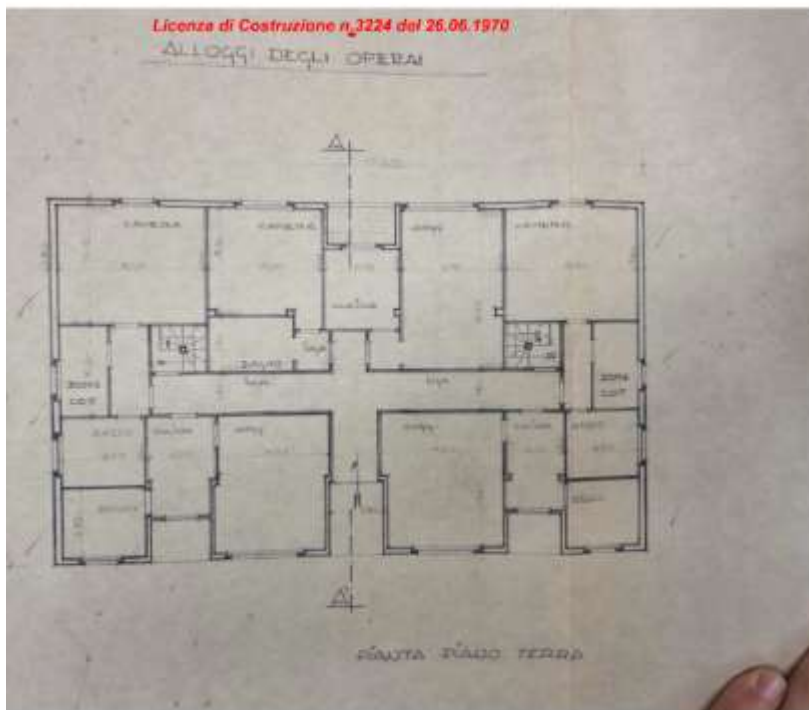
-Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994 per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio (piano primo);

-CILA n.153/2017 del 02/08/2017 per modifiche interne al PT del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance" (piano terra);

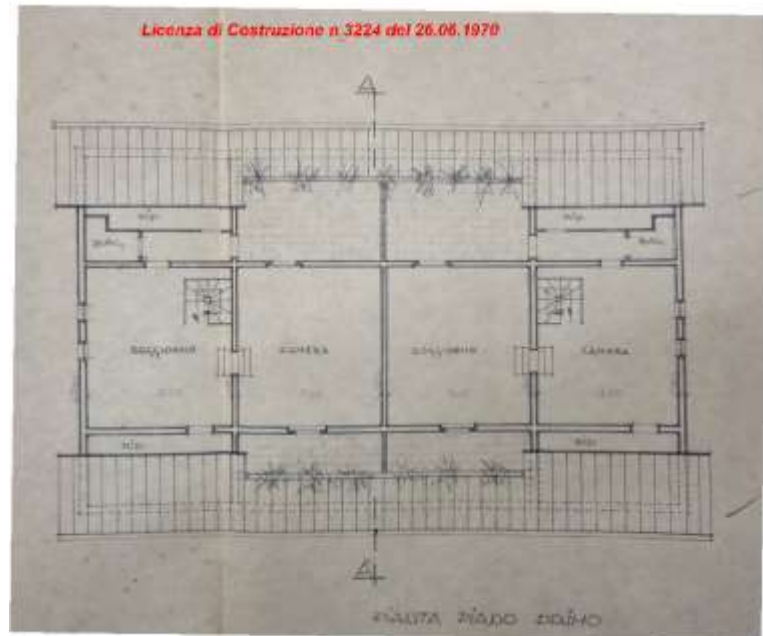
Con la prima licenza n.3224 del 1970, si creavano 5 abitazioni dislocate al piano terra e al piano primo (NB: l'abitabilità inerente, è stata rilasciata per 5 appartamenti comprensivo quello del [REDACTED], pertanto è inerente a solo 4 dell'edificio dependance).

Dalla prima licenza, non è chiaro come fossero divise le unità residenziali (si ricorda che l'agibilità ne dichiarava quattro in questo edificio). In ogni caso, paragonandola con lo stato attuale della successiva Comunicazione n.116 del 1987 si notano già alcune notevoli discrasie nelle disposizioni interne degli alloggi e qualche piccola discrasia esterna:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

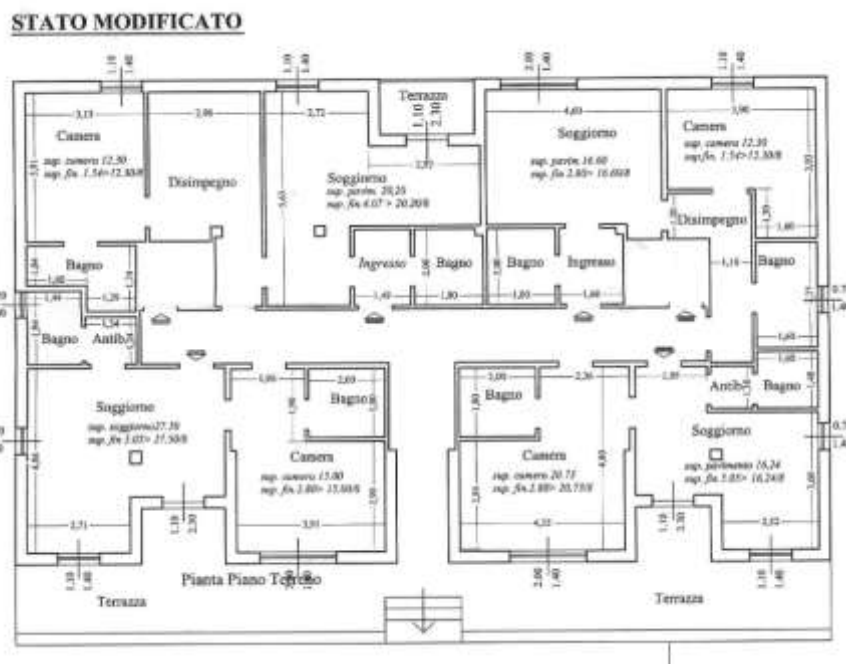


Lo stato attuale citato mostra otto unità immobiliari dotate di camera-cottura-bagno, facendo pensare già ad un passaggio d'uso da residenziale a ricettivo, con numerose opere. Lo stato di progetto di questa pratica prevedeva l'accorpamento di due unità (quelle nella parte

centrale dell'edificio, al piano terra) e la realizzazione di alcuni antibagni per ragioni igieniche. Pertanto, si passava da 8 a 7 unità immobiliari / camere attrezzate.

Al piano primo, da una situazione della licenza, in cui si avevano due UI con soggiorno/camera/bagno probabilmente collegate ai punti cottura al piano terra, si passa con la comunicazione n.116 ad avere già da stato attuale due camere, un bagno e una cucina per le due UI. Si fa notare, tra le altre cose, l'altezza ridotta delle cucine che ne impedisce la legittimità già da questo stato. Si anticipa che tali cucine non potranno rimanere in tale ambiente ad altezza ridotta. Tale disegno mostra, oltre al cambio d'uso, il frazionamento tra piano terra e piano primo.

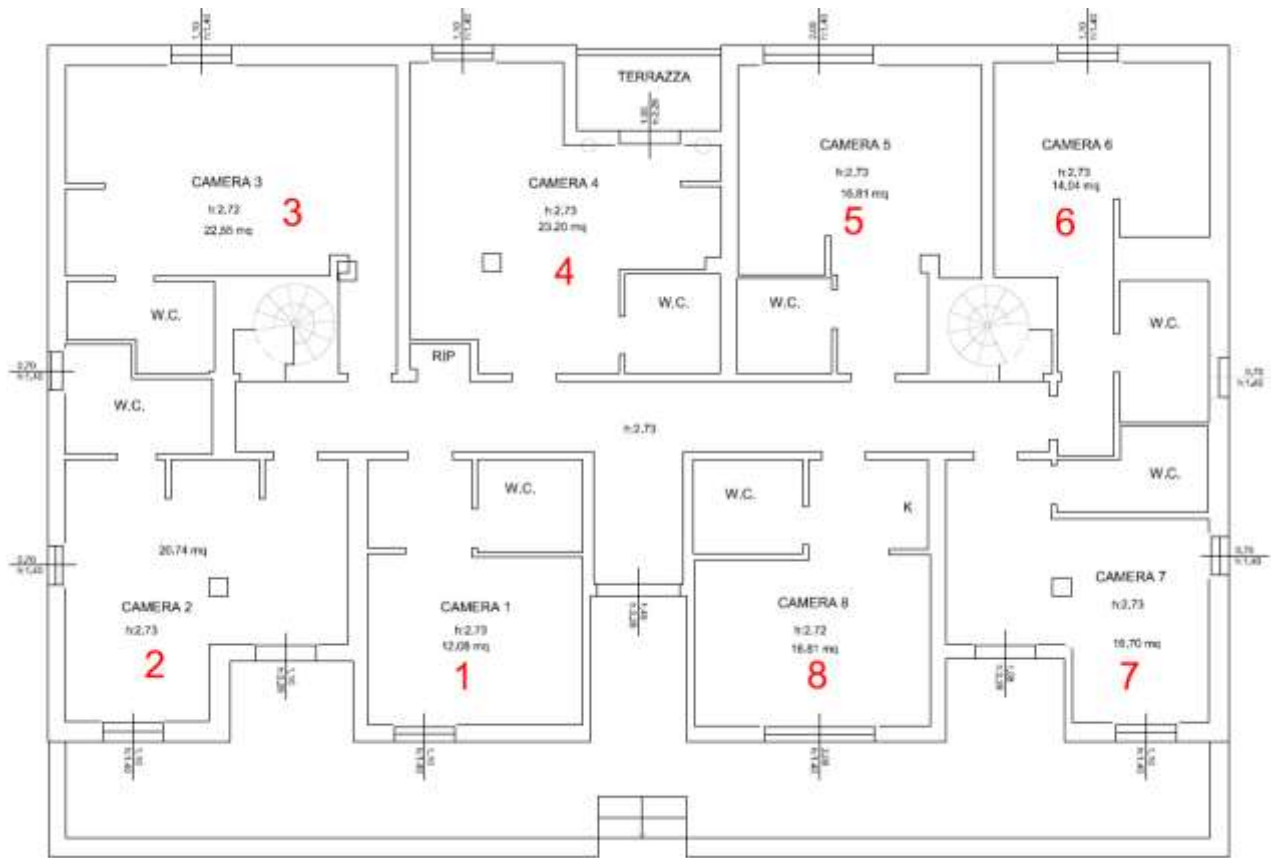
La successiva **CILA n.153/2017 del 02/08/2017** per modifiche interne riguardava solo il piano terra del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance", prevedeva la reversione (parziale, mancando il piano primo) di tali ambienti in mini-abitazioni effettive, con la diminuzione da 5 a 4 residenze.



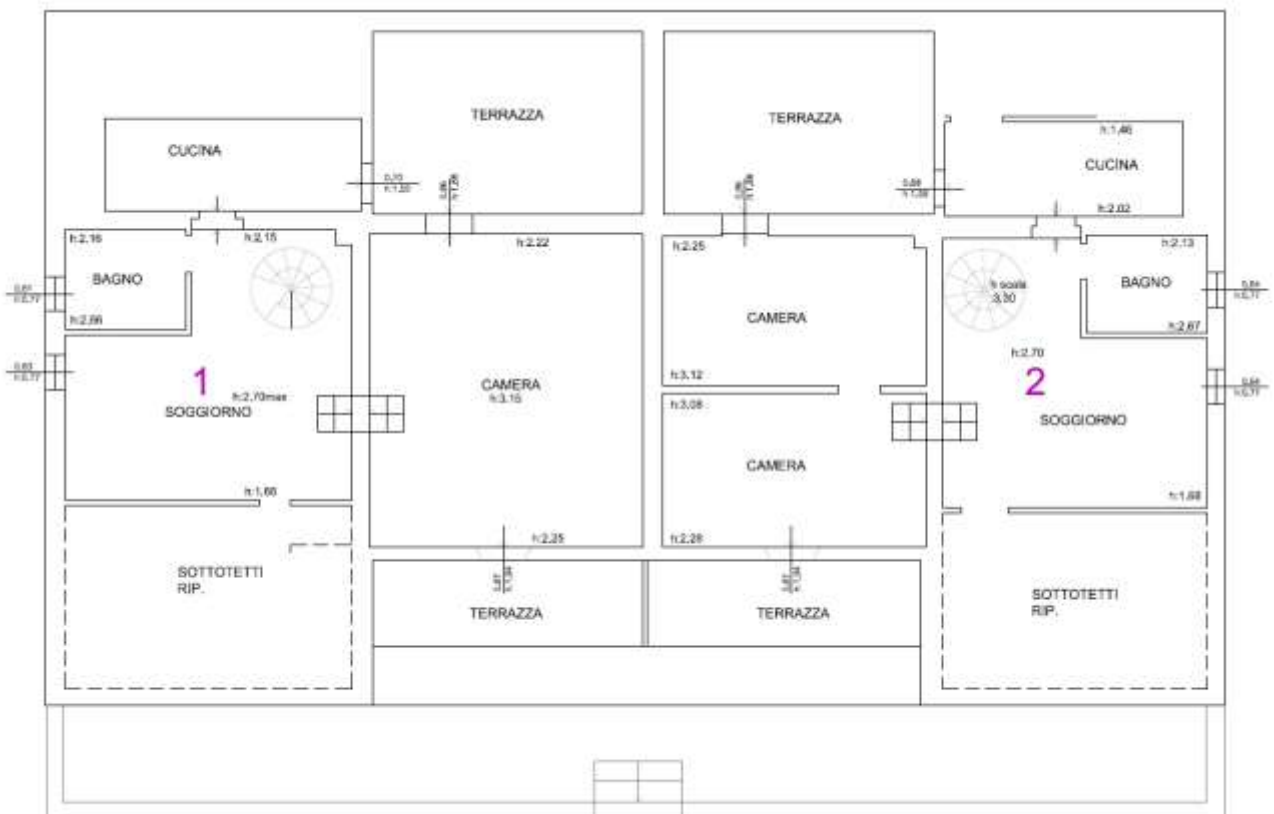
Tale pratica, e la precedente Cila 1987 sono erronee nella configurazione intermedia (stati attuale e modificato Cila n.116/1987 e stato attuale Cila n.153/2017). Infatti, ricapitolando, la prima concessione con la quale nasce il bene, è residenziale (alloggi operai) mentre in questi stati citati, ci sono solo camere; quindi, implica che sia a destinazione ricettiva. È avvenuto pertanto un cambio d'uso, con opere non dichiarate e frazionamento/accorpamento.

In ogni caso, allo stato rilevato, al piano terra vi sono effettivamente otto camere attrezzate con un bagno ciascuna e, al piano primo, due unità residenziali (per le quali, si ripete che alcuni vani non rispettano requisiti igienico sanitari basilari).

Stato rilevato piano terra:



Stato rilevato piano primo:



In sintesi, per la regolarizzazione dello stato urbanistico del piano terra e del piano primo si aprono due ipotesi:

IPOTESI A – immobile a destinazione residenziale:

Si necessita Scia in sanatoria per opere interne, e adeguamento mediante opere interne ed esterne (eventuale allargamento aperture) e accorpamenti delle UI (o Accertamento di Conformità in sanatoria). Infatti, alla configurazione attuale sanare le “abitazioni” e l’iter che è intercorso nelle pratiche citate non è possibile in quanto gli alloggi nel loro numero attuale risulterebbero troppo piccoli (In contrasto con l’art.69 del vigente P.O.). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente, in particolar modo le cucine al piano primo.

IPOTESI B – immobile a destinazione ricettiva:

Si necessita Scia in sanatoria (o Accertamento di Conformità in sanatoria), e adeguamento mediante opere con contestuale cambio d’uso verso la destinazione ricettiva, nel rispetto dell’Art.67 e 27 del vigente P.O. in quanto l’immobile non riceve mai il cambio d’uso da “alloggi per operai” (catastalmente A/2). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente; pertanto, si prevede eventuali opere alle aperture.

IPOTESI C – immobile a destinazione mista (abitativa-ricettiva):

Per il piano terra si necessita Scia in sanatoria (o Accertamento di Conformità in sanatoria) per opere interne, e adeguamento mediante opere interne ed esterne (eventuale allargamento aperture) con contestuale cambio d’uso verso la destinazione ricettiva, nel rispetto dell’Art.67 e 27 del vigente P.O. in quanto l’immobile non riceve mai il cambio d’uso da “alloggi per operai” (catastalmente A/2). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente.

Per il piano primo, avendo gli ingressi interni indipendenti, e la parte a comune rappresentata dal disimpegno/corridoio centrale, si può ipotizzare che mantenga la sua destinazione residenziale, ma devono comunque essere trovate soluzioni idonee con opere per la regolarizzazione igienico sanitaria e normativa delle due abitazioni (prima tra tutte la presenza di cucine irregolari).

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio magazzino al piano S1:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 20, risulta allo stato dei luoghi, frazionato in tre unità ricettive con numerose difformità esterne e interne. Pertanto, in caso di regolarizzazione urbanistica senza rimessa in pristino, dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

Edificio residenziale al piano Terra e primo:

Le abitazioni al piano terra e primo sono così accatastate:

- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 23;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 24;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 25;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 26;
- Piano primo (accesso dal pt condominiale), abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 27;
- Piano primo (accesso dal pt condominiale), abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 28;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 29;

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
3	localita' maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

Le unità immobiliari dovranno essere regolarizzate dopo l'iter per la regolarizzazione urbanistica che, come scritto, prevede due ipotesi distinte.

CONCLUSIONI

La complessità della situazione urbanistica di questo immobile, diversificata tra piano S1 (magazzino trasformato in camere ricettive) e i piani terra e primo, (abitazioni attualmente camere ricettive al PT e abitazioni al P1) prevede una regolarizzazione che può essere affrontata in modi diversi. In ogni caso si necessita di Scia in sanatoria con dichiarazione di rispondenza strutturale (o in via cautelativa di Accertamento di conformità in sanatoria), con l'esecuzione di eventuali opere interne ed esterne di adeguamento, aprendo la strada alle tre ipotesi di destinazione da far assumere al piano terra e primo. Si segnala che in tale sanatoria è opportuno inserire anche le scale che corrono esternamente all'edificio, in quanto conformate diversamente da quanto rappresentato nelle pratiche. 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.

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 DEPENDANCE:

Piano S1: Magazzini (trasformati in miniappartamenti) = c.a. 157 mq

Locale tecnico S1: c.a. 48 mq

Scalinate laterali: c.a. 41mq

Piano Terra: Alloggi: c.a. 218 mq

Marciapiede esterno: c.a. 48 mq

Piano primo: Alloggi: c.a.195 mq

Altri spazi:

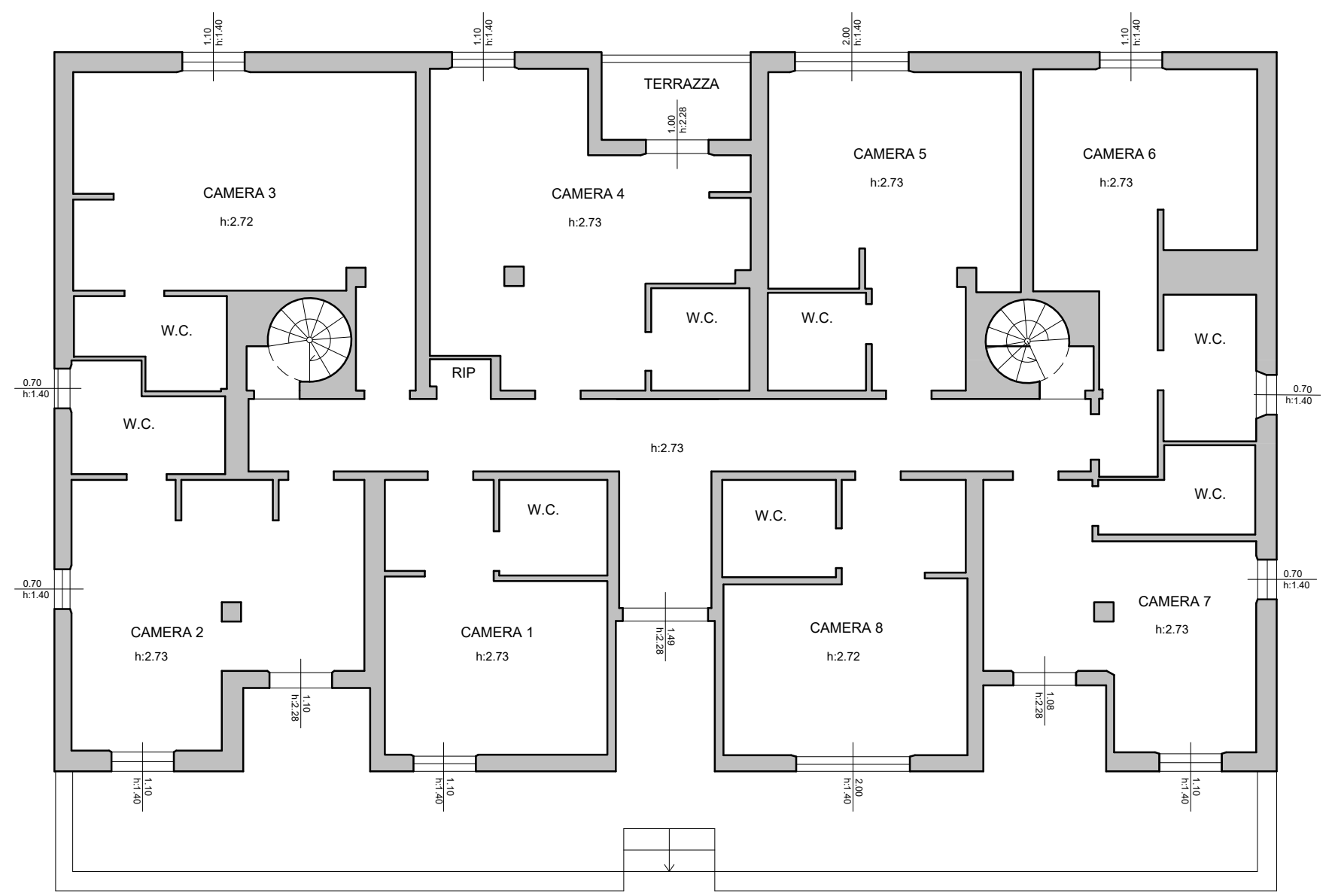
Terreni nei pressi della Dependance e dei magazzini: c.a. 1820 mq

	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. 20) computato come da dest. legittima	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	192,15	20%	38,43
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	71,00	15%	10,65
(F. 22, part.63, sub.23,24,25,26 e 29)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO TERRA	256,53	100%	256,53
	Terrazza (fino a 25 mq)- PIANO TERRA	3,56	35%	1,25
	Resede frontale (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	15%	3,75
	Resede frontale (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	22,77	5%	1,14
(F. 22, part.63, sub. 27 e 28)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO PRIMO	143,76	100%	143,76
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	25,00	35%	8,75
	Terrazze (oltre a 25 mq) - PIANO PRIMO	22,62	10%	2,26

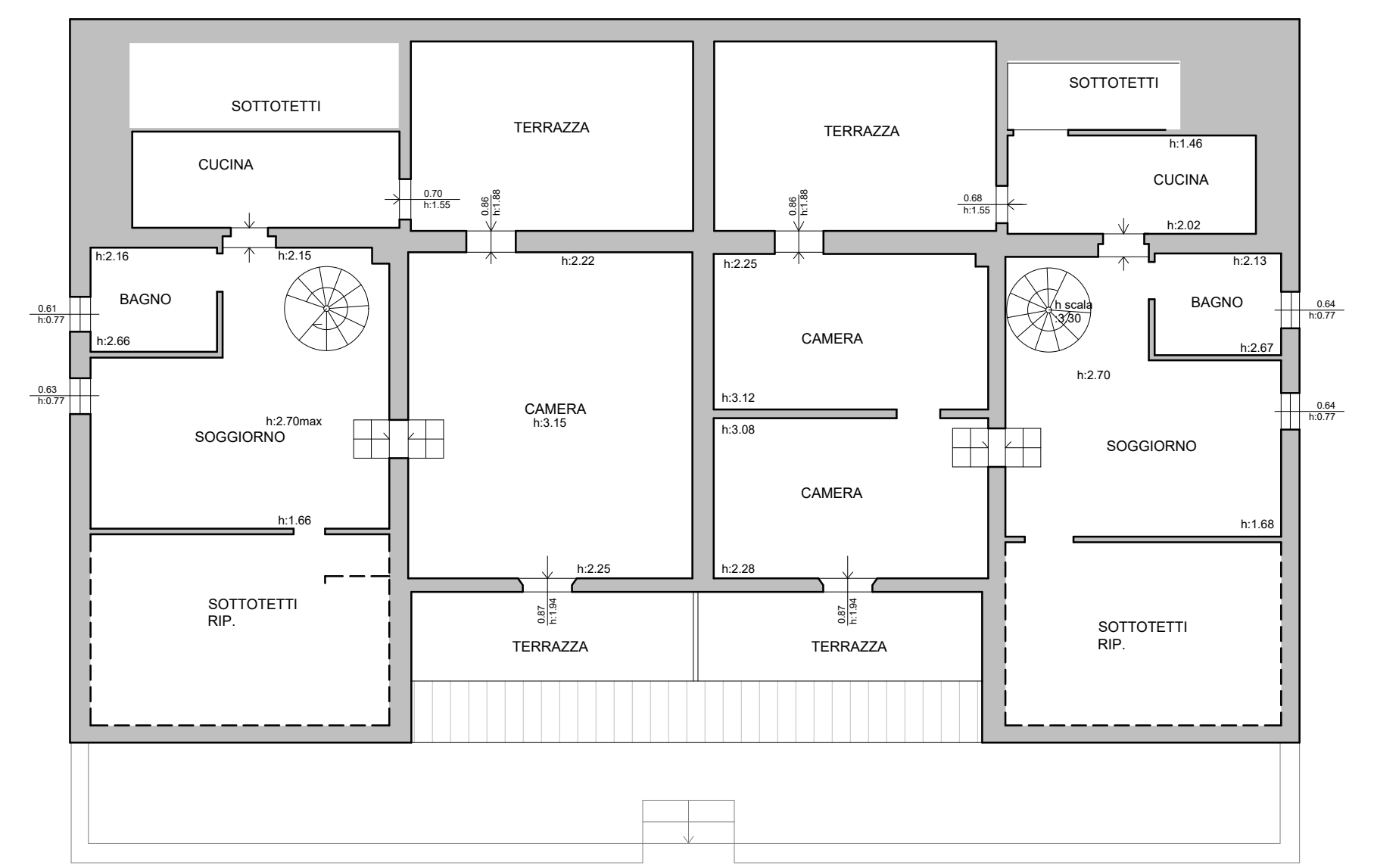
TOTALE S.COM. DEPENDANCE	466,52
-------------------------------------	---------------



PLANIMETRIA PIANO TERRA - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D

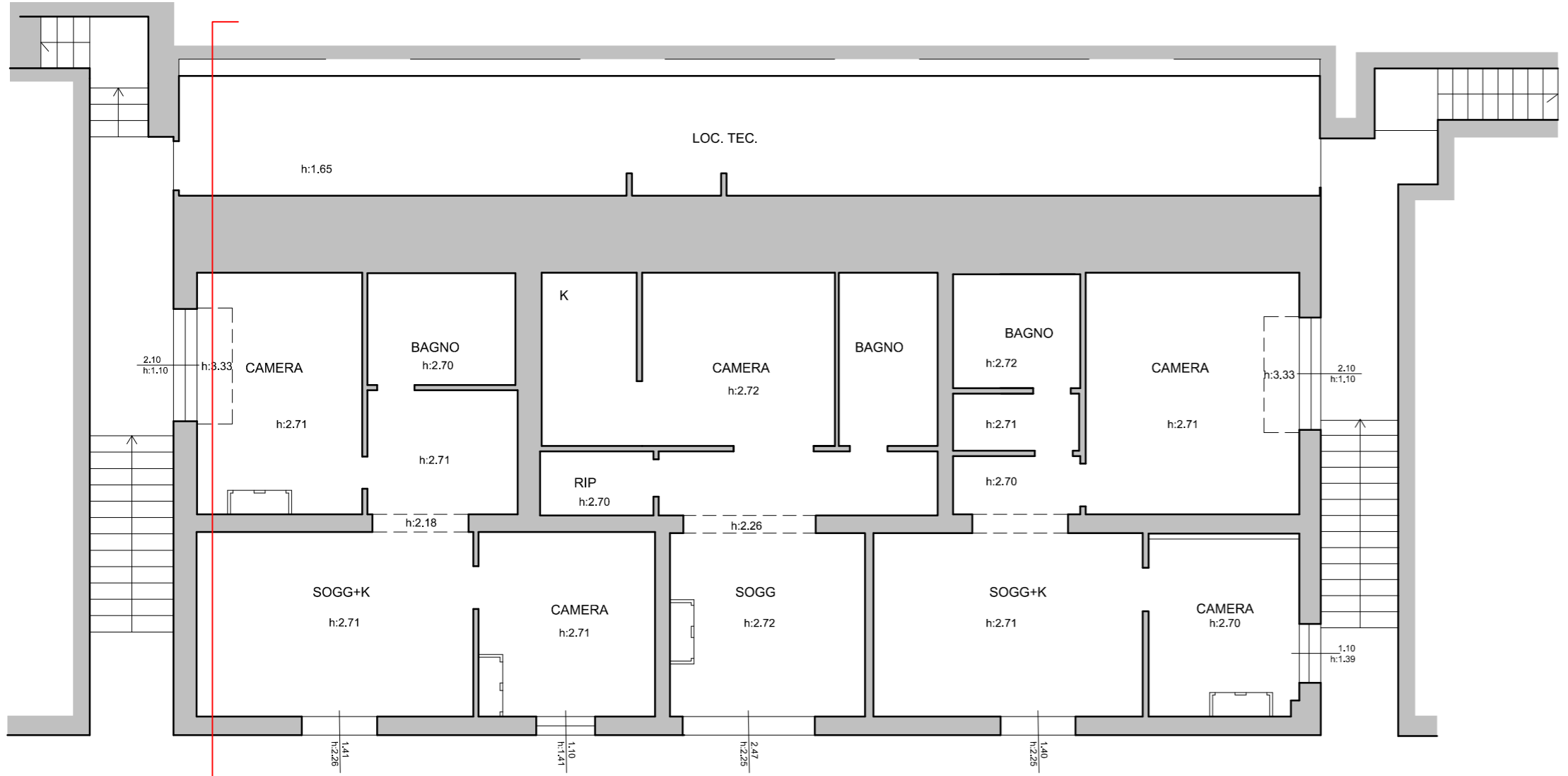


PLANIMETRIA PIANO PRIMO - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D





PLANIMETRIA PIANO S1 - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D



SEZIONE SCHEMATICA - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D

