

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 “MAGAZZINI LETTERA F”

Siena, novembre 2025

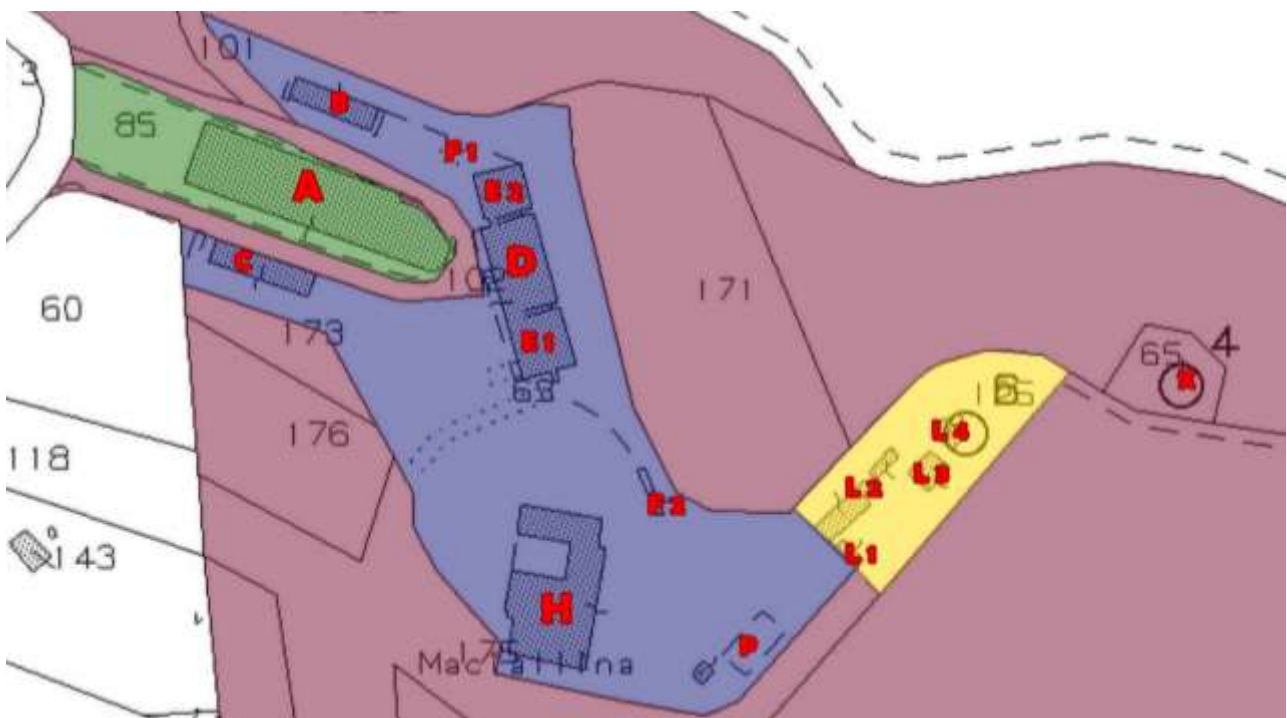
Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini

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;

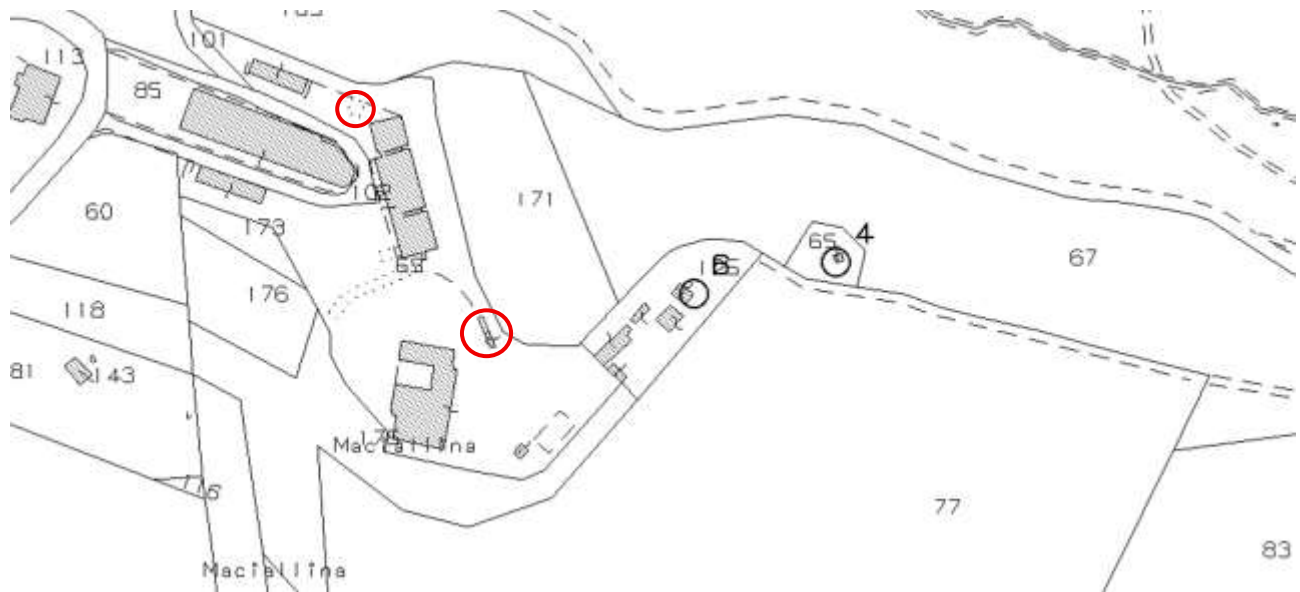


PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:

Foglio 22, particella 63, subalterni 21 e 22.



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	21	Cat.C/2	03	8 m ²	Euro: 10,33		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	22	Cat.C/2	06	21 m ²	Euro: 46,64		

Fabbricati denominati F1, F2:

Fabbricato F1, magazzino:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 21;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 10,33;

Fabbricato F2, magazzino:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 22;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 06, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 46,64;

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

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:



Vicino all'immobile denominato "██████" vi è un piccolo magazzino, denominato F1, realizzato in muratura faccia a vista con copertura in coppi e tegole, dalla forma trapezoidale, con due pareti addossate a due muri a retta.



Vicino all'immobile denominato "Dependance" vi è un altro magazzino, denominato F2, ricavato internamente al volume delimitato da un alto muro a retta in muratura.

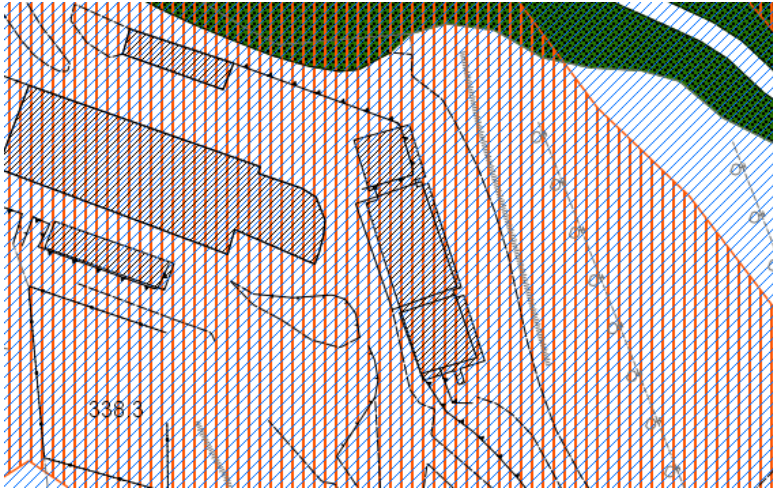


Legittimità urbanistica:

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

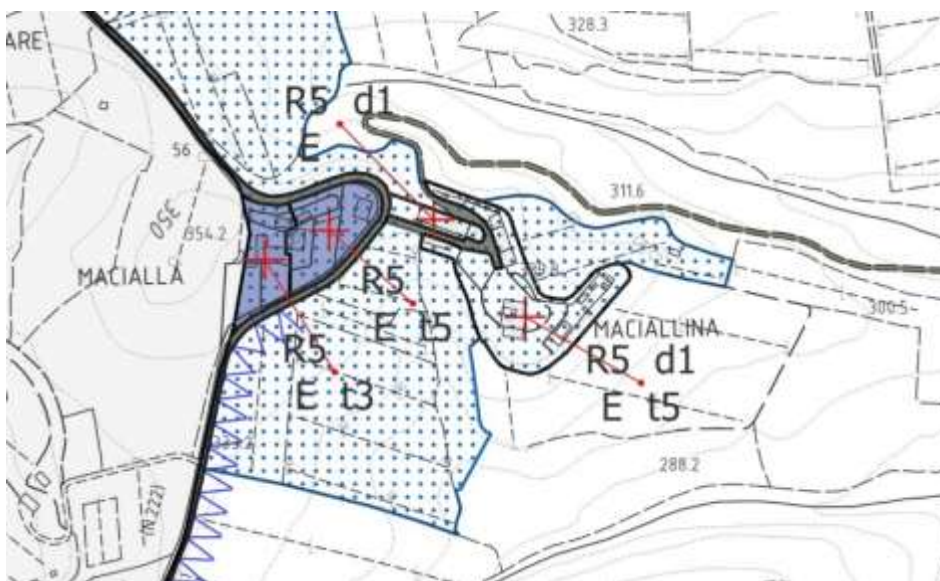


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986***, richiesta del 1986, concessione accordata il 28.02.1994 per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

FABBRICATO F1:

Il piccolo edificio magazzino è stato possibile rilevarlo solo esternamente, anche se è facilmente desumibile il suo interno. Lo stato odierno corrisponde rispetto ai disegni depositato in sede di condono.

Si fa presente che esternamente è stato realizzato un madonnino impiantistico che avrebbe necessitato almeno di una comunicazione di edilizia libera asseverata; pertanto, si ritiene che sia necessario depositare comunicazione CILA art.136 c.6 l.r.65/2014.

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994



Piccolo madonnino

FABBRICATO F2:

Il magazzino vicino all'immobile denominato "dependance" è stato oggetto del medesimo condono citato sopra. I rilievi allo stato odierno sono stati effettuati in modo difficoltoso data la presenza di detriti all'interno dello stesso. Si rilevano modesti discostamenti di lunghezza e altezza, anche se la superficie del fondo rientra nella tolleranza del 2% rispetto a quella assentita nel condono. Internamente si rileva una maggior altezza che tuttavia non porta ad un aumento volumetrico come dimostra il paragone della foto allegata al condono con la situazione odierna. Essendo il pavimento interno e l'intradosso del solaio al grezzo, la maggior altezza si spiega nel non aver ultimato gli strati che compongono la pavimentazione interna.

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994



Piccolo madonnino

Si fa presente che esternamente è stato realizzato un madonnino impiantistico che avrebbe necessitato almeno di una comunicazione di edilizia libera asseverata. Pertanto, si ritiene che sia necessario depositare comunicazione CILA art.136 c.6 l.r.65/2014.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio F1:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 21, risulta come allo stato dei luoghi (tranne che per il piccolo madonnino esterno), e non si ritiene necessario l'aggiornamento;

Edificio F2:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 22, risulta censito con un'altezza minore rispetto a quanto rilevato e pertanto si rende necessario l'aggiornamento catastale a meno che non venga ultimata la pavimentazione interna che riporterebbe le altezze a collimare;

CONCLUSIONI

In sintesi, per le discrasie riscontrate esternamente (madonnini) si prevede di depositare una Cila "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014. 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.

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 MAGAZZINO F1:

Piano S1: Magazzino = c.a. 22 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F2:

Piano S1: Magazzino = c.a. 8 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. 21)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO S1	31,30	20%	6,26
(F. 22, part.63, sub. 22)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	12,78	20%	2,56

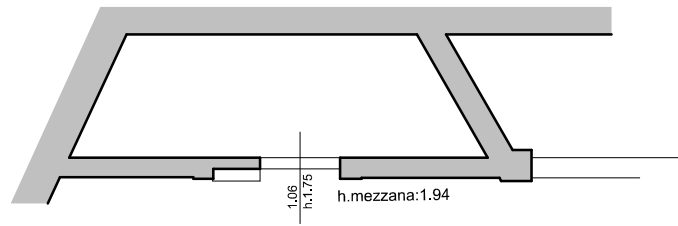
(F. 22, part.63)	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	2939 circa	5%	146,95

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	8,82
--------------------------------------	-------------

RESEDI	150,70
---------------	---------------



PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE F1 



PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE F2 

