

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 TERRENO CON CAPANNO

(LETTERA X)

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

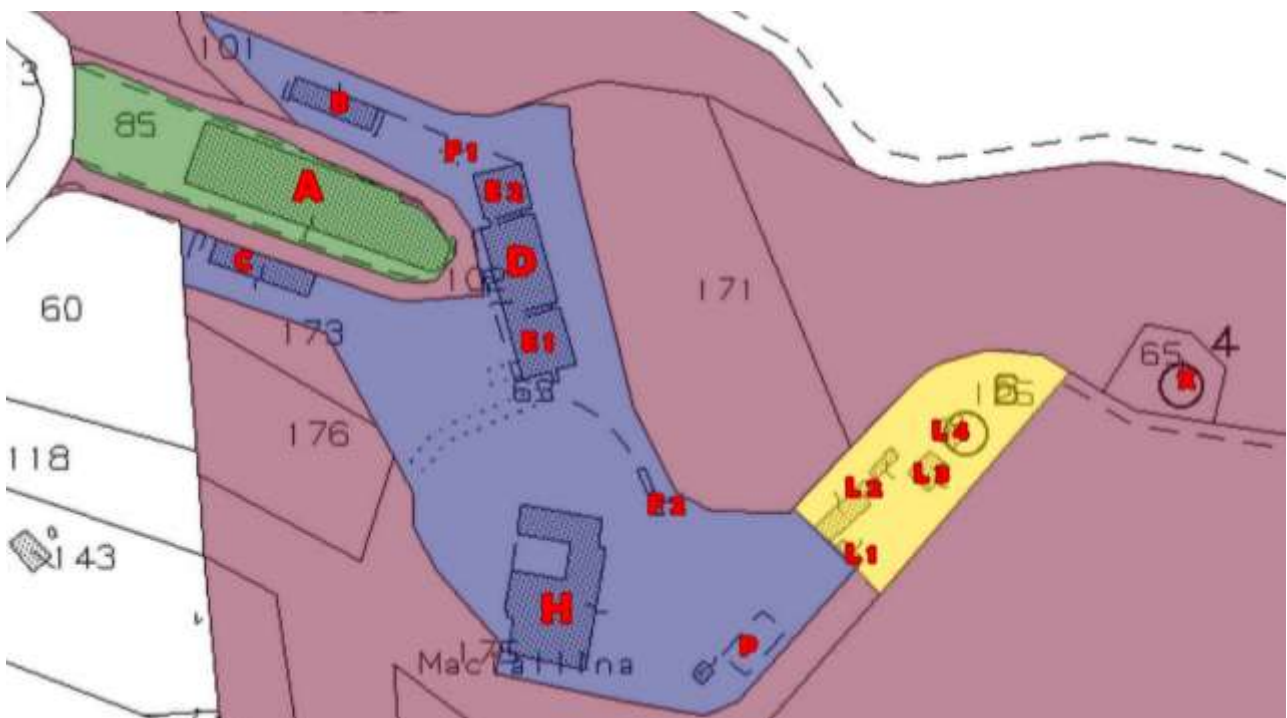
Arch. Filippo Casini

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



Poco ad Est del complesso immobiliare, proseguendo per un viottolo erboso in discesa che conduce ai campi della proprietà, si arriva ad un insieme alberato molto fitto. Qui vi è un capanno parzialmente invaso dalla vegetazione e realizzato con lamiere metalliche e strutture lignee.

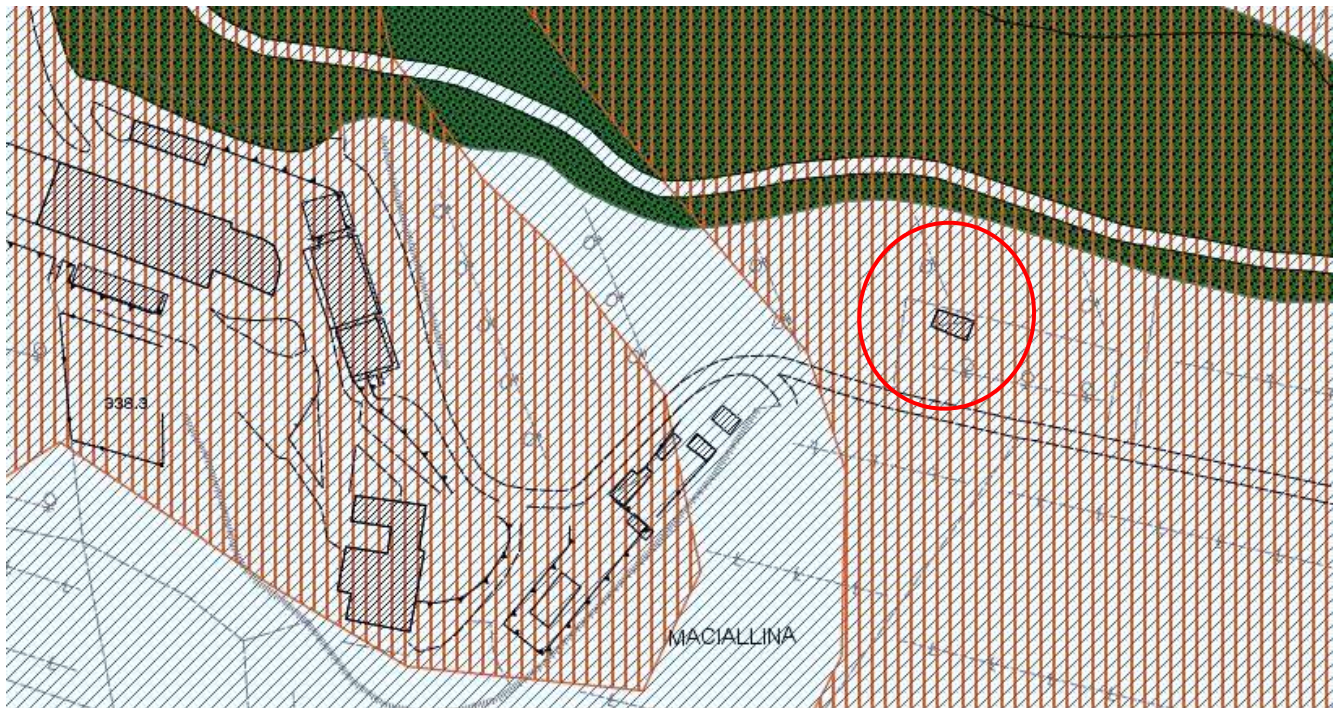


Legittimità urbanistica:

I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

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

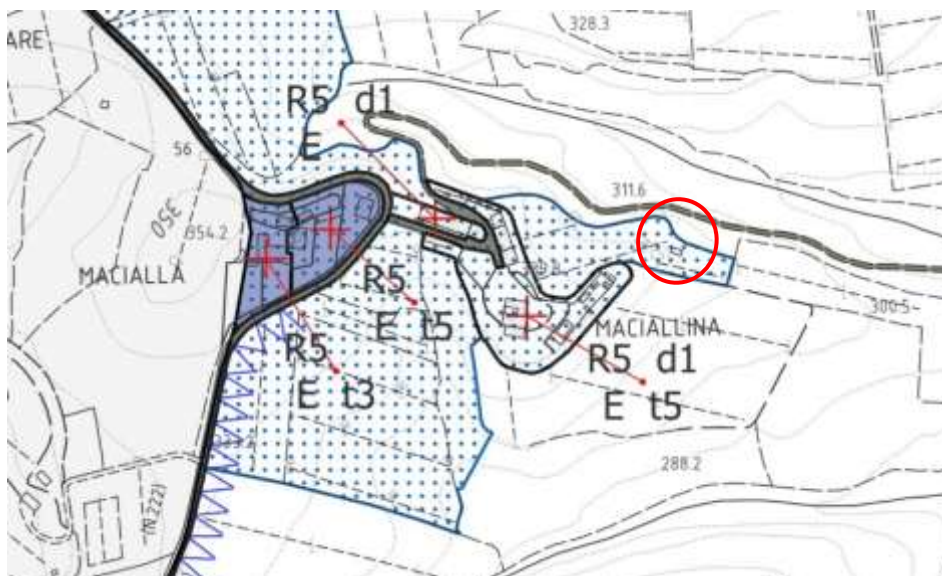
Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 PTC Provincia di Siena – Vincolo Medio



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. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.



Si fa presente che per tale capanno (tettoia chiusa su tre lati,) non esistono pratiche edilizie; pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione. A tal proposito, in base alle norme vigenti è improbabile la possibilità di regolarizzazione in particolare:

Tale struttura, per caratteristiche e dimensioni non si può far rientrare in un manufatto privo di rilevanza edilizia/urbanistica.

- La realizzazione di **volumi pertinenziali** in aree di pertinenza dei BSA è consentita **soltanto laddove consentita dalle discipline di intervento** (in questo caso si fa riferimento all'immobile principale del complesso (art.46, c.3): Villa █████, classificato come disciplina t5 (art.27), (si fa presente che tali interventi sono obbligatoriamente **sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio**).

La possibilità di regolarizzare o costruire un volume accessorio ad altro immobile t5 è limitata dalle norme se l'uso principale dell'edificio è **direzionale (d1)**, in quanto la disposizione specifica per i volumi accessori in t5 sembra riguardare solo l'incremento di **Superficie Accessoria (SA) alla residenza**.

Tale disposizione si applica anche se tale capanno fosse considerato in disciplina t6, ai sensi dell'art.66.

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.

CALCOLI OPERE E SMALTIMENTI

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

RIMOZIONE CAPANNO ABUSIVO

$$5,55 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} = 14,43 \text{ mq}$$

$$5,15 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} \times 2 = 26,78 \text{ mq}$$

$$5,55 \text{ m} \times 5,15 \text{ m} = 28,5825 \text{ mq}$$

$$\text{Totale mq: } 69,7925$$

$$\text{Totale mc} = 69,7925 \text{ mq} \times 0,08 \text{ m} = 5,5834 \text{ mc}$$

- Smontaggio e rimozione di lamiere grecate o ondulate in metallo (ferro o alluminio) di copertura, inclusi i fissaggi (viti, bulloni). Smontaggio struttura lignea di sostegno. Il lavoro include il taglio in pezzi maneggevoli e la separazione dei materiali. Smontaggio controllato e demolizione delle pareti di chiusura laterali, realizzate con materiali eterogenei (es. rete metallica, tamponamenti in pannelli di legno o pannelli in PVC). Il prezzo comprende la separazione grossolana dei materiali a piè d'opera (legno, metallo, inerti) e il conferimento differenziato agli impianti autorizzati.

69,7925 mq

Prezzo a corpo = 1.800,00 €

- 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

5,5834 mc x 145 €/mc = 809,593 €

TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI CAPANNO: 2.609,593 €



0

10m



PLANIMETRIA "CAPANNO" - IMMOBILE X

