



VANNUCCINI GABRIELE
Architetto

Via della Resistenza, 149
53045 Abbadia di Montepulciano (SI)
Cod. Fisc.: VNN GRL 81L11 C662R
P.IVA: 01285100523

Tel.: 0578/707064 Cell: 349/5590050
E-mail: gabrielevannuccini@libero.it
PEC: gabriele.vannuccini@pec.architettisiena.it

RELAZIONE TECNICA

Richiedenti: Mencattelli Paolo – MNC PLA 47M28 F592M
Mencattelli Marcella – MNC MCL 51A67 F592E
Rossi Rosanna – RSS RNN 58R63 F592G
Mencattelli Lorenzo – MNC LNZ 91T30 A468K
Mencattelli Margherita – MNC MGH 86R54 I726D

Oggetto: RICHIESTA MODIFICA SCHEDATURA IMMOBILE RESIDENZIALE.

Ubicazione: Montepulciano, via Lombardia, 4 – Frazione Gracciano

Montepulciano, lì 02.05.2024

Il tecnico



STUDIO TECNICO ARCH. GABRIELE VANNUCCINI

1. Premessa:

Io sottoscritto Arch. Gabriele Vannuccini, nato a Chiusi (SI), il 11/07/1981 e residente in Montepulciano, via Evangelista Torricelli, 26 con studio in Abbazia di Montepulciano, via della Resistenza, 149, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siena al n. 662, in seguito all'incarico conferitomi dagli eredi di Mencattelli Giuseppe e Giomarelli Maria, dichiaro quanto segue:

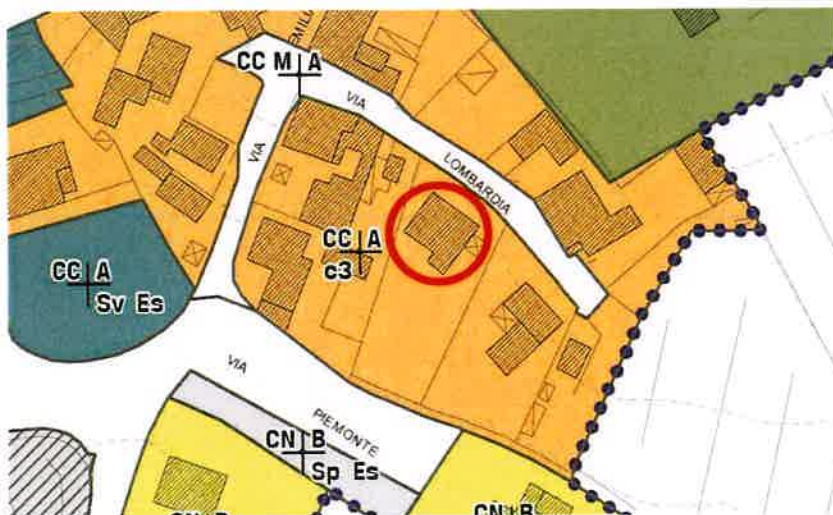
2. Ubicazione, Dati catastali, Proprietà:

L'immobile è un appartamento di civile abitazione posto in via Lombardia al civico 4 nella frazione di Gracciano ed è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Siena, Comune di Montepulciano al Foglio 62 Particella 39 – categoria A/4 Classe 02 9,5 vani – rendita € 490.63 ed è così intestato:

- Mencattelli Marcella, nata a Montepulciano (SI) il 27.01.1951 – CF: MNC MCL 51A67 F592E – proprietà per 1/3;
- Mencattelli Paolo, nato a Montepulciano (SI) il 28.08.1947 – CF: MNC PLA 47M28 F592M – proprietà per 1/3;
- Mencattelli Lorenzo, nato a Sinalunga (SI) il 30.12.1991 – CF: MNC LNZ 91T30 A468K – proprietà per 2/18;
- Mencattelli Margherita, nata a Siena (SI) il 14.10.1986 – CF: MNC MGH 86R54 I726D – proprietà per 2/18;
- Rossi Rosanna, nata a Montepulciano (SI) il 23.10.1958 – CF: RSS RNN 58R63 F592G – proprietà per 1/9

3. Precedenti Atti abilitativi:

- ✓ Fabbricato antecedente al 1967;
- ✓ C.E. n. 255/1974 del 01.08.1974 per *sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione* intestato a Mencattelli Giuseppe e Giomarelli Maria.

4. Estratti cartografici

All'interno del Piano Operativo l'immobile ricade in area urbana ed è classificato come CC – A – c3.

STUDIO TECNICO ARCH. GABRIELE VANNUCCINI



Nel Piano strutturale è identificato come edificio presente al 1954 e costituisce invariante strutturale.

5. Descrizione e Richiesta di riclassificazione:

La presente relazione tende a dimostrare come la categoria c3 per il fabbricato in oggetto non risulti congrua con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il bene in oggetto è un edificio residenziale monofamiliare sviluppato su due piani fuori terra con spazi di relazione (cucina, soggiorno-pranzo) al piano terreno e spazi privati (camere) al piano primo. La struttura portante è in muratura, la copertura in laterizi del tipo a padiglione, infissi in legno con persiane verniciate.

Lo stesso è stato edificato in epoca precedente al 1967 (è infatti visibile nelle foto aeree del 1954) ed è stato interessato da opere di ampliamento e sopraelevazione nel 1974. Proprio a quest'epoca, infatti, sono riferite le finiture che ne caratterizzano l'aspetto: esternamente è presente paramento faccia-vista e sono presenti bucatore regolari sormontate da architravi di cemento, mentre internamente pavimenti e rivestimenti richiamano direttamente il gusto estetico del periodo suddetto. L'immobile nel complesso, seppur gradevole dal punto di vista estetico e coerente con il contesto urbano, non presenta caratteristiche di pregio degne di particolare tutela. A differenza degli edifici limitrofi, infatti, non sono presenti ornature di pregio che possano rimandare all'edilizia tipica dei primi del '900, quali colonnette, cornici, davanzali e marcapiano lavorati, paramenti angolari in pietra, etc...

Come si può evincere dagli estratti sopra riportati, il Piano Operativo attribuisce all'immobile la categoria c3, mentre nel piano strutturale è presente l'invariante strutturale dell'edificio al 1954; tale circostanza fa sì che la c3 (categoria di intervento assimilabile alla ristrutturazione) originariamente

STUDIO TECNICO ARCH. GABRIELE VANNUCCINI

attribuita all'immobile venga in realtà riportata ad una categoria c2 (categoria assimilabile a restauro e risanamento conservativo) ai sensi dell'art. 23 commi 1 e 6 delle NTA di Piano Operativo.

Considerando quanto sopra descritto, alla luce dell'assenza di particolari di pregio si chiede che vengano eliminate le salvaguardie imposte dal Piano Strutturale e dell'art. 23 del Piano Operativo, attribuendo, quindi una categoria di intervento "C3 senza limitazioni delle invarianti strutturali".

Il tecnico

Arch. Gabriele Vannuccini
Architetto
GABRIELE
VANNUCCINI
N° 662
Sez. A/s
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONDOTTORI
PROVINCIA DI SIENA



COMUNE DI
MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO _____

LOCALITA' GRACCIANO

VIA/PIAZZA VIA LOMBARDIA, 4

SCHEDA N. _____

FOGLIO N° 62

PART. N° 39

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R. 1:10 000



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

DATAZIONE
(RIFERIMENTI
CARTOGRAFICI)

- ☐ CATASTO TOSCANO 1823
☐ CATASTO D'IMPIANTO 1942
☒ SUCCESSIVO AL 1942

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

- ☒ TERRENO PIANEGGIANTE
☐ TERRENO IN PENDENZA:
 ☐ PENDENZA LEGGERA
 ☐ PENDENZA ACCENTUATA
☐ CRINALE

STATO D'USO

- ☐ ABITATO
☐ ABITATO PARZIALMENTE
☒ DISABITATO
☐ INTERVENTI IN ATTO
☐ ALTRO _____

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO

- ☐ NUCLEO COMPLESSO
☒ EDIFICIO SEMPLICE
☐ VILLA
☐ CASTELLO / TORRE
☐ EDIFICIO RELIGIOSO
☐ EDIFICIO PRODUTTIVO

DESTINAZIONE PREVALENTE

- ☒ RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE)
☐ RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE)
☐ RURALE PRODUTTIVO
☐ SERVIZI
☐ TURISTICO / RICETTIVO
☐ ALTRO _____

DESTINAZIONE
PIANO TERRA

- ☐ CANTINA
☐ RIMESSA
☐ NEGOZIO
☐ UFFICIO
☒ ALTRO Residenza

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> PORTICO | <input type="checkbox"/> ANGOLARI MATTONI/PIETRA |
| <input checked="" type="checkbox"/> BALCONE | <input type="checkbox"/> TORRE |
| <input checked="" type="checkbox"/> CORNICI MARCAPIANO | <input type="checkbox"/> PIETRA FACCIA VISTA |
| <input type="checkbox"/> LOGGIA | <input type="checkbox"/> COLOMBALA |
| <input type="checkbox"/> POZZO | <input type="checkbox"/> ARCHI |
| <input type="checkbox"/> CORTE | <input type="checkbox"/> ELEMENTI SACRI |
| <input type="checkbox"/> FORNO | <input type="checkbox"/> ALTRO _____ |

NOTE **EDIFICIO NON PIU' ABITATO IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA PROPRIETARIA AVVENUTA NEL 2021. NON PRESENTA CARATTERI STORICI E DECORATIVI DEgni DI PARTICOLARE TUTELA. EDIFICIO AMPIATO E SOPRAELEVATO NEGLI ANNI '70.**

NUMERO DEI PIANI

- ☐ SEMINTERRATO
☒ TERRA
☒ PRIMO
☐ SECONDO
☐ TERZO
☐ PORZIONE DI EDIFICIO
 OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 STIPITE E 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 checked="" type="checkbox"/> CON D'AVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MEZZANE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 _____

FOTO



PROSPETTO SU VIA LOMBARDIA



PROSPETTO LATERALE



ZONA INTERESSATA DA AMPLIAMENTO
E SOPRAELEVAZIONE

FOTO



INGRESSO



SOGGIORNO-PRANZO



BAGNO



CAMERA

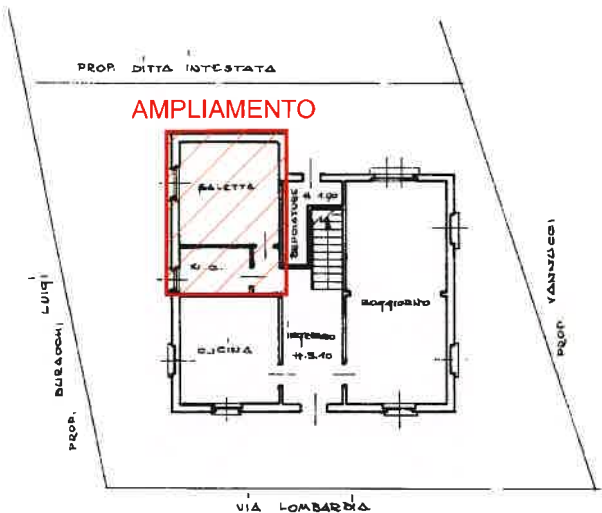
Data presentazione: 07/09/1976 - Data: 28/02/2024 - n. T378361 - Richiedente: VNNGRL81L11C662R

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

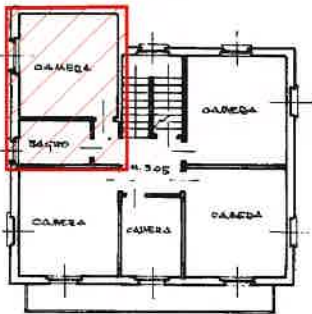
(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 463)

Geometra dell'immobile situato nel Comune di **MONTEPULCIANO** **Via LOMBARDIA N. 4 FRAZ. GRACCIANO**
da **MENCATELLI GIUSEPPE 19-08-1917 MONTEPULCIANO** e **GIOMARELLI MARIA 7-6-1927 MONTEPULCIANO**
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SIENA**

PLANIMETRIA 1:200



SOPRAELEVAZIONE



PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PAOLO LUCHERINI
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **SIENA**
DATA **7-9-1976**
Firma: *Paolo Lucherini*