**Allegati B-C**

# TRIBUNALE DI SIENA

**Oggetto:** Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2025

# SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

# "MAGAZZINI LETTERE B e C"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", 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 [redacted]", 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 [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

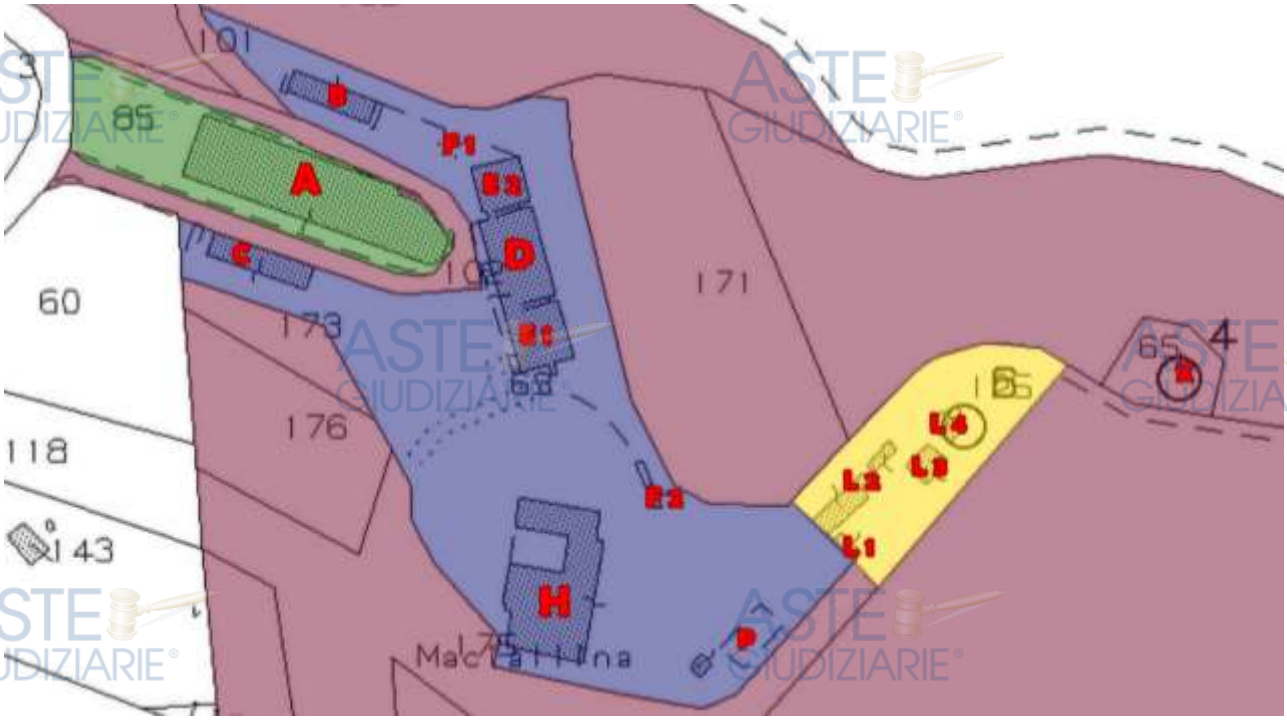
**TERRENI IN OGGETTO**

**VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63**

**[redacted] Part.85**

**MAGAZZINI Part.125**

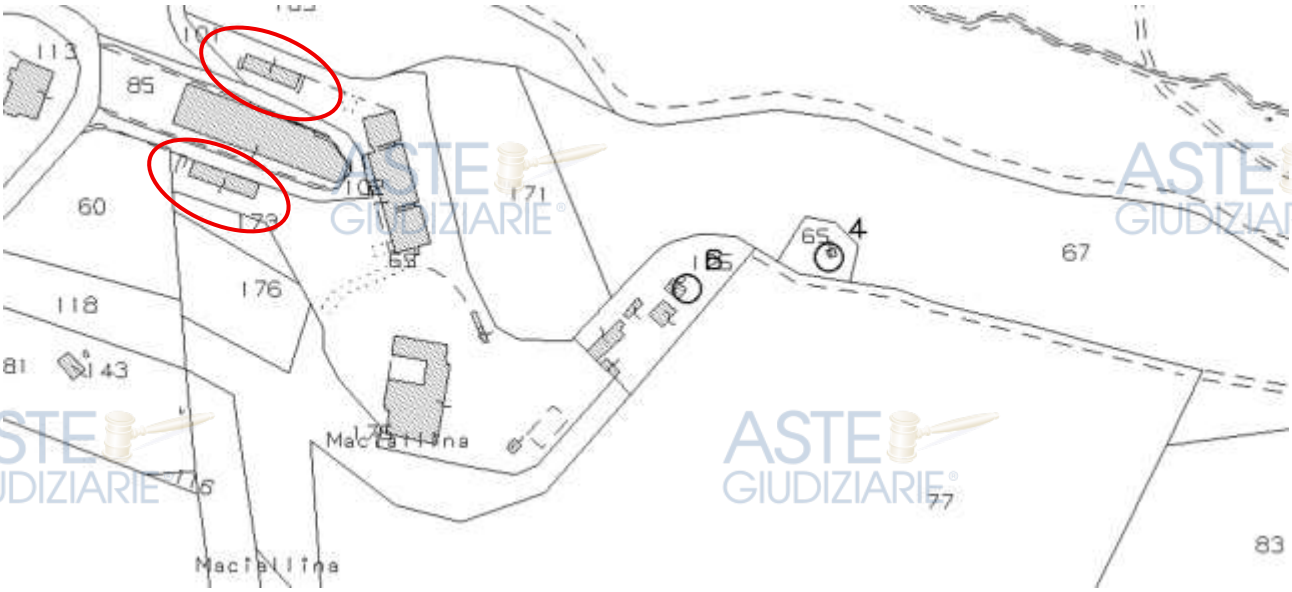
**PARTICOLARE DEGLI EDIFICI**






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Inquadramento catastale:**
Foglio 22, particella 63, subalterni 6, 7, 8, 9 Magazzini e subalterni 10,11 Posti auto




| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T | 22 | 63 | 6 | Cat.C/2 | 04 | 21 m² | Euro: 32,54 | | | |
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T | 22 | 63 | 7 | Cat.C/2 | 04 | 36 m² | Euro: 55,78 | | | |
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T | 22 | 63 | 8 | Cat.C/2 | 04 | 29 m² | Euro: 44,93 | | | |
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1 | 22 | 63 | 9 | Cat.C/2 | 03 | 87 m² | Euro: 112,33 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1 | 22 | 63 | 10 | Cat.C/2 | 03 | 90 m² | Euro: 116,20 | | | |
| | F | Proprieta' per 1/1 | CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1 | 22 | 63 | 11 | Cat.C/2 | 03 | 25 m² | Euro: 32,28 | | | |

**Fabbricato B quali magazzini a nord dell'immobile "[redacted]".**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 6;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 32,54;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 7;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 36 mq, rendita catastale €. 55,78;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 8;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 29 mq, rendita catastale €. 44,93;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 9;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale €. 112,33;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Fabbricato denominato C quali magazzini a sud dell'immobile "[redacted]".**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 10;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 90 mq, rendita catastale €. 116,20;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 11;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 25 mq, rendita catastale €. 32,28;

**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 di beni:**

Nella parte retrostante dell'immobile denominato "[redacted]" vi è un piccolo fabbricato rettangolare contenente alcuni fondi a destinazione magazzino che indichiamo con la lettera B. Gli accessi sono al piano terra per tre magazzini (subalterni 6, 7 e 8), scendendo invece



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le scalinate ai fianchi corti dell'immobile si arriva al magazzino, quale ambiente unico, al piano S1 (subalterno 9). L'immobile ha falde a padiglione, strutture in cemento armato e facciate perlopiù in mattoni facciavista, tinteggiati nella parete frontale rivolta verso "[redacted]".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla parte opposta rispetto al[redacted], vi è lo spazio esterno pavimentato. Questo si configura come lastrico solare a copertura dei vani sottostanti, che indichiamo con la lettera C, che costituiscono i magazzini ai subalterni 10 e 11, ai quali si accede scendendo dalla strada o dalle piccole scale adiacenti, arrivando quindi al piano S1. Le strutture sono in cemento armato, con parti realizzate in pietra. I magazzini si conformano come unico ambiente aperto verso l'esterno, suddiviso solamente dai pilastri della struttura.

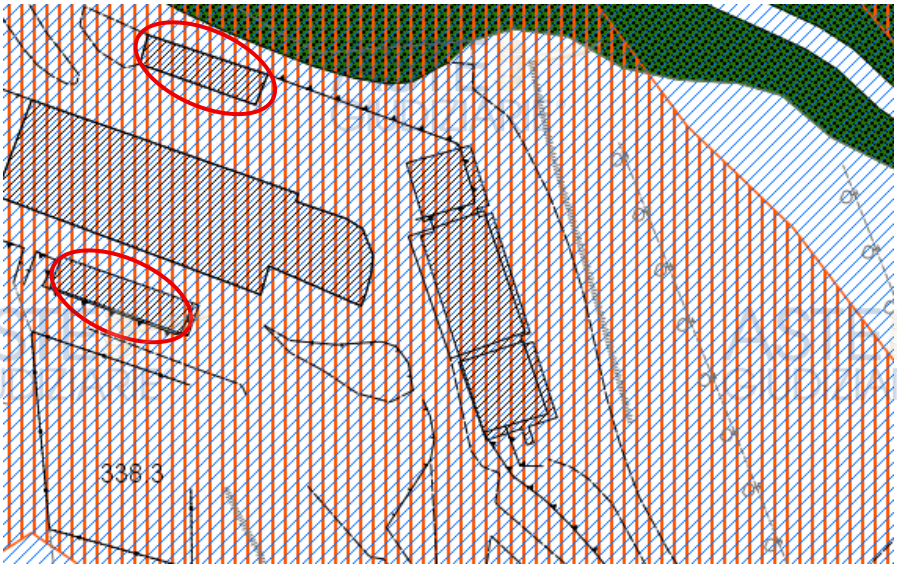
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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



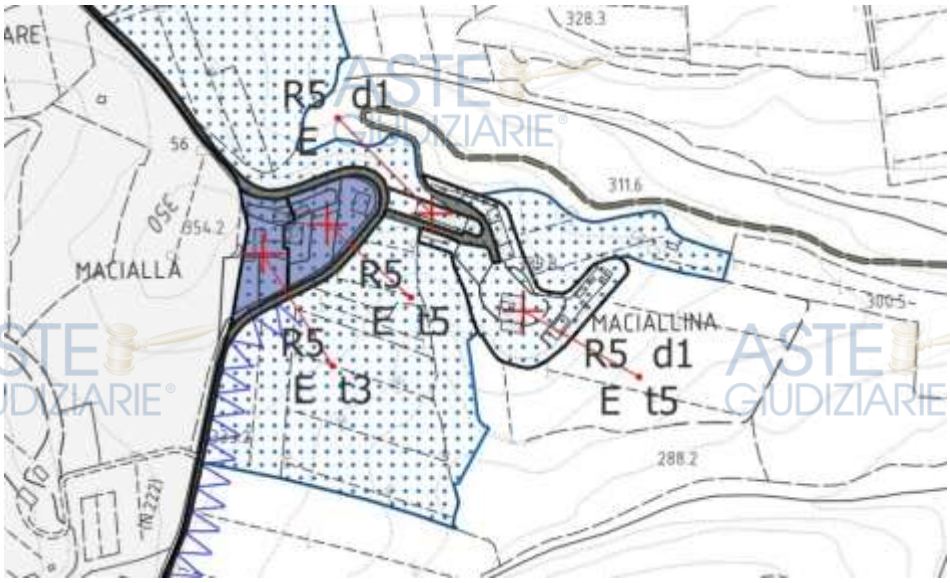

Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) classificato ai sensi dell'art.66.

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

2. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

3. ***Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972*** per la costruzione di magazzini e di una cantina***.*** *Con tale licenza* si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972;

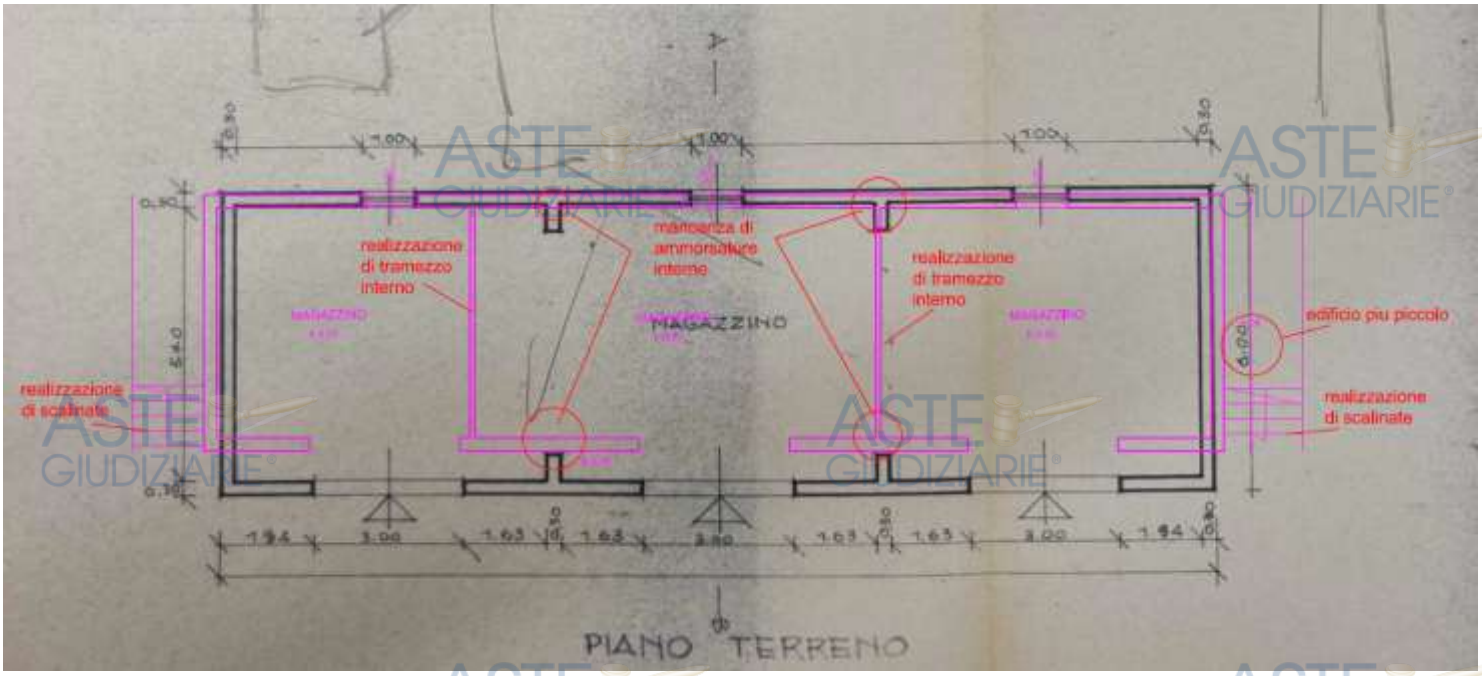
4. ***Abitabilità previo sopralluogo (due magazzini) rilasciata il 05.02.1974;***

5. ***Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994*** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio;

**MAGAZZINO B**

Il bene magazzino, retrostante al[redacted], indicato con la lettera B è stato edificato con la Licenza di Costruzione n.161 del 1972 ed ha ricevuto agibilità il 05.02.1974. Con l'A.E. n.14 è stata fatta una manutenzione straordinaria della copertura.

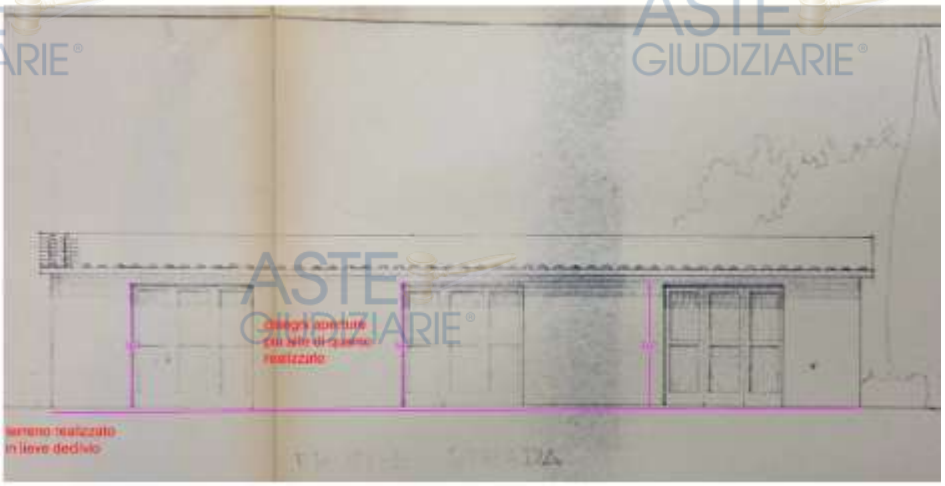
Dall'analisi delle pratiche citate con lo stato dei luoghi rilevato, sono emerse alcune discrasie. Per una maggior comprensione, si riporta sotto lo stato rilevato (in magenta) con i disegni allegati alla Licenza n.3224 del 26.06.1970:



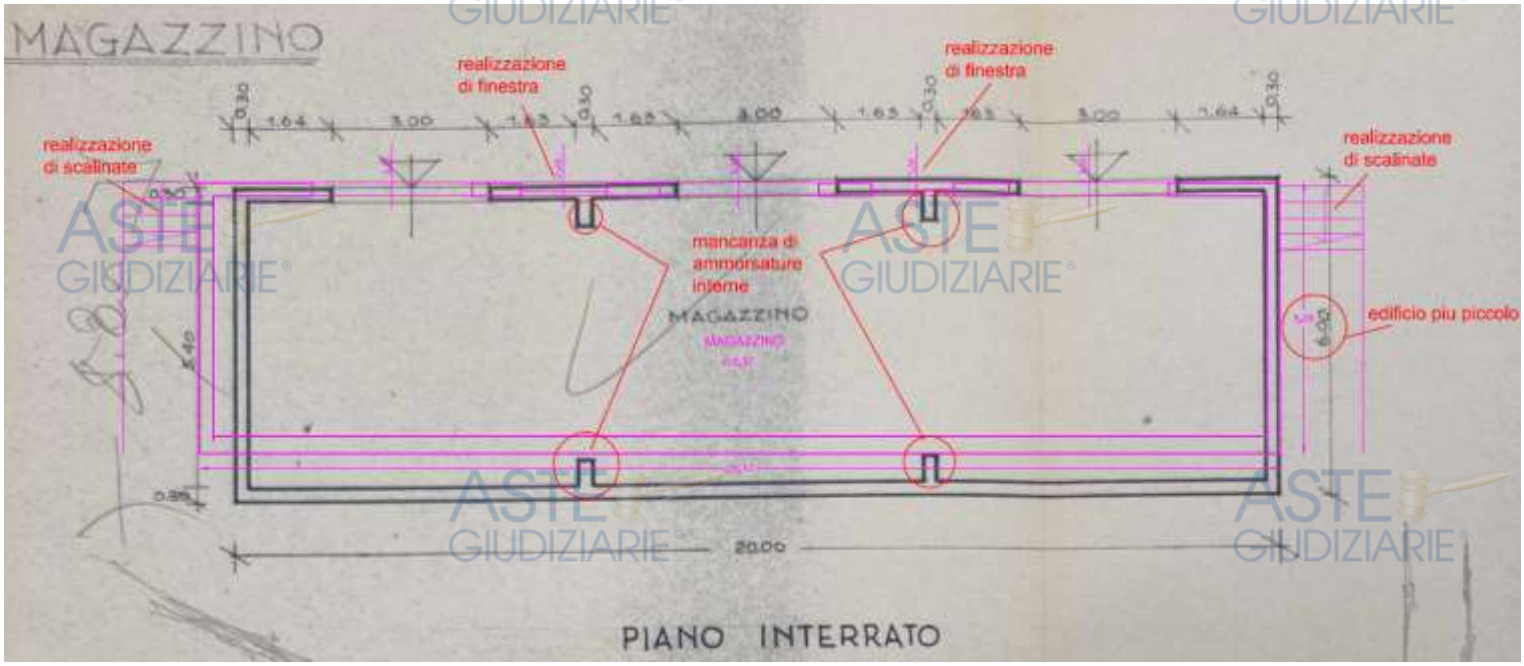



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si evince da quanto riportato, al piano terreno il magazzino è stato suddiviso in tre fondi attraverso la realizzazione di tramezzature (frazionamento), venendo poi a mancare le ammorsature interne originariamente previste. Esternamente si rileva anche che l'edificio è leggermente meno profondo nel suo complesso e nel prospetto frontale, sono state disegnate delle aperture che dovevano essere leggermente più alte rispetto a quanto rilevato:



Lungo i fianchi corti dell'edificio sono state realizzate due rampe di scale per arrivare al livello sottostante.

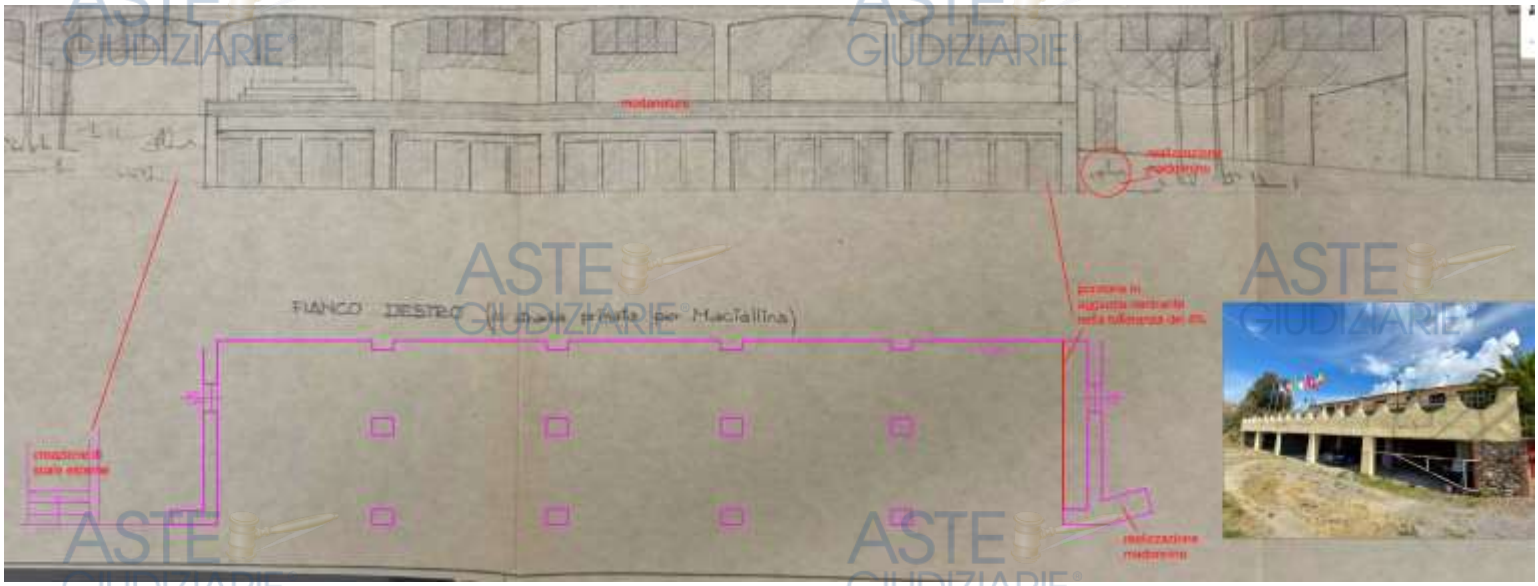


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qui al piano S1 si nota subito che oltre alle porte previste sono state realizzato due finestre non presenti nei disegni originari e internamente mancano le stesse ammorsature che corrispondevano a quelle del piano terra.
Per le dimensioni del fabbricato si ritiene che siano state eseguite alla costruzione, configurandosi come mancata variante (ante '77). Su tale immobile essendo stata rilasciata agibilità alla fine della costruzione si configurano rientranti nei disposti dell'art 34-ter comma 1 e 4 del d.p.r.380/2001 come modificato dal D.L.69/2024 convertito dalla l.105/2024 e dell'art.198 c3ter della l.r.65/2014. Tuttavia, non si rilevano accertamenti in merito all'epoca dell'agibilità quindi, nel caso peggiorativo, si renderà necessaria la presentazione di una Scia in sanatoria ai sensi del comma 3 del medesimo art-34-ter per opere di cui al comma 1 e dell'art.206-bis c.3 l.r.65/2014 (opere di cui al comma 1) e dell'art.206 bis della l.r.65/2014, con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

**MAGAZZINO C**

Il bene magazzino, antistante al [redacted], indicato con la lettera C è stato edificato con la Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970 ed ha ricevuto agibilità il 05.02.1974. Vi sono alcune discrasie tra quanto rilevato (riportato sotto in pianta con il colore magenta) e il disegno della licenza:
Si nota che mancano alcune opere esterne, tra cui le scale che dal piano del magazzino salgono al piano strada. È stato poi realizzato un madonnino alla destra di questo bene, e si rileva che la lunghezza maggiore e di poco più lunga di quanto disegnato. Infine, si segnala la presenza di un profilo modanato del parapetto del lastrico solare superiore.




La modesta lunghezza maggiorata rientra nelle tolleranze di cui all'art.34-bis, c.1-bis del d.p.r.380/2001 come modificato dal D.L.69/2024 convertito dalla l.105/2024, mentre si ritiene necessaria una scia in sanatoria per le scale esterne, che può ricomprendere anche



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la realizzazione del madonnino adiacente al magazzino. Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

**Legittimità catastale:**

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

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 6, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 7 e 8) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 7, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 6 e 8) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 8, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 6 e 7) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano S1 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 9, risulta avere una delle porte di accesso più piccola, e di conseguenza una finestra traslata.

- L'edificio magazzino denominato C, al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 10, corrisponde a quanto rilevato, ad eccezione di piccole discrasie grafiche.

- L'edificio magazzino denominato C, al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 11, corrisponde a quanto rilevato, ad eccezione di piccole discrasie grafiche.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***CONCLUSIONI***

Per i magazzini in oggetto si renderà necessaria Scia in sanatoria con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto degli oneri dovuti al frazionamento avvenuto al piano terra e della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

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. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

# 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 B-C:**

**Piano S1: Magazzino B = c.a. 90 mq**

**Piano Terra: Magazzino B = c.a. 90 mq**

**Piano S1: Magazzino C = c.a. 116.40 mq**

**Piano Terra: Terrazza Magazzino C = c.a. 120 mq**

**Altri spazi:**

**Strada carrabile distributiva: c.a. 859 mq**

**Area a parcheggio: c.a. 1450 mq**

**Area (di cui alcune parti carrabili) magazzino C: c.a. 321 mq**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

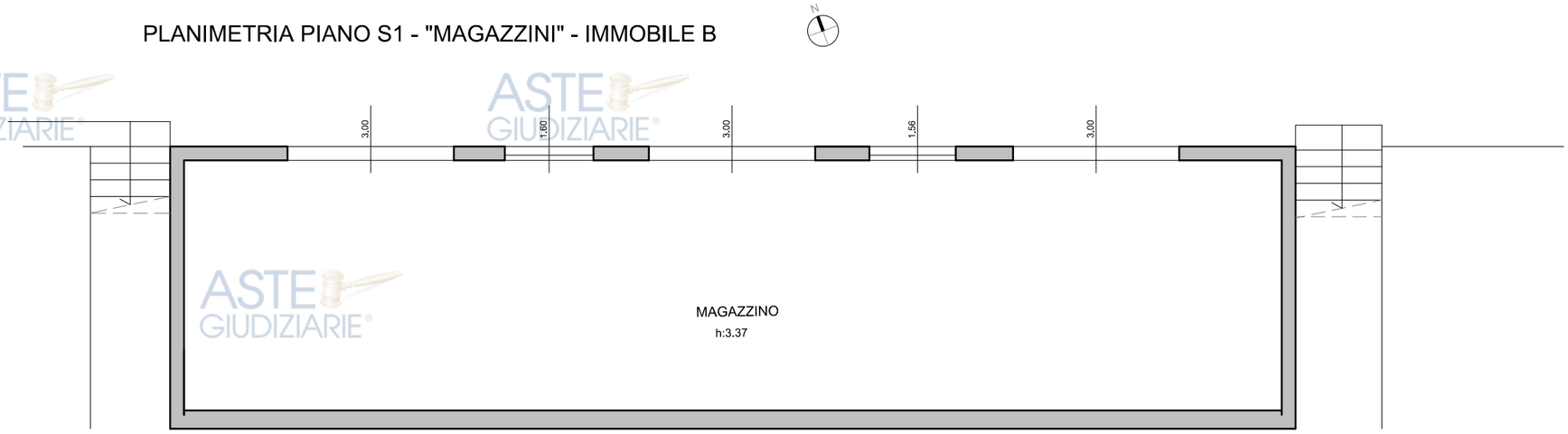
| | Destinazione | Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni) | Coeff. Omogeniz. | Superf. Commerciale (mq) |
|---|---|---|---|---|
| **(F. 22, part.63, sub. 6,7 e 8)** | Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA | 103,38 | 20% | 20,68 |
| **(F. 22, part.63, sub. 9)** | Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1 | 103,38 | 20% | 20,68 |
| **(F. 22, part.63, sub. 10 E 11)** | Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1 | 135,40 | 20% | 27,08 |
| **(F. 22, part.63, terrazza)** | Terrazza (fino a 25 mq) - PIANO TERRA | 25,00 | 35% | 8,75 |
| | Terrazza (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA | 95,00 | 10% | 9,50 |
| **posti auto nelle vicinanze** | Posti auto scoperti (1 posto auto 12,50mq) | 625,00 | 20% | 125,00 |
| SCALE ESTERNE part.63 | Scale esterne | 15,13 | 15% | 2,27 |

| | |
|---|---|
| **TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C** | **213,95** |

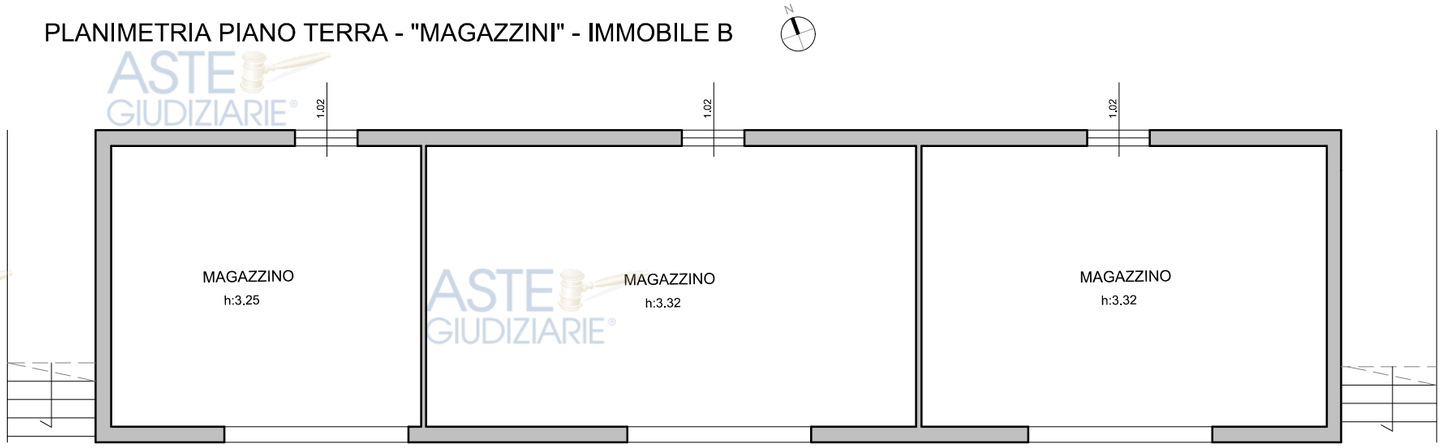
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE B




PLANIMETRIA PIANO TERRA - "MAGAZZINI" - IMMOBILE B

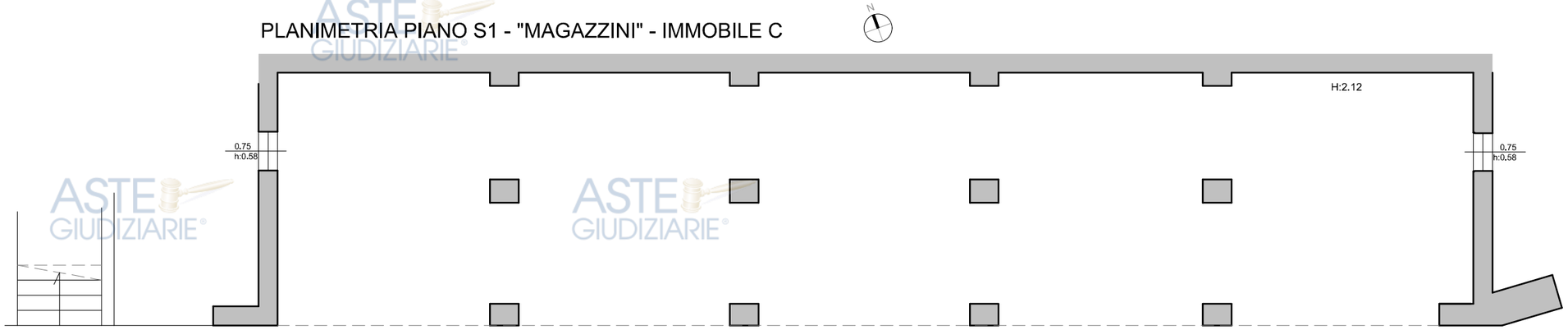



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0 10m

PLANIMETRIA PIANO TERRA - "MAGAZZINI" - IMMOBILE C

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE C




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009