

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 L”

Siena, novembre 2025

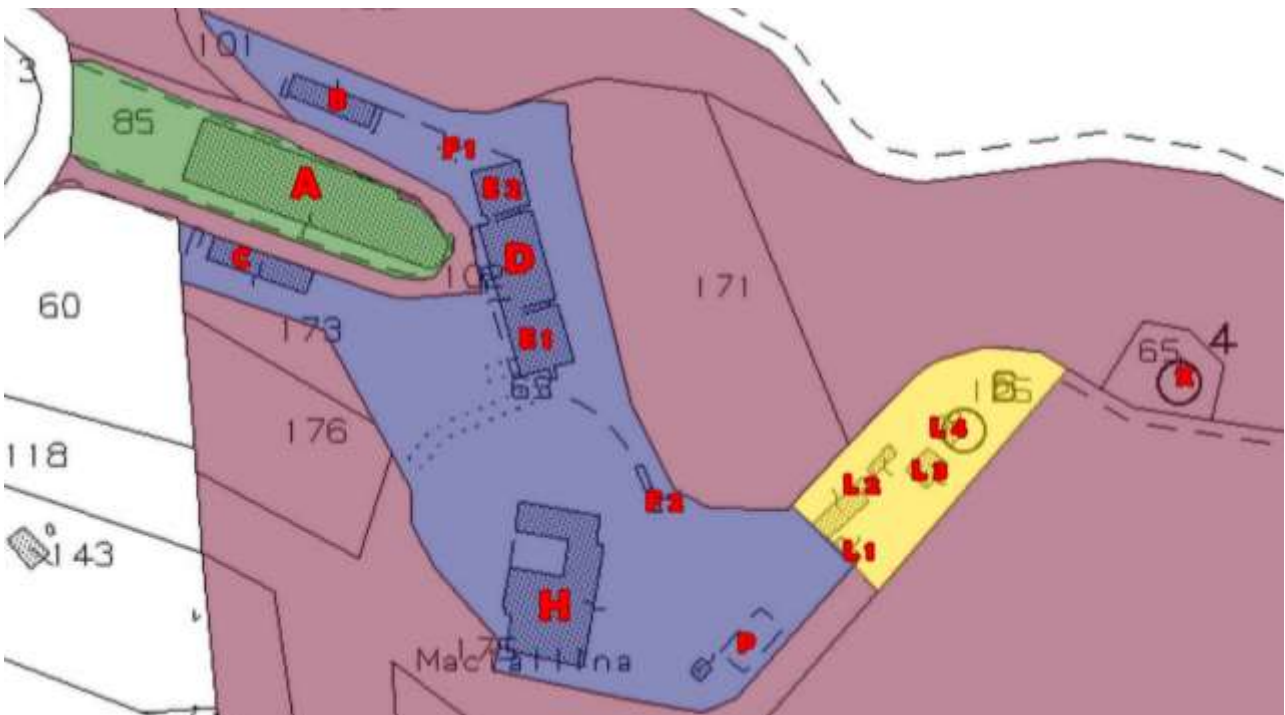
Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini

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;

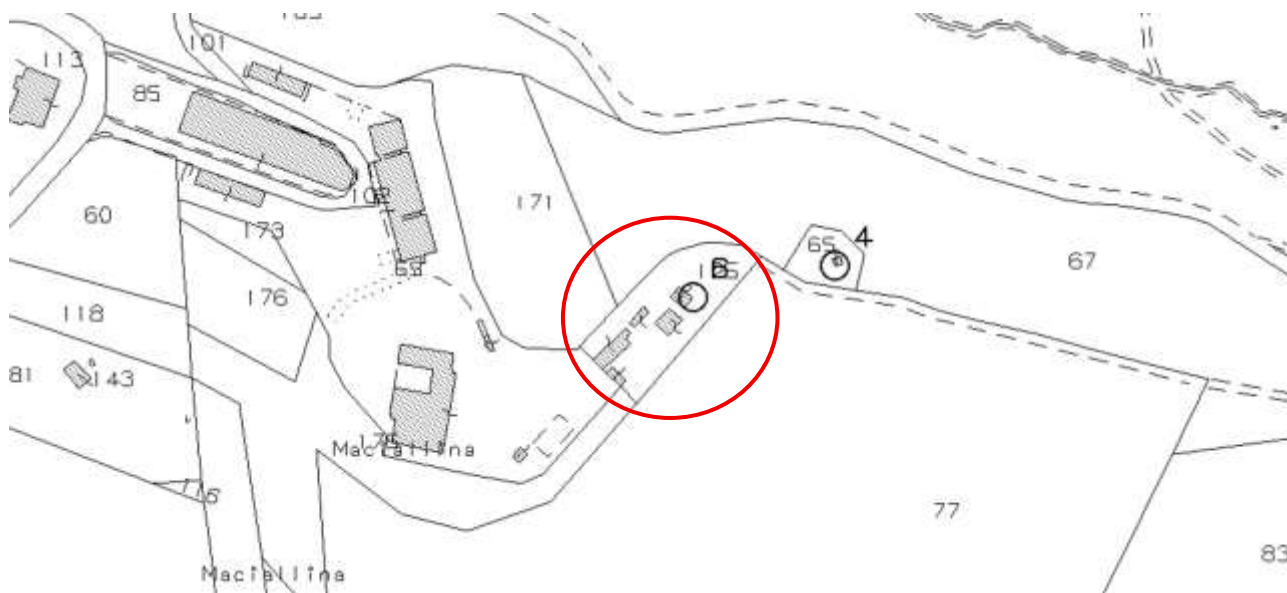


PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:

Foglio 22, particella 125, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	2	Cat.C/2	03	9 m ²	Euro: 11,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	3	Cat.C/2	03	17 m ²	Euro: 21,95		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	4	Cat.C/2	03	16 m ²	Euro: 20,66		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	5	Cat.C/2	05	9 m ²	Euro: 16,73		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	6	Cat.C/2	05	8 m ²	Euro: 14,87		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	7	Cat.C/2	05	24 m ²	Euro: 44,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	8	Cat.C/2	05	27 m ²	Euro: 50,20		

Fabbricati denominati L1, L2, L3 e L4 quali magazzini a nord della piscina di “Villa ██████”.

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 11,62;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 17 mq, rendita catastale €. 21,95;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 4;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 16 mq, rendita catastale €. 20,66;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5;**

Architetto Filippo Casini

Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 16,73;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 6;**

Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 14,87;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 7;**

Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 24 mq, rendita catastale €. 44,62;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8;**

Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 27 mq, rendita catastale €. 50,20;

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 125 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125).

La particella 125 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 63, 67, 77, 171, 175

Descrizione di beni:



Dall'immobile denominato Villa [REDACTED], passata la piscina del complesso, si prosegue in direzione dei terreni agricoli di proprietà per arrivare ad uno spiazzo, in posizione defilata e ribassata rispetto al viottolo di arrivo, dove sono presenti alcuni magazzini, in stato di semi abbandono.



Con riferimento alla planimetria riportata sopra con indicazione letterale si elencano e si descrivono tali immobili.

Edificio L1:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2.



Si compone da pareti in blocchi tufacei, copertura in travetti di cemento e manto in coppi e tegole. Sulla parte retrostante si appoggia ad un muro a retta. Il bene risulta in stato di semi abbandono.

Edificio L2:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3 e 4. Attualmente tali magazzini, che costeggiano la viabilità dalla quale si arriva al fondo, sono quasi completamente crollati, lasciando intravedere solo alcune murature.



Edificio L3:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5, 6 e 7. Tale magazzino è quello di dimensione maggiore ed è composto da una parte di muratura in blocchi, una parte ad intonaco, copertura in coppi e tegole a struttura lignea.

Sul fronte si aprono le due aperture dei magazzini sub 5 e sub 6.

Un tempo vi era anche una porzione retrostante (sub. 7) ma che alla data odierna risulta completamente crollata. Come si presentavano tali beni si evince da una foto allegata al Condono n.486/1985.

Foto allegata al Condono P.E. n.486/1985
del 27.06.1987 rilasciato il 23.06.2009



Edificio L4:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8.

L'edificio risulta completamente crollato. Come si presentava tale bene si evince da una foto allegata al Condono n.486/1985.



Legittimità urbanistica:

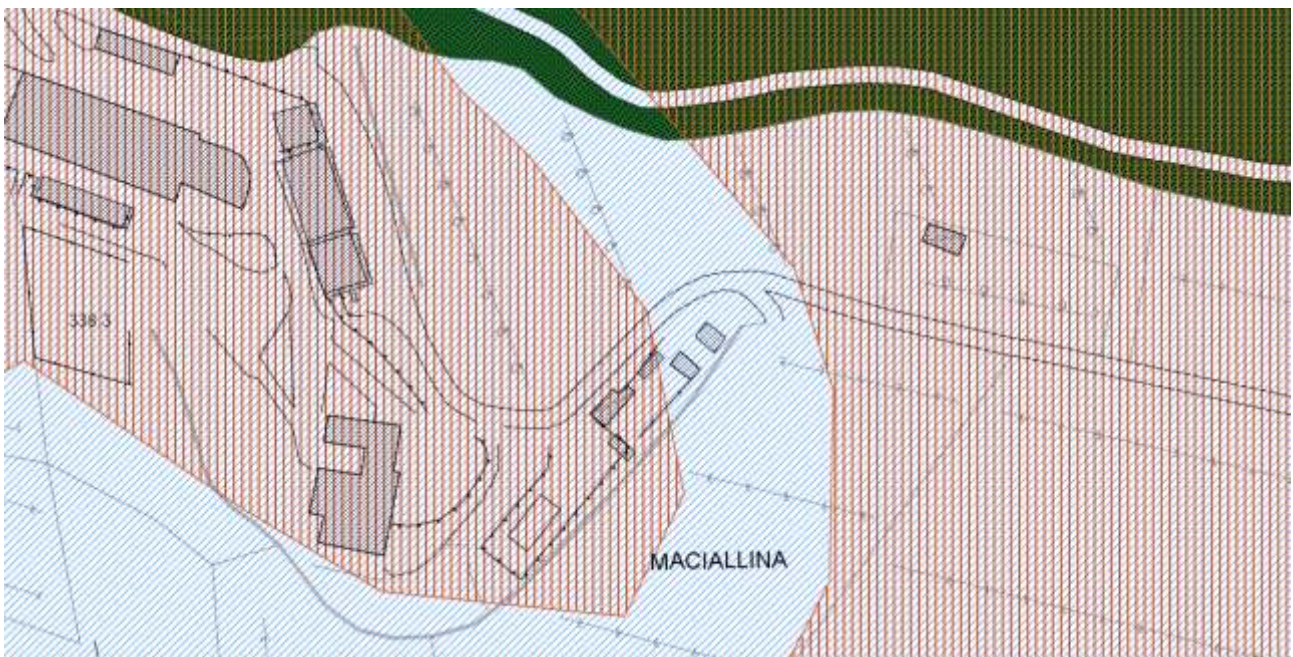
I beni individuati ai subalterni 2,3 e 4 ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

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

I beni individuati ai subalterni 5,6,7 e 8 ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

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

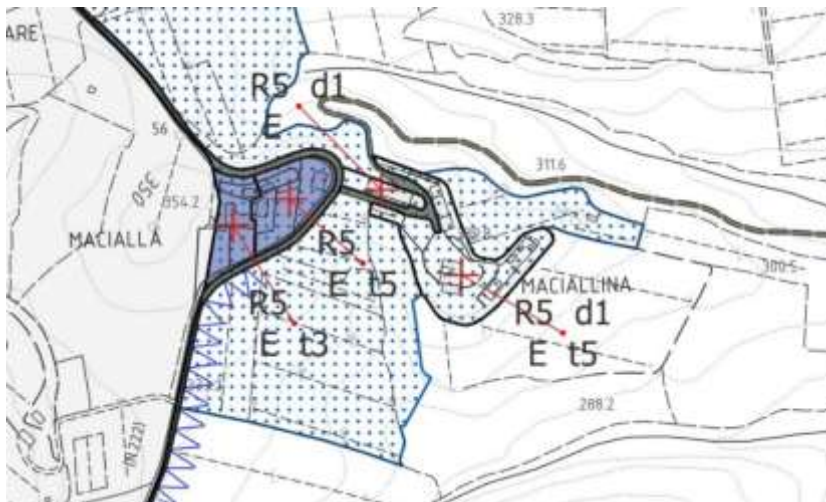


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.486 concessione accordata il 23.06.2009 (domanda del 27.26.1987)*** per realizzazione di quattro magazzini;

Analizzando ciò che era presente nel Condono n.486 con lo stato dei luoghi si evince che i beni furono correttamente descritti e fotografati e appaiono allora come oggi, senonché alcuni di essi sono crollati nel tempo come descritto sopra.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali, depositate in data 16.05.1989, rispetto allo stato rilevato risulta che:

- L'edificio magazzino denominato L1 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2, risulta leggermente più lungo rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'edificio magazzino denominato L2 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3 e 4 risulta crollato.
- L'edificio magazzino denominato L3 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5, 6 risultano coerenti a quanto riportato nella planimetria catastale, mentre la parte retrostante, subalterno 7, risulta crollata.
- L'edificio magazzino denominato L4 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8, risulta crollato.

CONCLUSIONI

Dette opere, da un punto di vista urbanistico risultano coerenti con quanto riportato nel Condono n.486/1985. Da un punto di vista catastale si rende necessario un loro aggiornamento, tenendo in considerazione che alcune di esse sono crollate. Nell'allegato L di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

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 IMMOBILI MAGAZZINI L:

Magazzino L1 = c.a. 12.33 mq

Magazzino L3 = c.a. 16.35 mq

Altri spazi:

Resede e viabilità particella: c.a. 1557 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.125, sub. 2)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO TERRA	17,40	20%	3,48
(F. 22, part.125, sub. 5 e 6)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	20,00	20%	4,00

(F. 22, part.125)	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	1532 circa	5%	76,60

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	7,48
--------------------------------------	-------------

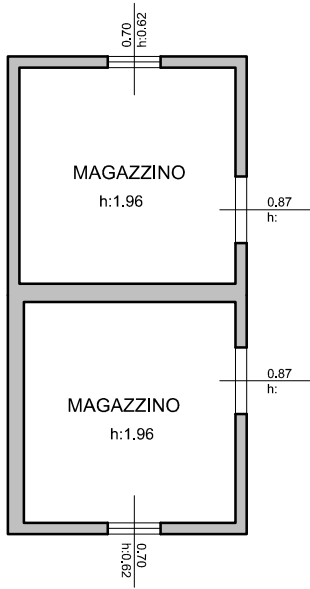
RESEDI	80,35
---------------	--------------

0

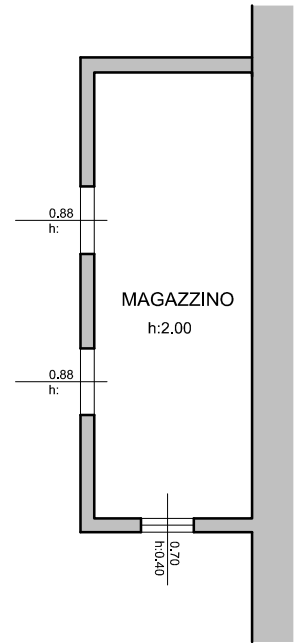
10m



PLANIMETRIA "MAGAZZINI"
IMMOBILE L3

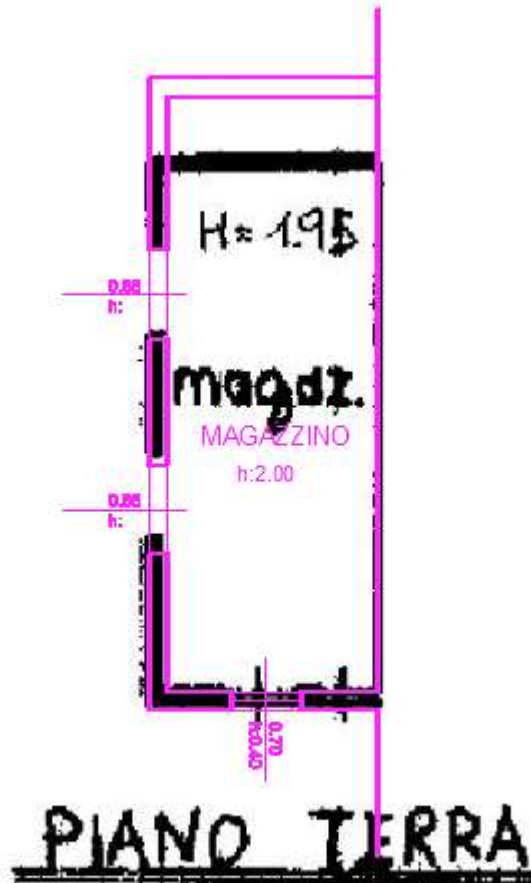


PLANIMETRIA "MAGAZZINI"
IMMOBILE L1



**ALLEGATO L:
SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI**

MAGAZZINO L1: foglio 22, particella 125, subalterno 2,



MAGAZZINO L3: foglio 22, particella 125, subalterno 5



MAGAZZINO L3: foglio 22, particella 125, subalterno 6

