

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

SINTESI ABUSI URBANISTICI

Siena, novembre 2025

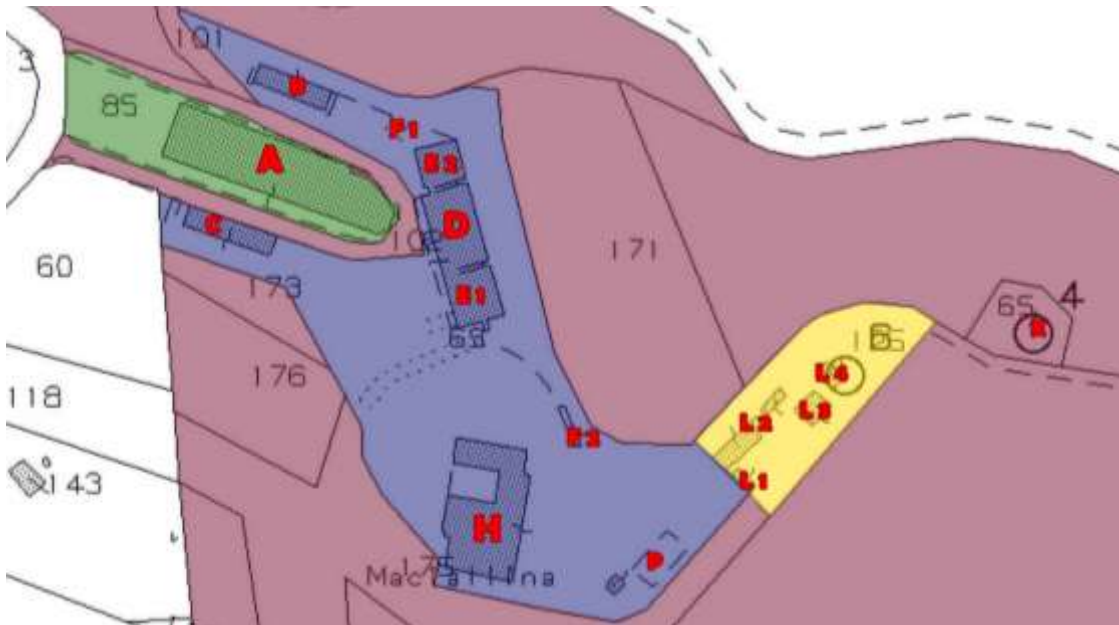
Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini

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



In sintesi, le opere non conformabili mediante pratica edilizia in sanatoria sono:

IMMOBILE A: [REDACTED] (allegato A)

- Chiusura del terrazzo al Piano secondo con realizzazione di cucina realizzato presumibilmente dopo l'anno 2016 (nelle foto aeree della Regione Toscana è visibile la terrazza nel 2016 e nel 2019 sempre nei medesimi archivi appare la tettoia così come è oggi);
- Installazione copertura in telo impermeabile dal carattere fisso alla pergola sulla terrazza del piano terra realizzato presumibilmente dopo l'anno 2016 (nelle foto aeree della Regione Toscana è visibile piccolo gazebo nel 2016 e nel 2019 sempre nei medesimi archivi la tenda appare così come è oggi);
- Uso ad Abitazione in locali urbanisticamente magazzini al piano S1 (data la natura delle opere sopra, è plausibile che l'uso abitativo dei magazzini sia in essere dalle stesse date sopra elencate).

Foto 2016



Foto 2019



IMMOBILI H e P: VILLA [REDACTED] E PISCINA (allegato H-P)

- Realizzazione della grande tettoia a Sud, coprente parte del lastrico solare esterno, posizionata in aderenza all'edificio principale, e chiusa nei tre lati rimanenti da infissi vetrati configurandosi come veranda. Tale ambiente si configura come veranda, comportante un aumento di volumetria ed è stato realizzato presumibilmente dopo l'anno 2016 (nelle foto aeree della Regione Toscana è visibile la terrazza libera nel 2016 e nel 2019 sempre nei medesimi archivi appare la tettoia così come è oggi. Le stesse considerazioni valgono per il casottino in legno adiacente la Piscina);
- Realizzazione di Manufatto in legno (probabilmente ad uso Bar) adiacente la piscina.

Foto 2016



Foto 2019

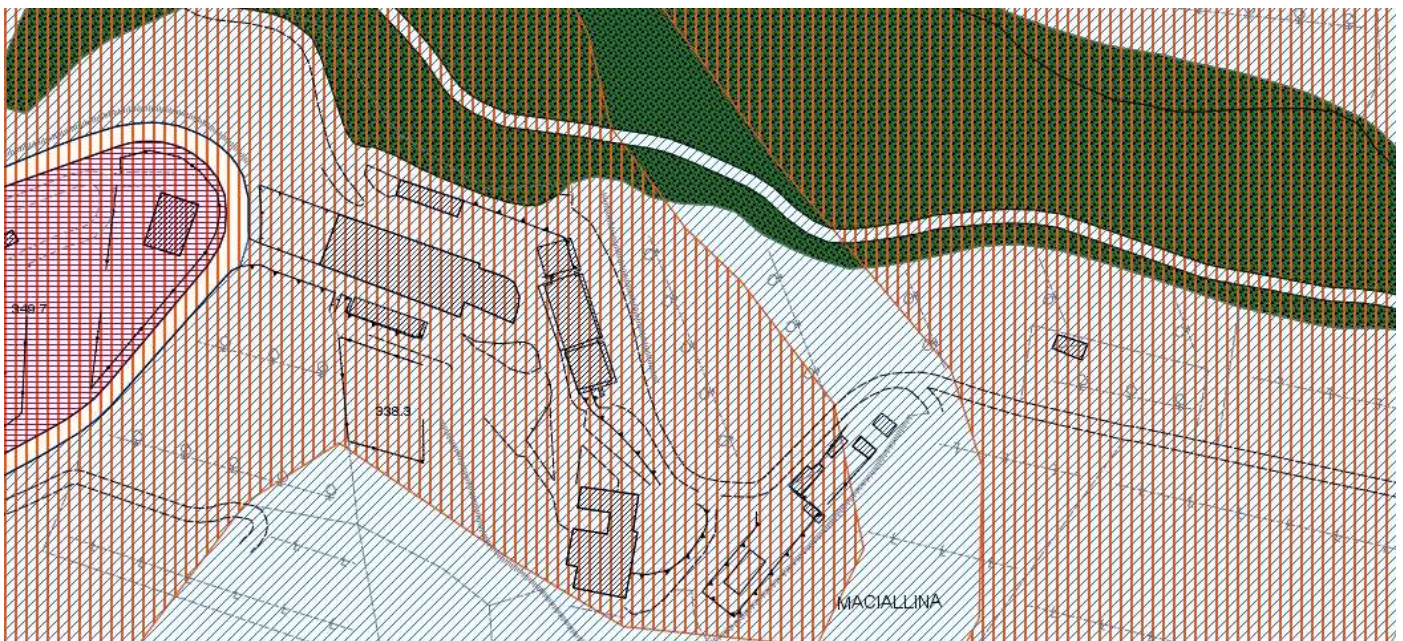


TERRENO CON CAPANNO X: (allegato X)

Realizzazione di capanno parzialmente invaso dalla vegetazione e realizzato con lamiere metalliche e strutture lignee in terreno al foglio di mappa 22, particella 65. La sua edificazione non è possibile stimarla in quanto nelle foto aeree storiche l'area è da sempre ricoperta da vegetazione;

ALTRE OPERE

Si rende noto che l'area in esame ricade in zona a Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R. 39/2000.



Pertanto, alcune opere sanabili da un punto di vista urbanistico, sono da valutare in sede di sanzione in ambito di vincolo idrogeologico, tra le quali si fa riferimento alle schede allegate A, B-C, D, E, F, G, H, L, X. A titolo d'esempio vi sono alcune scalinate esterne realizzate senza titolo (adiacenti ai magazzini B e C).

Si segnala inoltre che nel piano S1 dell'immobile alla scheda D "dependance" urbanisticamente magazzino, viene fatto uso ricettivo (configurandosi come cambio d'uso con opere).

Siena, novembre 2025

Il Tecnico
Arch. Filippo Casini