

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
PIVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, 06 Maggio 2022

**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO
RURALE PER N. 1 IMMOBILE POSTO**

IN MONTEPULCIANO – STRADA PROVINCIALE

Proprietà: Az. Agr. Barbetti Angela

Allegati:

- ↪ RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- ↪ FOTOAEREA 1954
- ↪ ESTRATTO PS
- ↪ ESTRATTO PO
- ↪ DATAZIONE SEDIMI
- ↪ SCHEDA DI RILIEVO DEL FABBRICATO
- ↪ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO PRIMA DEGLI INTERVENTI EDILIZI
- ↪ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO AD OGGI

*IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- PRESO ATTO CHE l'immobile **non è soggetto a vincoli sovraordinati**;
- CONSTATATO CHE Il fabbricato in oggetto ricade in territorio aperto è ad oggi **classificato in categoria C3 nel vigente Piano Operativo**;
- CONSIDERATO CHE L'immobile risulta essere di costruzione **abbastanza recente**, tanto che **non appare nella foto aerea del 1954** di cui si allega copia. Dalla carta dei Sedimi edilizi della Regione Toscana sembrerebbe costruito tra il 1978 ed il 1988 e successivamente ampiamente modificato e ristrutturato.
- Come visibile dall'allegata **documentazione fotografica del fabbricato prima che venisse ristrutturato**, in origine il fabbricato era un **semplice e molto povero annesso agricolo in muratura di blocchi di tufo, per nulla riferibile all'edilizia rurale abitativa e di pregio**. Successivamente l'edificio è stato sottoposto a pratiche edilizie che lo hanno avvicinato ad una conformazione abitativa e lo hanno riqualificato nell'aspetto, ma da quanto sopra esposto è evidente che per far ciò sia stato **profondamente alterato**.
- Alla luce di tutto ciò, la valutazione di valore dell'**edificio sembra corrispondere perfettamente** all'art. 19 del PO: **Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale**;
- CONSIDERATO CHE La proprietà negli ultimi anni ha svolto un'attività di riqualificazione del fabbricato, **trasformando il piano terra in camere con bagno a fini agrituristici**, e lasciando, per il momento, il piano seminterrato come

locali ad uso agricolo ancora al grezzo.

CONSTATATO CHE

Il piano seminterrato provoca delle **interferenze** con l'attività agrituristica del piano soprastante, che viene **disturbata dai rumori dei macchinari e delle operazioni che vi vengono svolte.**

RESO ESPPLICITO CHE

Sarebbe quindi **intenzione della proprietà di trasformare gli attuali locali agricoli al piano seminterrato in ulteriori due camere agrituristiche**, semplicemente abbassando di circa 30 cm il solaio di calpestio attuale.

VERIFICATO CHE

Questa operazione non è fattibile ad oggi con il C3 in quanto si genererebbe un piccolo aumento di volume interno che **può essere ottenuto solo con il C4, tramite gli interventi consentiti dagli art. 71 e 72 della l.r. 65/2014** (una tantum o simili). **Si sottolinea che non vi è interesse ad ampliamenti in adiacenza all'immobile**, così che si possa comunque mantenere la configurazione complessiva già acquisita.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO

SI CHIEDE

- Di classificare l'immobile **in categoria C4**, consentendone **gli interventi previsti agli art. 71 e 72 della l.r. 65/2014**, così da poter trasformare anche il piano seminterrato in stanze agrituristiche, abbassando leggermente il piano di calpestio e riuscendo così a concentrare nel fabbricato una sola attività, evitando interferenze. Così oltretutto l'immobile si avvicinerrebbe come "uso", alla "tipologia abitativa" che le varie riqualificazioni hanno cercato di dargli.

*IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*



Regione Toscana



Datazione Sedimi Edilizi

Scala 1 : 1,000

727,502.7

4,777,239

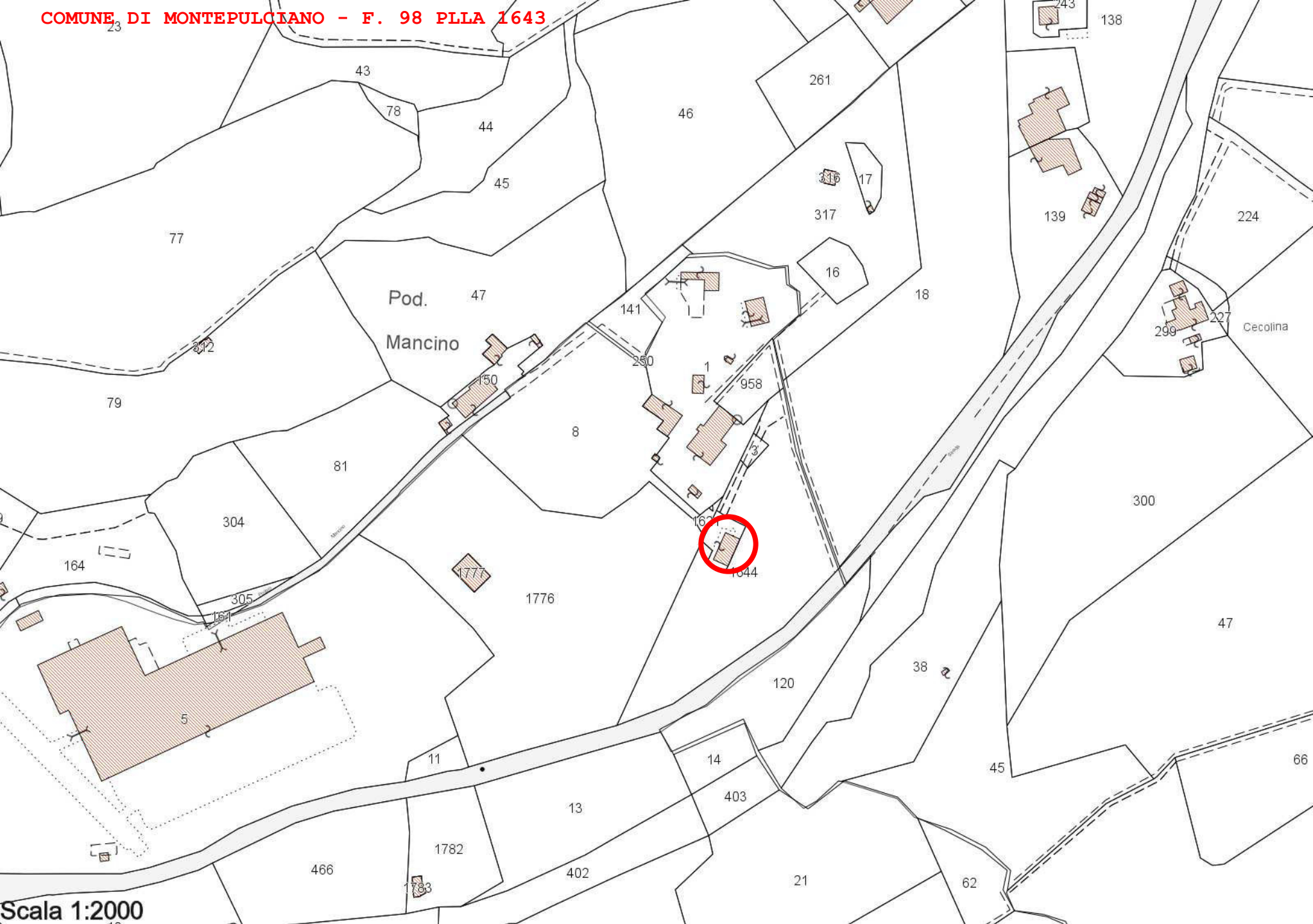
VILLA CICOLINA

NON PRESENTE AL 1954

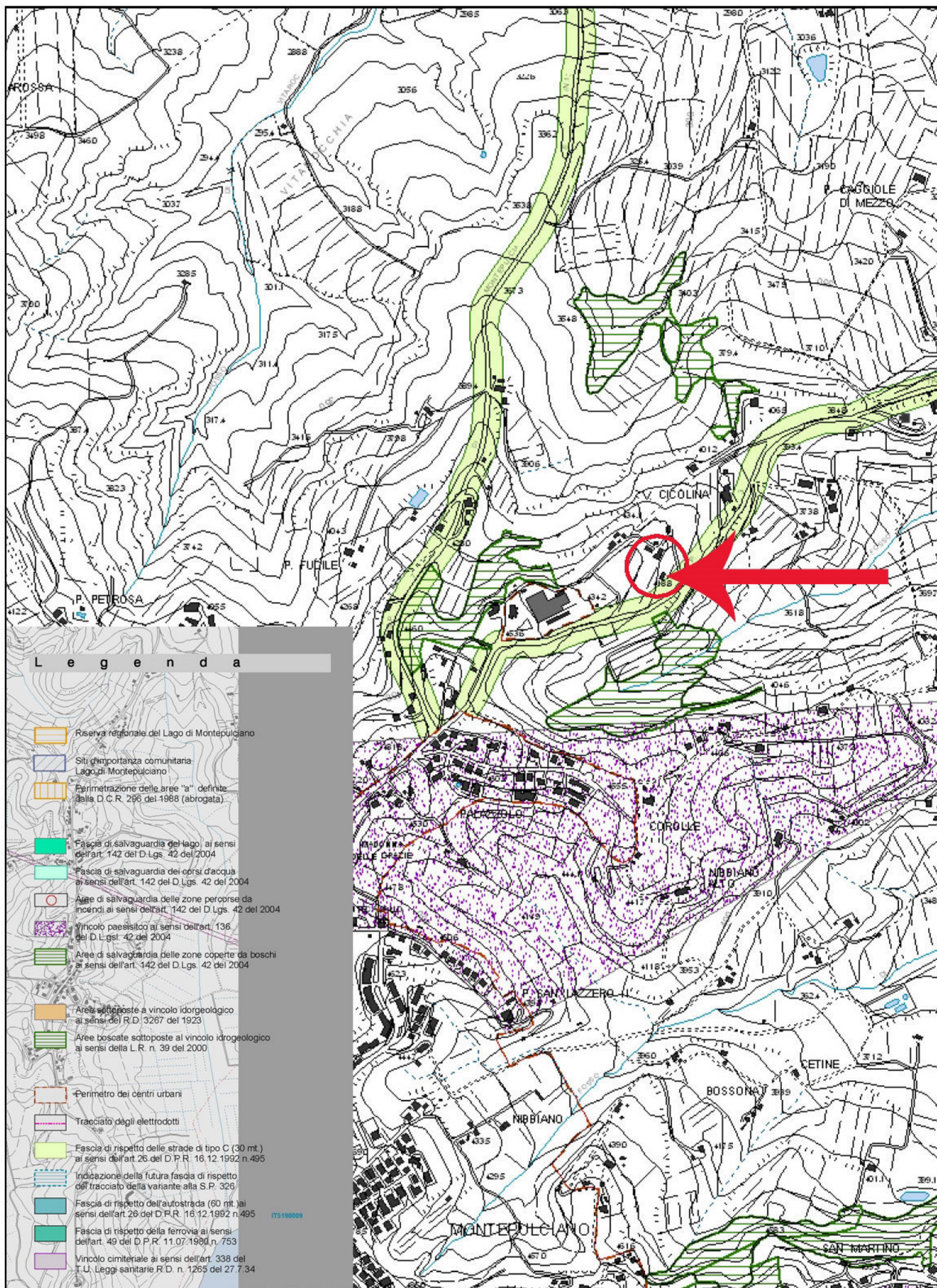
4,777,052

727,320.9

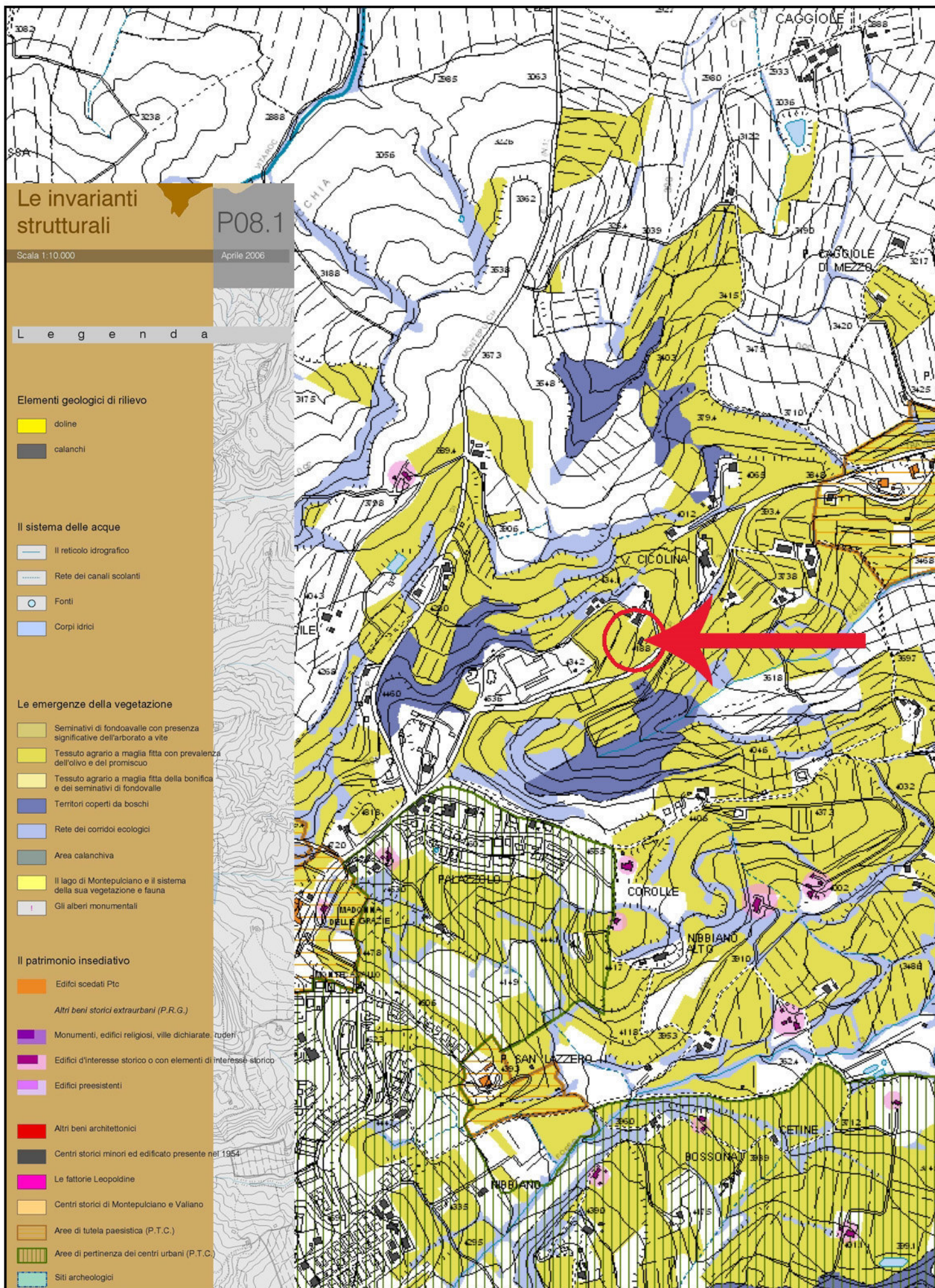
EPSG:25832



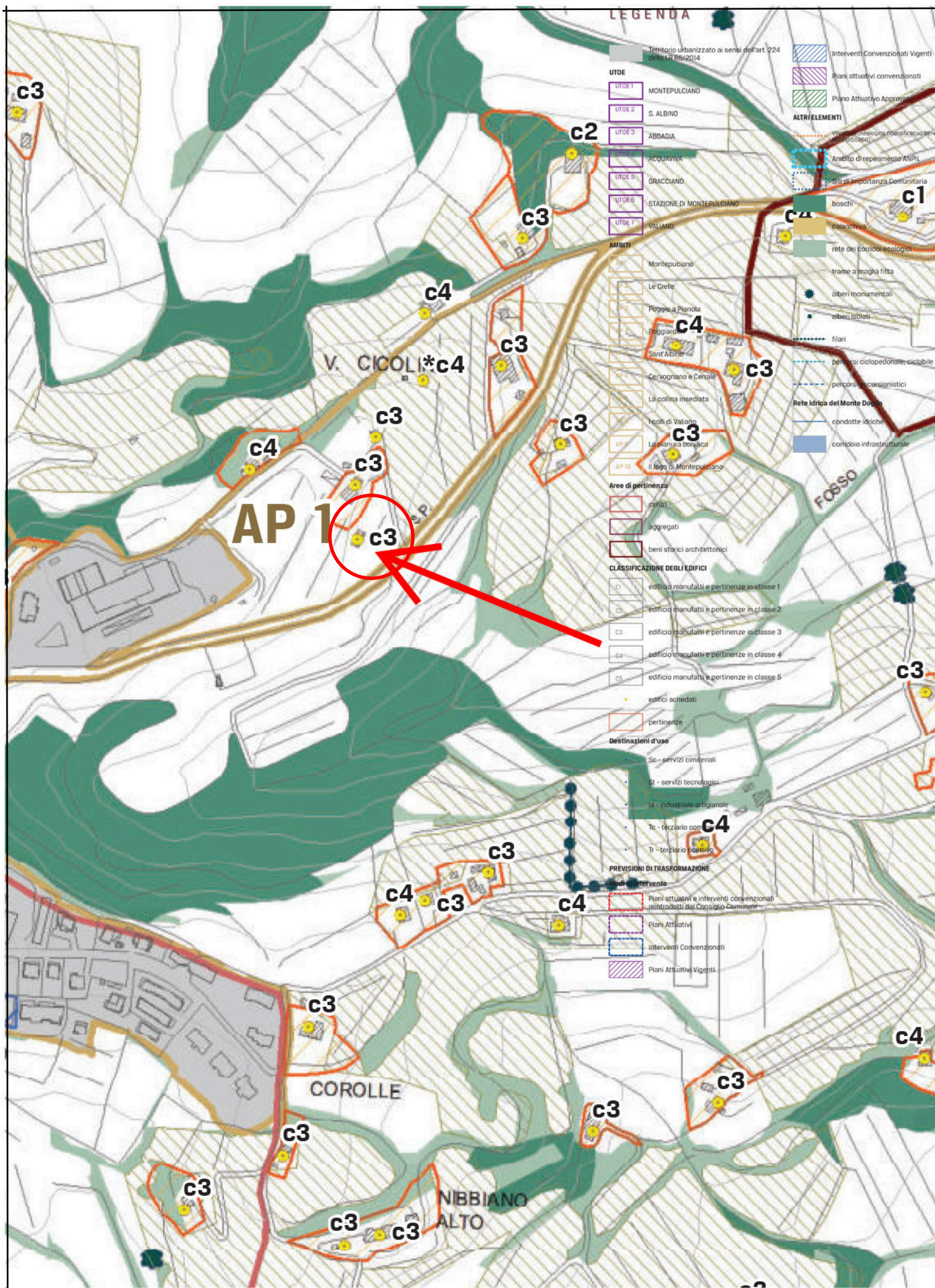
ESTRATTO P.S. TAV. QC10 - Vincoli - scala 1:10000



ESTRATTO P.S. TAV. 8 - Invarianti- scala 1:10000



ESTRATTO PO- Disciplina del territorio rurale scala 1:12500





Regione Toscana



Datazione Sedimi Edilizi

Scala 1 : 1,024

727,492.6

4,777,244



4,777,053

727,306.4

EPSG:25832

Legenda

Sedime edificato al 1897 (CASTORE)



Sedime edificato al 1956



Sedime edificato al 1978



Sedime edificato al 1988



Ortofoto 1:10.000 - Anno 1954

COMUNE DI MONTEPULCIANO PROVINCIA DI SIENA	TOPONIMO _____ LOCALITA' MONTEPULCIANO VIA/PIAZZA STRADA PROVINCIALE	SCHEDA N. _____	FOGLIO N° 98 PART. N° 1643
---	--	-----------------	-------------------------------------

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10.000	PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000
--------------------------------------	------------------------------

DATAZIONE (RIFERIMENTI CARTOGRAFICI) <input type="checkbox"/> CATASTO TOSCANO 1823 <input type="checkbox"/> CATASTO D'IMPIANTO 1942 <input type="checkbox"/> SUCCESSIVO AL 1942	COLLOCAZIONE TERRITORIALE <input type="checkbox"/> TERRENO PIANEGGIANTE <input type="checkbox"/> TERRENO IN PENDENZA: <input type="checkbox"/> PENDENZA LEGGERA <input type="checkbox"/> PENDENZA ACCENTUATA <input type="checkbox"/> CRINALE	STATO D'USO <input type="checkbox"/> ABITATO <input type="checkbox"/> ABITATO PARZIALMENTE <input type="checkbox"/> DISABITATO <input type="checkbox"/> INTERVENTI IN ATTO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
---	---	---

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO <input type="checkbox"/> NUCLEO COMPLESSO <input type="checkbox"/> EDIFICIO SEMPLICE <input type="checkbox"/> VILLA <input type="checkbox"/> CASTELLO / TORRE <input type="checkbox"/> EDIFICIO RELIGIOSO <input type="checkbox"/> EDIFICIO PRODUTTIVO	DESTINAZIONE PREVALENTE <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE) <input type="checkbox"/> RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE) <input type="checkbox"/> RURALE PRODUTTIVO <input type="checkbox"/> SERVIZI <input type="checkbox"/> TURISTICO / RICETTIVO <input type="checkbox"/> ALTRO _____	DESTINAZIONE PIANO TERRA <input type="checkbox"/> CANTINA <input type="checkbox"/> RIMESSA <input type="checkbox"/> NEGOZIO <input type="checkbox"/> UFFICIO <input type="checkbox"/> ALTRO _____
--	--	---

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI: <input type="checkbox"/> PORTICO <input type="checkbox"/> BALCONE <input type="checkbox"/> CORNICI MARCAPIANO <input type="checkbox"/> LOGGIA <input type="checkbox"/> POZZO <input type="checkbox"/> CORTE <input type="checkbox"/> FORNO NOTE _____ _____	<input type="checkbox"/> ANGOLARI MATTONI/PIETRA <input type="checkbox"/> TORRE <input type="checkbox"/> PIETRA FACCIA VISTA <input type="checkbox"/> COLOMBAIA <input type="checkbox"/> ARCHI <input type="checkbox"/> ELEMENTI SACRI <input type="checkbox"/> ALTRO _____	NUMERO DEI PIANI <input type="checkbox"/> SEMINTERRATO <input type="checkbox"/> TERRA <input type="checkbox"/> PRIMO <input type="checkbox"/> SECONDO <input type="checkbox"/> TERZO <input type="checkbox"/> PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO
---	---	--

VEDI SCHEDA ANNESSI ->

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN FERRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN ALLUMINIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COPERTURA :

	C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A TERRAZZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> COMPOSITA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CON STIPITIE ARCHITRAVE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SENZA FINITURE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> PERSIANE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SPORTELLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MEZZANE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> LASTRE COTTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA

- MARCIAPIEDI
- ZONA PAVIMENTATA / AIA:
 - STERRATA
 - LASTRICATA
 - MATTONATA
- FONTANA / VASCA / STAGNO
- RECINZIONE
- GIARDINO
- ALBERATURE
- PISCINA
- POZZO
- ALTRO _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

- STRADA PROVINCIALE / COMUNALE
- STRADA VICINALE / PODERALE:
 - STERRATA
 - IMBRECCIATA
 - ASFALTATA

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

- OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI
- VOLUMI A SBALZO
- LOGGE O PORTICATI TAMPONATI
- SOPRAELEVAZIONE PARZIALE
- SOPRAELEVAZIONE TOTALE
- VOLUMI AGGIUNTI
- TERRAZZI AGGIUNTI
- APERTURE AGGIUNTE E / O MODIFICATE
- MODIFICHE STRUTTURALI
- ALTERAZIONI DELLE FINITURE
- ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO _____

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA

CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO _____

MANTO

LATERIZIO
 LAMIERE **coppi e tegole**
 ALTRO _____

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO
 ALTRO _____

INFISSI:

LEGNO
 METALLICO
 ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO _____

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA

CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO _____

MANTO

LATERIZIO
 LAMIERE
 ALTRO _____

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO **legno**
 ALTRO _____

INFISSI:

LEGNO
 METALLICO
 ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE

ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO _____

STATO DI CONSERVAZIONE

CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:

TIPOLOGIA

CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO _____

MANTO

LATERIZIO
 LAMIERE
 ALTRO _____

MURATURE:

LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO
 ALTRO _____

INFISSI:

LEGNO
 METALLICO
 ALTRO _____

FOTO

V. ALLEGATI

MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

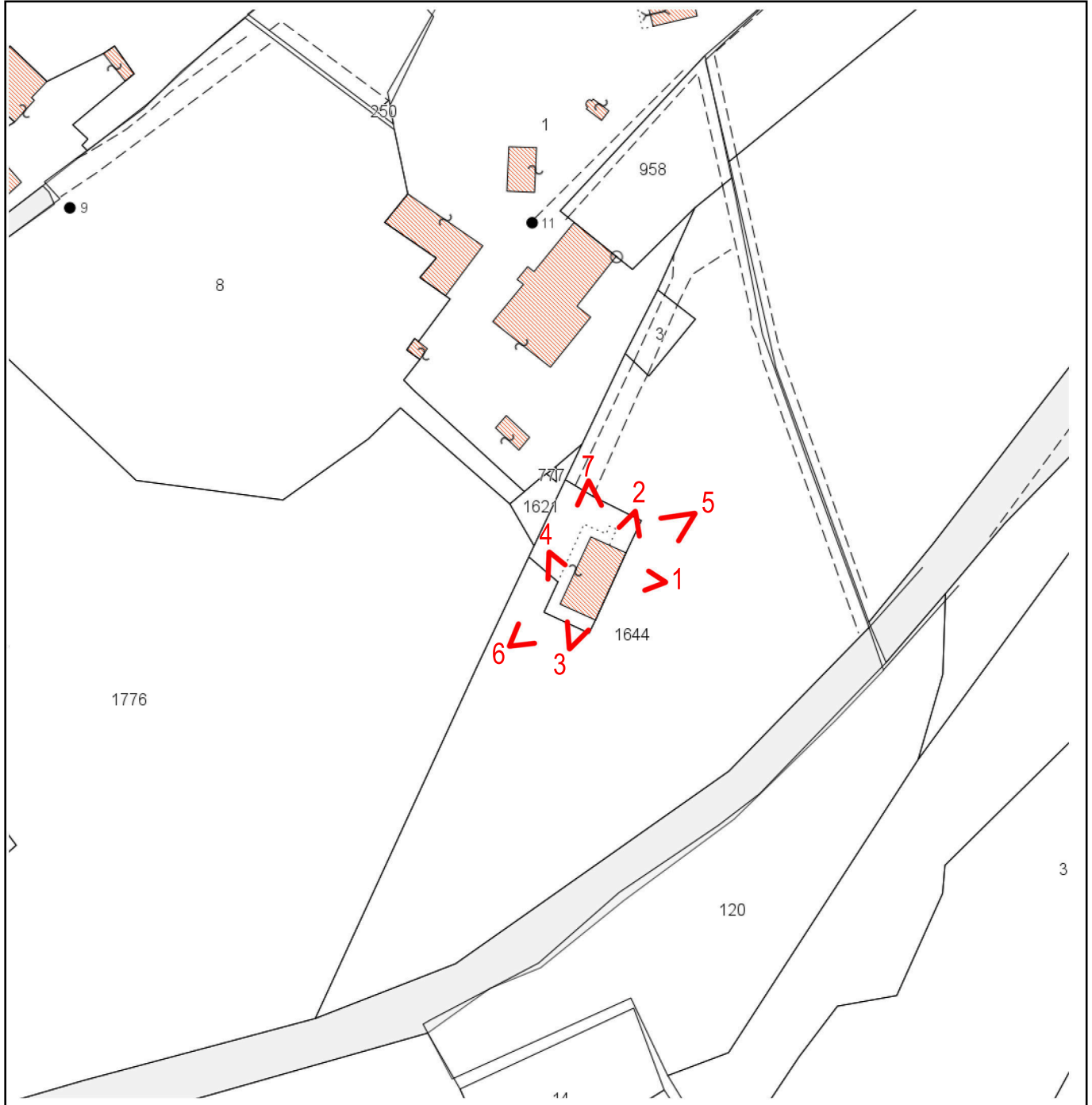
Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com



Punti di ripresa fotografica

MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com



Foto 1 - lato Sud Est - Immagini stato originario annesso



Foto 2 - Lato Nord Est- Immagini stato originario annesso

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com



Foto 3 - Lato Sud Ovest - Immagini stato originario annesso



Foto 4 - lato Nord Ovest - Immagini stato originario annesso

MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com



Foto 5- lato Sud Est e Nord Est- STATO ATTUALE



Foto 6 - Lato Nord Ovest e Sud Ovest- STATO ATTUALE

MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com



Foto 7 - Lato Sud Ovest- STATO ATTUALE



Foto 8- Foto interna-Rimessa- STATO ATTUALE