

Dott. Agr. Michele Pellizzari

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

\* \* \*

**V.G. n. 1153/2022**  
**EREDITA' GIACENTE**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. GIULIO BOVICELLI**  
**CURATORE: Dott. Gianni GUERRIERI**

\* \* \*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**dell'Azienda Agricola**  
**PODERI FIRENZE**

Grosseto, 20/03/2023

Dott. Agr. Michele Pellizzari  
c/o *TUSCOM associazione professionale*  
via Anna Magnani n. 6/28 - 58100 GROSSETO  
3292312291 - 0564417088

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto Dottore Agronomo Michele Pellizzari, libero professionista con Studio in Grosseto Via Anna Magnani n. 6/28 c/o *TUSCOM associazione professionale*, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto al N.ro 166, ricevuto l'incarico dal Giudice delle Successioni del Tribunale di Grosseto (per la procedura di eredità giacente

VG. 1153/2022) di eseguire una valutazione dei beni costituenti il compendio agricolo aziendale con sede in Arcidosso (Gr), Frazione Stribugliano, Località Abbandonato, Poderi Firenze snc, composto da vari terreni con sovrastanti alcuni fabbricati ad uso abitazione, piscina, magazzino prodotti, cantina, vigneti ed oliveto, beni mobili vari, attrezzature agricole ed agrituristiche ed impianti di cantina, oltre ai prodotti vinicoli in rimanenza, premette quanto segue.

Il suddetto compendio agricolo aziendale è parte del patrimonio attivo ereditario del *de cuius* e sarà oggetto di liquidazione nel contesto della omonima procedura di eredità giacente.

A mero titolo informativo si ritiene di dover precisare che in data 24/01/2020 il sottoscritto depositava, in qualità di CTU incaricato nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 203/2018, una perizia di stima relativa ai soli beni immobili costituenti la medesima azienda agricola "Poderi Firenze".

In data 13/12/2022 il sottoscritto partecipava quindi alle operazioni di inventario dei beni di proprietà del *de cuius* presiedute dal Cancelliere del Tribunale di Grosseto Dott. Giorgio dal Buono, svoltesi presso l'azienda agricola "Poderi Firenze" sita in località Abbandonato del Comune di Arcidosso (GR), ultima residenza della defunta Alle suddette operazioni di inventario risultavano, altresì, presenti il Curatore dell'eredità giacente Dott. Gianni Guerrieri, la Sig.ra Valeria Ciottoli quale dipendente dell'azienda agricola, e l'Arch. Andrea Di Felice in qualità di perito estimatore incaricato, tra l'altro, della valutazione della prestazione energetica degli immobili oltre che degli impianti tecnologici a servizio dell'azienda agricola.

In data 19/01/2023, su istanza del Curatore della procedura in epigrafe, Dott. Gianni Guerrieri, lo scrivente riceveva telematicamente la formale nomina ad ausiliario in qualità di perito estimatore del compendio ereditario in oggetto dall'Ill.mo Dr. Giulio Bovicelli, Giudice delle Successioni.

Oggetto del presente incarico peritale è la valutazione dei beni materiali aziendali costituenti il patrimonio attivo dell'azienda agraria. Non saranno, pertanto, prese in considerazione le passività aziendali, costituenti il passivo patrimoniale. Ciò in considerazione della finalità della presente relazione di stima, destinata a valutare i beni mobili/immobili aziendali che saranno oggetto di

vendita competitiva nell'ambito della procedura di eredità giacente.

La valutazione è pertanto rivolta a tutti i terreni costituenti il fondo agricolo ed ai fabbricati del centro aziendale con i relativi annessi (piscina, magazzini, sala degustazione, locali tecnici etc.), oltre alla separata cantina di vinificazione aziendale e di invecchiamento prodotti, alle rimanenze di vino presenti ed a tutte le attrezzature ed impianti, macchine agricole e beni mobili vari, così come risultanti dall'inventario redatto, per la procedura di eredità giacente

dal Cancelliere del Tribunale di Grosseto con l'ausilio del Curatore.

Nei giorni 09/02/2023 e 13/03/2023 sono stati effettuati sopralluoghi sul fondo agricolo allo scopo di prendere visione sia dello stato di fatto degli immobili (terreni e fabbricati) che per esaminare dati e caratteristiche dei beni mobili costituenti parte dell'eredità giacente, ovvero le scorte aziendali (attrezzature, arredi, macchine agricole) e i prodotti in attesa di vendita (vini sfusi e imbottigliati). Anche in questa occasione risultava presente, in qualità di ausiliario del Giudice, l'Arch. Andrea Di Felice.

Le operazioni peritali sono poi proseguite nei giorni successivi.

In relazione alle problematiche riscontrate durante il sopralluogo del 09/02/2023, laddove si accertavano importanti dissesti statici riguardanti il manufatto adibito a locale tecnico della struttura ricettiva aziendale, lo scrivente richiedeva, congiuntamente all'altro ausiliario Arch. Di Felice, una proroga per la consegna degli elaborati peritali fino al giorno 20/03/2023.

### **1) UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

L'azienda agricola denominata "*PODERI FIRENZE*", ubicata in località *Abbandonato* del Comune di Arcidosso (GR), risulta costituita da terreni agricoli accorpati della superficie di ettari 45.75.97 (457.597 mq) con soprastanti fabbricati destinati ad uso residenziale e ad annesso agricolo.

**N. B.** Alla suddetta estensione di terreno indicata nella visura catastale deve essere aggiunta la superficie della p.lla 39 del foglio 74, Ente Urbano di 370 mq, collocata in mappa al margine nord della corte del centro aziendale. La particella deriva da pregressi frazionamenti della corte di pertinenza dei fabbricati del centro aziendale (in origine la p.lla 39 era Fabbricato Rurale, vedasi visura storica allegata). Il suddetto mappale, che seppur visibile in mappa non è presente nella visura catastale né ai terreni né all'urbano, è costituito, di fatto, da un terreno (al Catasto Fabbricati vi sono iscritte n. 4 u.i. tutte soppresse). Evidentemente la particella in oggetto al tempo della definizione dell'attuale assetto catastale della corte del fabbricato (p.lla 109) non è stata correttamente iscritta al Catasto Terreni.

**Pertanto la superficie complessiva del fondo ammonta ad ettari 45.79.67 (457.967 mq).**

Gli immobili risultano così catastalmente individuati nel Comune di Arcidosso (GR):

CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 75 p.lla 40 sub. 4**, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 4.268,00, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano S1-T-1;

- **Fg. 74 p.lla 109 sub. 2**, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 6.901,00, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano S1-T-1-2;

- **Fg. 74 p.lla 109 sub. 3**, ctg. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, vani 4, superficie catastale 93 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita € 309,87, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano 1-2;

Il fabbricato per attività agricole sopra individuato al foglio 75 p.lla 40 sub 4 (ctg. D/10) risulta dotato di una corte esclusiva di 7.143 mq al lordo del fabbricato che vi insiste (Catasto Terreni, foglio 75 p.lla 40, Ente Urbano).

Ai sopra citati fabbricati individuati ai mappali 109 sub 2-3 è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al Catasto Fabbricati foglio 74 p.lla 109 sub 1 (B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. 2-3 ). L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni al foglio 74 p.lla 109 di 9.249 mq (al lordo dei fabbricati che vi insistono).

CATASTO TERRENI

- Fg. 74 p.lla 1, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.94.70, R.D. € 7,34, R.A. € 19,56;

- Fg. 74 p.lla 7, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.05.20, R.D. € 0,40, R.A. € 1,07;

- Fg. 74 p.lla 9, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.10.30, R.D. € 0,80, R.A. € 2,13;

- Fg. 74 p.lla 20, porz. A, *seminativo*, cl. 1, ettari 2.71.20, R.D. € 98,04, R.A. € 112,05;

- Fg. 74 p.lla 20, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.41.30, R.D. € 36,49, R.A. € 36,49;

- Fg. 74 p.lla 30, porz. AA, *pasc. cesp.*, cl. 1, ettari 0.18.45, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;

- Fg. 74 p.lla 30, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.08.35, R.D. € 2,16, R.A. € 2,16;

- Fg. 74 p.lla 37, *uliveto*, cl. 3, ettari 4.27.20, R.D. € 33,09, R.A. € 88,25;

- Fg. 74 p.lla 39, *Ente urbano*, ettari 0.03.70;

- Fg. 74 p.lla 55, *uliveto*, cl. 3, ettari 3.04.19, R.D. € 23,57, R.A. € 62,84;

- Fg. 74 p.lla 56, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.84.45, R.D. € 21,81, R.A. € 26,17;

- Fg. 74 p.lla 57, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.66.06, R.D. € 17,06, R.A. € 17,06;

- Fg. 74 p.lla 58, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.99.51, R.D. € 25,70, R.A. € 25,70;

- Fg. 74 p.lla 59, porz. AA, *incolto sterile*, ettari 0.37.26;

- Fg. 74 p.lla 59, porz. AB, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.05.02, R.D. € 0,39, R.A. € 1,04;

V.G. n. 1153/2022

- Fg. 74 p.lla 62, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.63.50, R.D. € 42,22, R.A. € 42,22;
- Fg. 74 p.lla 70, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.38.13, R.D. € 35,67, R.A. € 35,67;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. A, *seminativo*, cl. 2, ettari 1.76.10, R.D. € 45,47, R.A. € 54,57;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.10.05, R.D. € 2,60, R.A. € 2,60;
- Fg. 74 p.lla 75, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.97.57, R.D. € 7,56, R.A. € 20,16;
- Fg. 74 p.lla 76, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.48.39, R.D. € 3,75, R.A. € 10,00;
- Fg. 74 p.lla 77, *vigneto*, cl. 2, ettari 2.16.20, R.D. € 55,83, R.A. € 55,83;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AA, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.97.10, R.D. € 25,07, R.A. € 25,07;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AB, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.32.90, R.D. € 8,50, R.A. € 10,19;
- Fg. 74 p.lla 84, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.06.79, R.D. € 0,53, R.A. € 1,40;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.18.55, R.D. € 4,79, R.A. € 5,75;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AB, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.10.00, R.D. € 0,77, R.A. € 2,07;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.14.25, R.D. € 3,68, R.A. € 4,42;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.46.90, R.D. € 37,93, R.A. € 37,93;
- Fg. 74 p.lla 93, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.52.54, R.D. € 39,39, R.A. € 39,39;
- Fg. 74 p.lla 95, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.18.08, R.D. € 30,49, R.A. € 30,49;
- Fg. 74 p.lla 100, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.05.06, R.D. € 27,13, R.A. € 27,13;
- Fg. 74 p.lla 103, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.05.95, R.D. € 1,54, R.A. € 1,54;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. A, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.96.80, R.D. € 25,00, R.A. € 30,00;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.55.90, R.D. € 40,26, R.A. € 40,26;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 2.64.41, R.D. € 68,28, R.A. € 81,93;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.08.70, R.D. € 28,07, R.A. € 28,07;
- Fg. 75 p.lla 21, *seminativo*, cl. 1, ettari 3.15.30, R.D. € 113,99, R.A. € 130,27;
- Fg. 75 p.lla 27, *seminativo*, cl. 1, ettari 3.38.11, R.D. € 122,23, R.A. € 139,70;
- Fg. 75 p.lla 37, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.90.40, R.D. € 23,34, R.A. € 28,01;
- Fg. 75 p.lla 38, *incolto sterile*, ettari 0.04.19;
- Fg. 75 p.lla 39, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.70.91, R.D. € 18,31, R.A. € 27,47;

La superficie complessiva ammonta ad ettari 45.79.67 (457.967 mq).

In catasto i suddetti immobili risultano intestati per l'intero della piena proprietà di

## 2) RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Di seguito si riportano le risultanze della certificazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) del 24/01/2019, valida a tutto il 14/01/2019 (documentazione allegata alla procedura esecutiva oggi sospesa), opportunamente aggiornata mediante ispezione ipotecaria telematica del 16/03/2023 effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

### 2.A) PROVENIENZE AL VENTENNIO

\*Alla Sig.ra gli immobili oggetto della presente relazione erano così pervenuti:

-in parte (part.1;55 ex 2; 56 ex 2 ;57 ex 2 ;58 ex 2; 59 ex 2; 74 derivante da 60 e 61 ex 3-63 ex 4-66 e 67 ex 5-82 e 83 ex 10-11-68 e 69 ex 44-64 e 65 ex 45;62 ex 4;7;9; 84 ex 10; 70 ex 11; 71 ex 11; 75 ex 11; 76 ex 11; 77 ex 11; 80 ex 11; 93 ex 13; 95 ex 13; 100 ex 13; 103 ex 13; 105 ex 29; 85 ex 17; 37; 109/2 e 109/3 ex 39/2-39/3) giusto atto di vendita in Notar Baldassarri Roberto del 20/01/2003 rep.n.11062 trascritto il 27/02/2003 ai nn.3444/2531 da potere di

-ed in parte (Fg.74 part.20-30; Fg.75 part.15-21-27-37 ex 4-38 ex 4-39 ex 4-40/2 già' part.15 e 41 ex 27) giusto atto di vendita in Notar Baldassarri Roberto del 20/01/2003 rep.n. 11062 trascritto il 27/02/2003 ai nn.3445/2532 da potere

\*Ai gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

-in parte a Guerrini Tolmino giusto atto di vendita in Notar Marzocchi del 10/04/1959 trascritto il 09/06/1959 ai nn. 1197/2537 da potere dell'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tasca Laziale con sede in Roma

-ed in parte a per successione in morte di

vol.658 Ufficio del Registro di Grosseto dell'8/09/1998) trascritta il 25/03/1999 ai nn.4032/2759 devoluta per legge.

**N.B.:Alla data del 14/01/2019 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di da parte dell'erede.**

\*Ai Sig.ri gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Valentino Bonelli del 23/12/1958 trascritto il 17/01/1959 ai nn.1177/278 da potere dell'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tasca Laziale con sede in Roma.

### **SI SEGNALANO:**

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Baldassari Roberto in data 15/02/2005 rep.n.17185 trascritto il 09/03/2005 ai nn.4035/2583 a

V.G. n. 1153/2022

oggetto gli immobili fg. 74 p.lle part.1-2-3-4-5-7-9-10-11-13-17-37-44-45 fg. 74 part. 22/2-22/3-22/1 fg.74 part.46-20-54-30-38 fg. 75 part. 4-15-21-27 fg. 74 part. 39/2-39/3-39/1.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Ciampolini Giorgio in data 09/10/2008 rep.n. 176591/54454 trascritto il 21/10/2008 ai nn.16322/10603 a favore del Comune di Arcidosso codice fiscale 00103760537 e contro

E951 R avente ad oggetto gli immobili fg.74 part. 22/3-22/2-109-39/4 fg.75 part. 40/2-40/3 fg. 74 part. 1-7-9-20-30-37-55-56-57-58-59-62-70-71-75-76-77-80-84-85-91-93-95-100-103-105 fg. 75 part.15-21-27-37-38-39.

- **Atto di costituzione di diritti reali** a titolo oneroso per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Baldassari Roberto in data 23/11/2009 rep.n.31933/18397 trascritto il 20/01/2010 ai nn.887/591 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma codice fiscale 05779711000 e contro

avente per oggetto **servitù di passo pedonale e carraio**, su terreni in Arcidosso fg. 75 part. 37 e part. 38.

- **Atto di costituzione di diritti reali** a titolo oneroso per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Baldassari Roberto in data 23/11/2009 rep.n. 31933/18397 trascritto il 20/01/2010 ai nn.888/592 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma codice fiscale 05779711000 e contro

avente per oggetto **servitù di elettrodotto**, su terreni in Arcidosso fg. 75 p.lle 37-38-39.

## 2.B) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE N.14794/3464** del 03/09/2004, nascente da atto di **mutuo condizionato** in Notar Baldassarri Roberto del 02/09/2004 rep.n.15653/7310 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma codice fiscale 00651990582 (domicili ipotecario eletto Piazza Duomo Grosseto), contro

durata 20 anni, ipoteca di euro 5.000.000,00 gravante sui seguenti immobili ubicati in Comune di Arcidosso (GR), località Abbandonato, censiti al Catasto Terreni al foglio 74 p.lle 1-2-3-4-5-7-9-10-11-13-17-37-44-45 e al Catasto Fabbricati foglio 74 p.la 39 sub 2, abitazione di tipo popolare (A/4), consistenza 6,5 vani, foglio 74 p.la 39 sub 3, fabbricati per attività agricole (D/10), e al Catasto Terreni foglio 74 p.lle 46-20-54-30-38, foglio 75 p.lle 15-21-27, oltre ad Abitazione di tipo popolare (A/4) in Arcidosso (GR), in Catasto fg. 74 part. 22 sub. 2 consistenza 7 vani, Fabbricati per attività agricole (D/10) in Arcidosso (GR), in Catasto fg. 74 part. 22 sub. 3, Ente Comune in Arcidosso (GR), in Catasto fg. 74 part. 39 sub.1 e Ente Comune in Arcidosso (GR), in Catasto fg. 74 part. 22 sub. 1.

- **TRASCRIZIONE N. 7784/5059** del 30/05/2008 nascente da **domanda giudiziale** di accertamento di diritti reali n. 1068/2008 del Tribunale di Grosseto del 30/01/2008, a favore di

avente per oggetto i seguenti immobili:  
terreno agricolo sito in Comune di Arcidosso (GR) censito al catasto al foglio 74 p.lle 2-3-38-73.

**Nel quadro della suddetta trascrizione si precisa: Conclusioni: "Piaccia al Giudice del Tribunale di Grosseto, contrariis reiectis, in tesi, accertare e dichiarare che l'attrice azienda agricola nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore titolare e proprietaria**

*del diritto di servitù di passo carrabile avente in tracciato descritto nelle piantine allegate avente la lunghezza di circa 200 metri con una larghezza media della carreggiata di circa 3 metri gravante sul fondo servente censito alle particelle 2 e 3 del foglio 74 del C.T. del Comune di Arcidosso di proprietà della convenuta Sig.ra in favore del fondo dominante censito alle particelle 38 e 73 del foglio 74 del C.T. del Comune di Arcidosso di proprietà della attrice per acquisto fattone o per destinazione di padre di famiglia ovvero per usucapione – in ipotesi, costituire, ai sensi dell'Art. 1051 C.C., servitù di passo carrabile coattivo avente il passaggio descritto nelle piantine allegate una lunghezza di circa 200 metri con una larghezza media della carreggiata di circa 3 metri gravante sul fondo servente censito alle particelle 2 e 3 del foglio 74 del C.T. del Comune di Arcidosso di proprietà della convenuta Sig.ra in favore del fondo dominante censito alle particelle 38 e 73 del foglio 74 del C.T. del Comune di Arcidosso di proprietà della attrice, con vittoria di spese competenze ed onorari del giudizio ed ordine al conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere la sentenza”*

- **ISCRIZIONE N. 7486/1067** del 04/06/2018, nascente da **sentenza di condanna** rep.n. 1150/2016 Tribunale di Siena del 27/05/2016 a favore di con sede in

- gravante su immobili siti in Arcidosso (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 74 p.lle 20-55, foglio 75 p.lle 21-27 e al Catasto Fabbricati al foglio 75 p.la 40 sub 4 (ctg. D/10), foglio 74 p.la 109 sub 2 (ctg. D/10) e p.la 109 sub 3 (ctg. A/2).

- **ISCRIZIONE N. 14065/2104** del 16/10/2018, nascente da **sentenza di condanna** rep.n. 693/2018 Tribunale Ordinario di Grosseto del 10/05/2018 a favore di nato a

- gravante sui seguenti immobili: Comune di Arcidosso, Catasto Fabbricati foglio 75, p.la 40 sub 4 (ctg. D/10), p.la 109 sub 2 (ctg. D/10), p.la 109 sub 3 (ctg. A/2, abitazione di tipo civile), foglio 74 p.la 41 (ctg. D/10) e al Catasto Terreni foglio 74 p.lle 1-7-9-37-20-30-55-56-57-58-59-91-93-95-100-103-105-62-70-71-75-76-77-80-84-85 e al foglio 75 p.lle 15-21-27-37-38-39.

- **TRASCRIZIONE N° 17335/12354** del 19/12/2018, nascente da **pignoramento** n. 2840 del 03/12/2018 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto, a favore di

### **3) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

#### **IL COMUNE - LA LOCALITÀ**

Il comune di **Arcidosso** occupa la parte orientale della Provincia di Grosseto e confina con i Comuni di Castel del Piano e Cinigiano a Nord, Santa Fiora ad Est, Roccalbegna a Sud e Campagnatico ad Ovest. Il paese di Arcidosso (4.383 abitanti) sorge alle pendici del versante occidentale dal Monte Amiata, ai margini dei grandi boschi che salgono sino alla vetta del monte. Dista da Grosseto circa 56 km, 73 km da Siena e circa 70 km dal Mar Tirreno, mentre le piste da



sci del comprensorio amiatino distano appena 10 km, con la vetta del Monte Amiata a 12 km di distanza dal centro. Il comune fa parte dell'Unione Montana Comuni Amiata Grossetana, della Associazione Strada del Vino Montecucco, della Associazione Nazionale Città dell'Olio e della Associazione Nazionale Città del Castagno. Per la sua vastità, il territorio comunale appare caratterizzato da aree molto varie tra di loro: si va dalla parte alta della montagna (1600 metri circa) alle vallate che gradualmente scendono verso la Maremma. Il mutevole turismo estivo e invernale è la principale fonte di reddito per la popolazione locale.

La frazione/località denominata **ABBANDONATO** risulta ubicata nella parte sud-occidentale del territorio comunale di Arcidosso, e dista circa 28 chilometri dal capoluogo cui essa appartiene. La zona è rappresentata da una serie di bassi rilievi collinari generalmente arrotondati e privi, o quasi, di vegetazione arborea: qui affiorano terreni generalmente di natura argillosa, teneri e facilmente modellabili, che determinano un paesaggio con pendenze mediamente dolci, ma anche con forti incisioni calanchive localizzate e con gravi processi di instabilità in atto. I rilievi sono separati da numerosi solchi vallivi che danno vita, sporadicamente, ad esigue pianure alluvionali.

I terreni agricoli e i fabbricati costituenti l'azienda agricola **PODERI FIRENZE** sono localizzati su un rilievo collinare posto circa 1,5 km a nord-ovest della località Abbandonato, nell'ambito bassocollinare posto all'estremità occidentale del territorio comunale compreso nella confluenza dei torrenti Melacce e Melacciole, corsi d'acqua che costituiscono anche i limiti amministrativi con i comuni di Cinigiano ad ovest, Campagnatico e Roccalbegna a sud.

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione costituiscono un fondo agricolo accorpato, debolmente acclive, con sopra stanti fabbricati inseriti nel nucleo edificato denominato *PODERI FIRENZE*, ubicato in loc. Abbandonato del Comune di Arcidosso (GR), avente una superficie catastale di ettari 45.79.67 (457.967 mq) oltre alla corte dei fabbricati che vi insistono. Poderi Firenze si trova a circa 31 km da Grosseto. Il paese più vicino, oltre che riferimento principale, è Cinigiano a 7 km di distanza. Con percorsi compresi in un raggio dai 25 ai 60 Km si possono raggiungere il mare e la costa a ovest, la Val D'Orcia, Montalcino e Siena a nord, Arcidosso e il Monte Amiata a est e le Terme di Saturnia a sud. La località Abbandonato e l'azienda agricola Poderi Firenze sono raggiungibili da Grosseto con il seguente itinerario: si percorre dapprima la S.P. n. 159 *Scansanese* per circa 8 km per poi imboccare sulla sinistra, una volta oltrepassata Istia d'Ombrone, la S.P. n. 17 *Voltina*. Si viaggia su tale provinciale per circa 13,5 km oltrepassando

dapprima la frazione di Arcille e quindi la loc. Granaione per imboccare, sulla destra, la Strada Comunale di Poggio Tondo Gallozzo (cartello indicatore Poderi Firenze). Si percorre la suddetta strada asfaltata per circa 2,1 km sino ai cartelli indicatori ABBANDONATO e AGRITURISMO PODERI FIRENZE in corrispondenza dei quali si affronta, sulla destra, una rampa in cemento che consente di attraversare il corso del Torrente Melacce. Si prosegue quindi per altri 1200 metri circa sino a giungere infine all'azienda vitivinicola in oggetto.

Il fondo agricolo è costituito da terreni coltivati con giacitura pedecollinare, deboli pendenze e quote altimetriche variabili tra 158 metri s.l.m. in corrispondenza del centro aziendale edificato posto su un rilievo collinare e 110 metri s.l.m. dei terreni aziendali posti in adiacenza ai due corsi d'acqua Melacce e Malacciole.

I terreni agricoli risultano attualmente destinati in prevalenza alla coltivazione di unità vitate ricadenti nei comprensori dei vini D.O.C. *Montecucco* e D.O.C.G. *Montecucco Sangiovese*, oltre a superfici destinate a oliveto, seminativo e tare. Per una migliore comprensione della collocazione territoriale del fondo si veda l'Allegato n° 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE degli immobili (scale 1:10000 e 1:4000) alla presente relazione.

Di seguito si descrivono i fabbricati e i circostanti terreni agricoli del fondo.

#### **I FABBRICATI DELL'AZ. AGR. PODERI FIRENZE**

L'attuale assetto edilizio dell'azienda è frutto di ingenti lavori di ristrutturazione e nuova edificazione messi in atto dalla proprietà a partire dal 2003-2004 e sino al 2012. Nel nucleo edificato del fondo, posto in posizione sommitale ad un debole rilievo collinare, troviamo la gran parte dei fabbricati aziendali. Il **casale principale**, quello più antico e di maggiori dimensioni posto su tre livelli fuori terra (piano T-1-2), è costituito dall'agriturismo (n. 3 camere doppie con bagno e n. 2 alloggi per un totale di n. 12 posti letto oltre a sale e ambienti comuni) catastalmente individuato alla scheda n. 4 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10 oltre all'abitazione padronale collocata ai piani primo e secondo e raggiungibile autonomamente tramite un corpo scala esterno (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, vani 4, superficie totale 90 mq).

A breve distanza dal casale principale, sullo stesso mappale 109, troviamo altri due fabbricati posti entrambi su tre livelli: il sub 2, cat. D/10, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 1, risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio con una destinazione a **magazzino-sala degustazione-uffici** ma in realtà risulta, di fatto, illegittimamente utilizzato ad uso residenziale come meglio descritto in seguito; il sub 2, cat. D/10, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 2, risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio con destinazione a **rimessa**

**macchine-magazzino prodotti aziendali-dispensa** ma in realtà risulta, di fatto, in parte illegittimamente utilizzato ad uso residenziale come meglio descritto nel prosieguo. E' inoltre presente un piccolo manufatto destinato a **locale tecnico** (scheda catastale n. 3 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10) posto su un solo livello. I sopra citati fabbricati sono inseriti in una corte comune (p.lla 109 sub 1, BCNC) di 9.249 metri di superficie al lordo delle resedi dei fabbricati che vi insistono, area cortilizia in parte occupata dalla viabilità di servizio, piazzale di manovra e parcheggi, e in parte sistemata a orto/parco/giardino e impreziosito da una bella piscina ad uso agriturismo ubicata in posizione panoramica nella porzione est del mappale, sul retro del casale principale.

L'ultimo fabbricato, quello di maggiori dimensioni destinato a **cantina di vinificazione e invecchiamento** (p.lla 40 del foglio 75, ctg. D/10), anch'esso sviluppato su tre livelli (piano T-S1-1), risulta invece collocato su un terrazzo alluvionale posto circa 300 metri a sud-est del centro aziendale, ad una quota altimetrica più bassa, accessibile tramite autonoma viabilità di servizio.

Si segnala come fabbricato intercluso nel fondo in oggetto la cabina ENEL posta in adiacenza alla viabilità che attraversa il fondo e rappresentata al Catasto Fabbricati alla p.lla 41 del foglio 74 (ctg. D/1).

Di seguito si descrivono i fabbricati e i terreni agricoli costituenti l'azienda agricola oggetto della presente relazione.

### **3.A) IL CASALE PRINCIPALE – PODERE FIRENZE** (p.lla 109 sub 3 e p.lla 109 sub 2 parte)

Il fabbricato principale dell'azienda è un antico casale in pietra (già presente al 1954) a pianta rettangolare, posto su tre livelli fuori terra (piano T-1°-2°), destinato quasi interamente all'ospitalità agriturismo (p.lla 109 sub 2, parte) e in minor misura a residenza padronale (p.lla 109 sub 3, piano 1-2). L'edificio, classificato di valore storico-ambientale nello strumento urbanistico comunale e puntualmente individuato nella cartografia di piano, è stato oggetto, negli anni dal 2004 al 2009, di importanti opere di ristrutturazione e ampliamento attuate nel rispetto dei suoi caratteri tipologici e architettonici fondamentali. Considerata l'origine del fabbricato e la sua tipologia costruttiva le pareti perimetrali e quelle portanti interne sono caratterizzate da un notevole spessore (50 cm circa).

Si fa presente preliminarmente che l'azienda in oggetto oltre all'attività agricola primaria di coltivazione e di trasformazione dei propri prodotti principali uve e olive, svolge attività agriturismo di pernottamento per n. 12 posti letto oltre al servizio di preparazione e

somministrazione pasti, alimenti e bevande fino a n. 25 posti tavola sia per gli ospiti interni (pernottanti nell'agriturismo) che per quelli esterni; l'azienda è inoltre autorizzata allo svolgimento di eventi e degustazioni.

La superficie coperta del casale principale, cioè la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, è di 275,54 mq (ml 11,70 x ml 23,75). La superficie lorda complessiva o commerciale dei tre livelli ammonta a 612,35 mq.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e laterizio a faccia vista nei due livelli inferiori mentre il secondo piano, di dimensioni più contenute rispetto ai livelli sottostanti, presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore terroso tenue; sulle facciate sono presenti cornici marcapiano non continue, i cantonali e la centinatura delle forometrie sono ornati da accoltellato di mattoni pieni in laterizio mentre alcune delle porte di accesso al piano terra sono ornate con belle cornici in spesse lastre in pietra. Nell'angolo nord-est del fabbricato è ubicato un corpo scala esterno in muratura a due rampe con pianerottolo di sbarco al piano primo che conduce all'abitazione padronale (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, 93 mq, piano 1-2). La scala presenta i paramenti esterni intonacati e gradini rivestiti in piastrelle cotto, elemento che si ritrova anche nella cimasa che sormonta il parapetto della struttura. A breve distanza sul lato est è presente un'altra breve scala con balaustra in ferro e gradini in cotto, che conduce alla cucina dell'agriturismo posta al piano terra-rialzato. Il tetto, con struttura portante lignea, è a tre spioventi (parte a padiglione, sul lato sud, e parte a due falde) con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio; gronde e i pluviali sono del tipo a sezione circolare in rame. Perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede realizzato in lastre di porfido con inframezzati dei gradini per ragguagliare le diverse quote del terreno in prossimità del fabbricato. Gli infissi esterni e interni dei piani primo e secondo sono in legno mentre quelli al piano terra sono in metallo elettroverniciato di colore grigio antracite, con vetrocamera. Di seguito si descrivo dapprima le caratteristiche dell'agriturismo e quindi quelle dell'appartamento padronale.

### **3.A.1) L'AGRITURISMO (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 4)**

La porzione di casale principale destinata ad agriturismo ha ingresso al piano terra, sul fronte ovest, tramite porta scorrevole automatica in vetro di sicurezza ad un'anta, da cui si accede ad un piccolo ingresso/disimpegno e quindi alla *reception*. Accessi secondari sono posti sul fronte est in corrispondenza della sala da pranzo e della cucina, oltre che sul fronte sud con entrata nel grande ambiente destinato a biblioteca/sala TV.

Il **piano terra** del fabbricato (sup. lorda 275,54 mq) risulta interamente destinato ad agriturismo e così composto: ingresso-disimpegno, reception (23,43 mq) con ripostiglio (nel sottoscala), adiacente gruppo servizi di 29 mq circa costituito da n. 2 w.c. per gli ospiti dotati di antibagno, privi di finestra ma con impianto di aspirazione forzata, e n. 1 w.c con antibagno per il personale dotato di finestra, cucina-locale preparazione pasti (24,85 mq), dispensa (25,00 mq), sala da pranzo (49,65 mq) e biblioteca/sala TV (60,24 mq).

Al **piano primo**, raggiungibile tramite la scala di collegamento interna in muratura, si trova un ampio salone comune dotato di camino (41,82 mq) dal quale si raggiungono i n. 5 alloggi agrituristici destinati al soggiorno degli ospiti. Gli alloggi hanno superfici utili che vanno dai 19,50 mq di quello più piccolo (camera e bagno) posto nell'angolo sud-est, ai 41,65 mq utili dell'unità ricettiva di maggiori dimensioni posta ai piani primo e secondo, comunicanti attraverso scala a chiocciola interna, unità prevalentemente affacciata sul lato ovest della struttura. Tutte le camere si affacciano sui vigneti e sugli oliveti aziendali e sul suggestivo paesaggio circostante. Come detto due degli alloggi agrituristici sono più grandi e si sviluppano, attraverso scale interne, anche al **piano secondo** dove sono localizzate n. 2 camerette (una per ciascuno dei due alloggi).

La capacità ricettiva complessiva autorizzata per il pernottamento in azienda è attualmente di n. 12 posti letto (n. 3 doppie e n. 2 triple). La ristorazione agrituristica risulta invece autorizzata fino a n. 25 posti tavola potendo contare sia sugli ospiti interni che su quelli esterni; l'azienda è inoltre autorizzata all'organizzazione e svolgimento di eventi a tema e degustazioni.

La ristrutturazione dell'antico fabbricato è stata effettuata con gusto coniugando elementi della tradizione toscana (il legno, la pietra a vista anche nelle pareti interne, il cotto, il ferro delle travi e degli infissi) con elementi e soluzioni architettoniche moderne ottenendo un gradevole effetto ed ambienti caldi e accoglienti. I locali del piano terra risultano quasi interamente pavimentati in resina in tonalità tenui (che richiamano le tonalità delle pietre che costituiscono le facciate dell'edificio) ad eccezione della zona servizi che presenta pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle di marmo, e della cucina dotata di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres chiaro. Pareti intonacate e tinteggiate di bianco si alternano a pareti o loro porzioni rifinite con pietra e laterizi a vista. Di buona fattura gli infissi in metallo color grigio antracite e vetro camera tra i quali spicca, per dimensione e vista panoramica, quello della sala da pranzo (lato nord). Scala di collegamento interna tra piano terra e piano primo ad una rampa diritta con gradini in lastre di pietra calcarea e corrimano in ferro a muro.

Al piano primo i pavimenti risultano rivestiti con le originarie piastrelle di cotto mentre nelle zone a

tetto è a vista sui soffitti l'orditura lignea di travi e correnti con scempiato in cotto della copertura. A questo livello le pareti sono prevalentemente rifinite in pietra e laterizi a faccia vista con l'eccezione delle pareti esterne dei n. 5 bagni a servizio degli alloggi agrituristici che risultano intonacate e tinteggiate. I servizi igienici risultano tutti privi di finestra e sono quindi serviti da impianto di aspirazione forzata. Gli stessi presentano pavimenti e rivestimenti in resina sino ad una altezza di 1,60 metri, mentre le restanti porzioni di parete sono intonacate o lasciate in pietra a faccia vista. I bagni sono dotati di sanitari di tipo standard: w.c., bidet, lavabo, box doccia in materiale plastico e elemento termo-arredo bianco a parete. Le finestre delle camere e del salone a questo livello sono in legno con spesso vetrocamera, di buona fattura, dotate di scuretti interni nelle camere da letto.

Come già accennato due degli alloggi si sviluppano, tramite scale interne a giorno in ferro, anche al secondo e ultimo piano. Le due camerette a questo livello hanno pavimento in listoni di legno decapato di colore chiaro con battiscopa in tinta, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Finestrelle ad un'anta in legno e vetro camera.

### **3.A.2) L'APPARTAMENTO PADRONALE** (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, 4 vani)

L'appartamento padronale è ubicato ai piani 1°-2° del casale principale, e come già accennato ha accesso autonomo e indipendente dalla struttura agrituristica attraverso il corpo scala esterno in muratura ubicato nell'angolo nord-est del fabbricato precedentemente descritto. L'appartamento non risulta essere adibito ad abitazione padronale (sua destinazione urbanistica legittima) risultando invece anch'esso sfruttato per l'ospitalità. L'unità abitativa, della superficie di 90 mq, risulta composta da soggiorno-angolo cottura, camera da letto e servizio igienico al piano primo, mentre al piano secondo, raggiungibile attraverso scala interna a giorno in ferro, si trova una cameretta e un servizio igienico. Le finiture e le dotazioni dell'appartamento padronale sono analoghe a quelle dell'agriturismo con alternanza nei vari ambienti di pareti intonacate e tinteggiate a pareti con pietra a faccia vista. I pavimenti del piano terra e dei bagni sono rivestiti in piastrelle 50x50 cm in gres color caffè, elemento con cui sono rivestite anche parte delle pareti dei bagni. Soffitti intonacati e tinteggiati nelle porzioni con minore altezza, mentre nelle porzioni a tetto spicca, a vista, la struttura lignea di travi e correnti della copertura. La cameretta al piano secondo ha il pavimento in listoni di parquet di colore chiaro.

### **La Corte**

Come già accennato in precedenza tutti i fabbricati censiti al mappale 109 sub 2 e 3 sono inseriti in una corte comune (p.lla 109 sub 1, BCNC) di 9.249 metri di superficie al lordo delle resedi dei

corpi di fabbrica che vi insistono (n. 4 con il locale tecnico). L'area di corte presenta varie sistemazioni a seconda della zona presa in considerazione e al suo rapporto e vicinanza con i fabbricati che vi insistono. Nel suo complesso la zona centrale della corte è occupata dal piazzale di manovra, viabilità di servizio e parcheggi con superfici sistemate con ghiaia delimitate da recinzioni in rete metallica, siepi e/o bassi muretti in pietra, e in parte, nelle porzioni periferiche, destinate e sistemate a verde privato e orto. Relativamente alla sua porzione est, ovvero quella più prossima all'edificio precedentemente descritto (il casale principale) si evidenzia di seguito le seguenti opere/sistemazioni rilevanti. Sul lato est del fabbricato (lato sala da pranzo e cucina agrituristica) l'area di corte posta a ridosso del fabbricato (180 mq circa) risulta pavimentata con lastre irregolari di pietra calcarea appoggiate al suolo ad *opus incertum* e destinata al soggiorno e al consumo dei pasti all'aperto degli ospiti agrituristici nel corso della bella stagione. Da tale zona, tramite un vialetto inghiaiato delimitato da siepi ornamentali, è quindi possibile raggiungere la bella piscina panoramica ad uso agrituristico avente dimensioni dello specchio d'acqua di 14,0 x 7,0 ml (98,0 mq). La piscina, che ha una profondità variabile (1,20-1,50 ml), è dotata di scaletta di accesso, pavimentazione esterna in lastre irregolari di travertino (circa 190 mq di area pavimentata) e doccia a pavimento.

### **Apprezamenti generali**

L'edificio si trova, nel suo complesso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'antico casale è stato raffinatamente ristrutturato coniugando elementi della tradizione toscana con soluzioni e materiali moderni con risultati apprezzabili. Notevole la panoramicità della struttura sulle coltivazioni aziendali e su tutto il territorio collinare circostante.

### **Impianti**

Per una descrizione degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati dell'azienda agricola si rimanda alla specifica perizia tecnica redatta dal altro consulente appositamente incaricato.

### **CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

Considerata l'unitarietà dell'intervento di ristrutturazione effettuato sull'intero edificio oltre che l'omogeneo livello di finitura ottenuto sia per la porzione residenziale padronale (p.lla 109 sub 3) di 90 mq di superficie che per la restante prevalente porzione ad uso agrituristico (p.lla 109 sub 2, parte) la misurazione del fabbricato oltre che la conseguente valutazione estimativa prenderà in considerazione l'edificio nella sua interezza. Si ricorda che lo stesso fabbricato ha storicamente avuto, almeno per quanto riguarda tutto il piano primo, una destinazione residenziale sin dalle sue remote origini.

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- **piano TERRA** - Sup. Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (m. 11,70 x m 23,55) ..... 275,54 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature:..... 215,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: ..... da 2,90 a 3,40 ml
- **piano PRIMO** - Sup. Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (m. 11,70 x m 23,55) ..... 275,54 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature:..... 218,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: ..... da 2,90 a 3,53 ml
- **piano SECONDO** - Sup. Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (m. 5,57 x m 11,00) ..... 61,27 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature:..... 48,32 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: ..... H media 2,70 ml

Il fabbricato oggetto di stima, inteso nella sua totalità, ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 612,00** così calcolata:

- piano terra	mq 275,54	pari a 1	= mq 275,54
- piano primo	mq 275,54	pari a 1	= mq 275,54
- piano secondo	mq 61,27	pari a 1	= <u>mq 61,27</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 612,35

La piscina sarà valutata “a corpo” nell'apposito paragrafo (risposta al Quesito n. 12, valutazioni). L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

**3.B) MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 1)

Diversamente da quello precedentemente descritto si tratta di un fabbricato realizzato ex novo dall'attuale proprietà, ultimato nel 2008. L'edificio è ubicato nella porzione ovest del mappale 109, a circa 45 metri dal casale principale, ad una quota altimetrica inferiore di qualche metro. L'edificio risulta avere una destinazione legittima di annesso agricolo, nello specifico come locali degustazione, di servizio, uffici e magazzino (Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 04 del 16/07/2008 - P.E. 13/2008 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11 del 27/10/2008 - P.E.



28/2008), ma **di fatto risulta illegittimamente configurato come una civile abitazione** (vedasi risposta al Quesito n. 6 relativo alla legittimità urbanistico-edilizia).

Tutta la porzione di corte (p.lla 109) posta ad ovest del piazzale centrale, opportunamente delimitata da recinzioni e alberature, risulta di fatto una pertinenza di questo edificio.

Il fabbricato, di forma planimetrica regolare, si sviluppa su tre livelli: piano interrato, terra e primo. L'edificio, che è stato realizzato con struttura portante in c.a. e murature in laterizio, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore chiaro, tetto a due falde in latero-cemento con soprastante manto di copertura in coppi e tegole di laterizio, gronde e pluviali sono a sezione semicircolare, in rame. Sul fronte est spiccano grandi tubature in rame che fuoriescono dalla facciata dell'edificio, condutture legate al sistema di ricambio dell'aria (vedasi specifica relazione impianti a cura di altro tecnico incaricato) e un pergolato al piano terra realizzato in profilato di ferro, coperto da vegetazione rampicante. Sul fronte sud e ovest è presente un porticato (della superficie di 35,91 mq) realizzato con pilastri in c.a. e pavimentazione in legno composito per esterni. Sul fronte ovest è presente una terrazza a tasca al piano primo e un secondo pergolato al piano terra. Sul retro del fabbricato (fronte nord) è ubicata la scala di collegamento che dalla corte conduce al locale cantina posta al piano interrato. Perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede parte in cemento e in parte pavimentato in acciottolato. Gli infissi sono in metallo elettroverniciato di color antracite con vetrocamera. Di seguito si descrivono le caratteristiche interne del fabbricato e i dati metrici.

Il **piano terra** del fabbricato, della superficie lorda di 112,85 mq, risulta così composto: magazzino (di fatto un soggiorno) con camino posto centralmente, servizio igienico con antibagno, angolo degustazione (di fatto una cucina). Tramite una scala a giorno in ferro con corrimano in acciaio ubicata nel soggiorno si sale al **piano primo** (superficie lorda di 90,30 mq) dove, in luogo dei locali urbanisticamente e catastalmente destinati ad ufficio e archivio, troviamo n. 2 camere da letto di cui una con guardaroba annesso (locale archivio della planimetria catastale e di progetto) oltre a n. 2 servizi igienici. Le due camere hanno entrambe accesso alla terrazza a tasca (30 mq di superficie) dotata di balaustra in acciaio.

All'interno i pavimenti al piano terra sono realizzati in resina, in tonalità tenui, mentre al piano primo prevale la pavimentazione in listoni di legno chiaro ma i due bagni hanno ancora pavimenti in resina. Soffitti e pareti risultano intonacati e tinteggiati. Sui soffitti dell'ampio soggiorno posto al piano terra sono a vista le travi metalliche che sostengono il solaio di interpiano. I tre servizi igienici, che hanno la porzione più bassa delle pareti rivestita con piccole tessere di ceramica

colorata nei toni pastello, sono dotati di box doccia in vetro e metallo, lavabo, w.c., bidet, termoarredo a parete. Un grande lucernario a tetto da luce al vano scala e un altro, più piccolo, è ubicato in uno dei due bagni al piano primo.

La cantina al **piano interrato** (72,38 mq di superficie lorda) è accessibile dalla corte esterna tramite una rampa di scale in cemento posta sul retro del fabbricato. Il locale cantina presenta pareti e soffitti in cemento tinteggiato di colore bianco, due pavimentazioni sfalsate di 30 cm circa, in tufo quella più bassa e in battuto di cemento quella a maggior quota. Il locale è dotato di porta di accesso in ferro verniciato e vetro, finestrella in ferro e vetro, pila con acqua corrente e impianto elettrico collocato in apposite condutture plastiche poste fuori traccia con illuminazione costituita da plafoniere al neon sul soffitto.

**Corte** - Come accennato precedentemente tutta la porzione ovest del mappale 109 (si ricorda che la p.lla 109 sub 1, BCNC, risulta essere corte comune a tutti i sub del medesimo mappale) è, di fatto, destinata a pertinenza di questo edificio. La porzione di corte circostante il fabbricato è infatti caratterizzata da autonomo accesso chiuso da cancello in ferro che si apre sul piazzale aziendale e risulta interamente delimitata sul confine da recinzioni e siepi. La ampia porzione più occidentale risulta sistemata a prato con gruppi di alberi da frutto e ornamentali, mentre la porzione sud risulta destinata ad orto. Sul lato est infine, tra il fabbricato e il soprastante piazzale aziendale, si trovano a ridosso dell'edificio alcuni bassi muretti di contenimento in muratura intonacata sormontati da cimasa in lastre di pietra e le soprastanti scarpate di raccordo al citato piazzale, anch'esse opportunamente tappezzate da gruppi di piante e arbusti ornamentali a bacca colorata.

### **Apprezamenti generali**

L'edificio si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture adeguate ad un'abitazione di pregio piuttosto che a quelle di un annesso agricolo, che è invece la sua legittima destinazione urbanistica. Tutti gli ambienti risultano accoglienti e luminosi e le pertinenze esterne risultano gradevolmente sistemate e precluse alla vista dal resto del centro aziendale. Qualche difetto risulta sussistere su alcune porzioni di muratura e dei pilastri al piano terreno che mostrano efflorescenze e sfarinature a causa dell'umidità localizzata di risalita, nei due lucernari a tetto al piano primo (vano scala e bagno) che, non chiudendo bene, hanno determinato il conseguente sfarinamento in corrispondenza delle porzioni di intonaco al contorno, e infine in alcune delle finestre che, a causa di difetti di fabbricazione e/o di posa in opera, mostrano infiltrazioni di vapore acqueo tra i due elementi del vetrocamera con conseguente deterioramento

della muratura adiacente per il prolungato ristagno di umidità nell'infisso (finestra del soggiorno-magazzino sul fronte nord).

### **Impianti**

Per una descrizione degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati dell'azienda agricola si rimanda alla specifica perizia tecnica redatta dal altro consulente incaricato.

### **CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. .... mq 203,15
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature = in ct. .... mq 169,34
- altezza media H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) ..... ml 2,70
- vani - locali ..... n° 7
- servizi igienici ..... n° 3
- portico = in ct. .... mq 35,90
- terrazza = in ct. .... mq 30,00
- cantina interrata = in ct..... mq 72,38

Il fabbricato in oggetto, avente destinazione legittima di annesso agricolo (locale degustazione, di servizio, uffici e magazzino) ma di fatto illegittimamente utilizzato come alloggio della titolare dell'azienda, ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 239,60** così calcolata:

piani 1°-2°	mq 203,15	pari a 1	= mq 203,15
cantina p.1°s	mq 72,38	pari a 1/5	= mq 14,48
portico p.T	mq 35,90	pari a 1/3	= mq 11,97
terrazza p. 1°	mq 30,00	pari a 1/3	= mq 10,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 239,60**

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

### **3.C) MAGAZZINO-DISPENSA-LAVANDERIA (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 2)**

Si tratta di un fabbricato realizzato ex novo, ultimato nel 2008. L'edificio è quello posto più a sud della corte (mappale 109), a pochi metri dal locale tecnico e dall'antico casale principale descritto al § 2.A. L'edificio risulta avere una destinazione legittima di annesso agricolo, nello specifico

come locali magazzino, lavanderia e dispensa (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 27/10/2008 - P.E. 27/2008), ma **di fatto risulta in parte illegittimamente utilizzato a residenziale.**

Il fabbricato, di forma planimetrica regolare, si sviluppa su tre livelli indipendenti: piano interrato, terra e primo. In pratica, a causa del dislivello del terreno sul quale insiste, l'edificio presenta sul lato nord n. 1 piano fuori terra, il lato ovest con n. 2 piani fuori terra mentre n. 3 piani fuori terra sono sul retro (fronte sud) dove, sulla viabilità di servizio interna, si apre anche l'accesso carrabile al magazzino posto al livello più basso. L'edificio, realizzato con struttura portante in c.a. e murature in laterizio, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore terroso tenue, tetto a due falde in latero-cemento con soprastante manto di copertura in coppi e tegole di laterizio, gronde e pluviali in rame, a sezione semicircolare. In adiacenza al fabbricato è presente, sul fronte nord, un muro di contenimento in pietra realizzato per ragguagliare le diverse quote del terreno in prossimità del fabbricato. Gli infissi sono in metallo elettroverniciato di color antracite con vetrocamera, senza sistemi oscuranti. Di seguito si descrivono le caratteristiche interne del fabbricato e i dati metrici.

Il **piano primo** del fabbricato, della superficie lorda di 139,28 mq (8,90 x 15,65 ml), risulta così composto: locale lavanderia autonomamente accessibile dalla corte, ampio magazzino con annesso w.c. anch'esso con accesso indipendente dalla corte, altro locale avente destinazione urbanistica legittima di magazzino con annesso w.c. per portatori di handicap con accesso indipendente tramite un ingresso/disimpegno, ma che **di fatto risulta destinato a residenza per ospiti aziendali.**

Al **piano terra** (superficie lorda 128,84 mq) sono ubicati, con accesso da una loggia che si apre sul fronte ovest, un locale magazzino e locali destinati urbanisticamente e catastalmente a dispensa, magazzino e w.c. ma che **di fatto risultano illegittimamente utilizzati a residenziale.**

Infine al **piano interrato** (superficie lorda di 137,0 mq), accessibile da apertura carrabile chiusa da portone sezionale, si trova un ampio magazzino.

Per quanto riguarda le finiture interne dei locali al piano primo i pavimenti sono rivestiti in piastrelle 45x45 cm di gres porcellanato di colore grigio scuro, pareti e soffitti (inclinati in relazione alle falde del tetto soprastante) intonacati e tinteggiati. I due w.c., uno dei quali a norma per portatori di handicap, sono dotati di lavabo, w.c., bidet, piatto doccia a pavimento con doccetta saliscendi a muro, scaldasalviette termoarredo bianco a parete, rubinetteria cromata standard e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Finestre e porte di accesso sono in pvc color

grigio antracite e vetro camera, senza sistemi oscuranti.

Al piano terra le finiture sono analoghe a quelle sopra elencate con l'eccezione di alcuni dei locali abusivamente utilizzati a residenziale (le due camere da letto urbanisticamente e catastalmente sono individuate come *magazzino*) che presentano pavimenti rivestiti in listoni di parquet di colore chiaro. I locali illecitamente utilizzati a residenziale sono tra l'altro contraddistinti dalla porta di accesso chiusa da un portoncino blindato in legno a due ante oltre che per esser gli unici del fabbricato ad avere radiatori in ogni ambiente (vedasi documentazione fotografica). Il servizio igienico, con pareti rivestite in piastrelle ceramiche di colore bianco, è dotato di vasca da bagno, bidet, lavabo, w.c., rubinetteria cromata standard ed elemento termoarredo di colore bianco a parete.

Al piano interrato il grande magazzino risulta avere pavimentazione di tipo industriale dotata nella zona centrale di canalina in acciaio inox per lo scolo delle acque di lavaggio con tombino sifonato dotato di griglia, impianto elettrico fuori traccia collocato in apposite condutture plastiche, illuminazione fornita da plafoniere al neon sul soffitto, portone sezionale carrabile motorizzato che si apre verticalmente.

**Corte** – La porzione di corte circostante il fabbricato sopra descritto è prevalentemente costituita dal piazzale aziendale principale (fronte nord), sistemato superficialmente con ghiaia, e dalla viabilità di servizio interna sugli altri lati.

#### **Apprezamenti generali**

L'edificio si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture anche in questo caso più consone ad un'abitazione di tipo civile piuttosto che a quelle di un annesso agricolo a servizio del fondo, che risulta la legittima destinazione urbanistico-edilizia del fabbricato.

#### **Impianti**

Per una descrizione degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati dell'azienda agricola si rimanda alla specifica perizia tecnica redatta dal altro consulente appositamente incaricato.

### **CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. .... mq 405,12
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature = in ct. .... mq 352,28

V.G. n. 1153/2022

- altezza media H. .... p.1° 2,70 ml – p.T 2,70 ml – p.1°s 2,90 ml
- servizi igienici ..... n° 3
- loggia (p. T) = in ct. .... mq 10,44

Il fabbricato in oggetto, avente legittima destinazione di annesso agricolo (*magazzino, lavanderia, dispensa*) ma di fatto in parte illegittimamente utilizzato come alloggio residenziale, ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 299,00** così calcolata:

locali p.1°-2°	mq 268,12	pari a 1	= mq 268,12
cantina p.1°s	mq 137,00	pari a 1/5	= mq 27,40
loggia p.T	mq 10,44	pari a 1/3	= <u>mq 3,48</u>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 299,00</b>			

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

### **3.D) LOCALE TECNICO – LOCALE AUTOCLAVE** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 3)

Piccolo fabbricato realizzato ex novo, ultimato nel 2008, previsto nel PAPMAA approvato e urbanisticamente legittimato dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12 del 27/10/2008 (P.E. n. 29/2008). Il manufatto è ubicato tra il casale principale e l'annesso agricolo destinato magazzino-dispensa-lavanderia precedentemente descritto. All'interno vi sono inseriti gli impianti tecnologici (per una descrizione degli impianti tecnologici contenuti nel manufatto si veda la specifica relazione di altro tecnico incaricato). Il fabbricato, di forma planimetrica regolare, risulta realizzato in struttura muraria portante con soprastante solaio in latero-cemento, tetto ad una falda con sopra stante manto di copertura in coppi e tegole di laterizio, corredato di gronda e pluviale in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Anche gli interni sono tinteggiati mentre il pavimento è in battuto di cemento. Il locale, dotato di porta di accesso in metallica verniciata con griglia di areazione, ha una superficie lorda di 21,16 mq (4,55 x 4,65 ml) e un'altezza media interna di 2,60 metri. Il locale tecnico è stato realizzato al di sopra di un preesistente vano in muratura di pietra ubicato al piano seminterrato (porzione tra l'altro non rappresentata graficamente nella planimetria catastale). Tale manufatto seminterrato, realizzato in epoca remota e probabilmente coevo del fabbricato principale, è costituito da un unico vano di circa 5,0x5,0 metri, è dotato di un solo accesso privo di chiusura posto sul fronte sud, interni in muratura di pietra a faccia vista, pavimento in massetto di cemento armato, solaio in laterocemento con fondelli di pignatte e travetti a vista.

Si evidenzia che le due strutture sovrapposte sopra indicate presentano una pericolosa condizione

di dissesto statico (cedimento fondale con scivolamento/rotazione delle strutture verso valle) meglio descritta nella specifica relazione redatta dall'Arch. Andrea Di Felice, tecnico incaricato per la descrizione degli impianti e la certificazione energetica dei fabbricati. Recentemente, a causa del dissesto in atto, si sono registrate rotture di tubature negli impianti che fanno capo al locale tecnico. Attualmente in tale locale si notano alcune reticolature e lesioni visibili sia sulla muratura esterna che interne, ubicate 30-40 cm sotto la linea di gronda. Ben più evidenti lesioni e cedimenti si notano invece nelle strutture del sottostante vano seminterrato in muratura di pietra.

Al fine di mettere temporaneamente in sicurezza il volume tecnico è stato pertanto disposto il puntellamento del solaio interpiano e della piattabanda della porta di accesso del vicino fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (descritto al § 3.C) nonché l'interdizione mediante transenne e cartellonistica, di tutte le aree circostanti volume tecnico e del muro a retta in c.a. descritto nel prosieguo.

**N.B.** Considerato il dissesto statico in atto e la conseguente necessità per l'eventuale acquirente di mettere in atto opere di consolidamento/ricostruzione delle suddette strutture, al locale tecnico non verrà attribuito alcun valore. Saranno invece detratti dal valore complessivo del compendio rurale i costi tecnici e d'intervento necessari al recupero complessivo delle strutture coinvolte, quantificati dall'Arch. Di Felice in Euro 51.581,60.

### **3.E) MURO DI CONSOLIDAMENTO IN CEMENTO ARMATO (p.lla 109)**

Si prende in considerazione tale manufatto in quanto lesionato e in cattive condizioni statiche (si veda al proposito la documentazione fotografica allegata) probabilmente correlate con il dissesto statico dei due manufatti precedentemente descritti. Si tratta di un muro di consolidamento in c.a. ubicato contro il terreno della scarpata posta immediatamente a valle del manufatto destinato a locale tecnico sopra descritto, a protezione della viabilità interna adiacente all'accesso carrabile del magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato destinato a **MAGAZZINO-DISPENSA-LAVANDERIA**. L'opera è legittimata dalla Attestazione di conformità in Sanatoria n. 09 del 27/10/2008 – P.E. n. 15/2008. Il muro contro terra in cemento armato misura 4,35 metri di altezza, con una altezza di spinta della terra di 3,35 metri circa (1,0 metro circa è di parapetto). Il muro è composto da due sezioni collegate tra loro: la spinta del terreno e/o eventuali difetti costruttivi hanno determinato il distacco di una delle due sezioni creando una situazione di dissesto statico che può risultare pericolosa.

**3.F) CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO** (foglio 75, p.la 40 sub 4, ctg. D/10)

Ampio fabbricato con struttura in cemento armato, prevalentemente interrato, avente forma planimetrica di “L”, sviluppato su tre livelli: piano terra, primo e seminterrato. Il grande annesso agricolo è prevalentemente destinato alla trasformazione delle uve aziendali oltre che all'affinamento e conservazione del vino prodotto, e in misura minore come magazzino. Il fabbricato è ubicato sul mappale 40 del foglio 75, circa 300 metri a sud-est del centro aziendale, posto ad una quota altimetrica più bassa e servito da autonoma viabilità di servizio.

Al **piano terra**, con accesso diretto dal piazzale di manovra antistante, troviamo il locale vinificazione dove sono collocate le vasche per la fermentazione e per una prima conservazione del prodotto. Sempre al piano terra, con autonomo accesso dal piazzale di manovra antistante, è ubicato un locale ad uso magazzino per i prodotti aziendali in attesa di vendita e i materiali relativi al confezionamento degli stessi (bottiglie, cartoni, etichette, tappi, ecc.). La copertura piana di questo livello è destinata alle prime lavorazioni delle uve come meglio precisato nel prosieguo e pertanto la stessa risulta raggiungibile e carrabile dai mezzi agricoli e dotata di balaustra perimetrale oltre che di scale di accesso esterne in metallo (vedasi documentazione fotografica allegata).

Al **piano interrato**, raggiungibile attraverso una rampa carrabile dal piazzale di servizio ma collegato internamente anche tramite scala interna posta nel locale vinificazione (i due locali sono sfalsati solamente di due metri circa l'uno dall'altro), si raggiunge il locale destinato all'invecchiamento e alla maturazione del vino, che nello specifico avviene in *barriques*. A tale livello troviamo altri locali di servizio comunicanti con il locale invecchiamento ed in particolare: la centrale idrica, un magazzino e un'area per il lavaggio delle barriques.

Da questa zona, tramite scale interne, si raggiunge il **piano primo** ove sono ubicati locali destinati ad uffici, refettorio e servizi, locali accessibili autonomamente anche dalla corte esterna. I servizi igienici presenti a questo livello sono due, il primo funge come bagno di servizio dotato d'antibagno e arredato con un lavandino e un w.c. Il secondo, per i dipendenti, risulta dotato di porta con apertura a spinta ed è composto da un antibagno, dove sono collocati gli armadietti per il deposito degli indumenti di lavoro, un lavandino, un angolo doccia e da un vano dotato solamente di w.c.

Il processo produttivo in questo stabilimento enologico prevede la movimentazione del prodotto dall'alto in basso (per caduta), senza l'utilizzo di pompe elettromeccaniche e dunque con un sensibile risparmio di energia e macchinari. Le uve raccolte vengono trasportate alla cantina



dove sono riversate nella diraspatrice-pigiatrice che provvede alla separazione dei raspi dagli acini. Tale lavorazione è eseguita sul tetto a pavimento della cantina, carrabile anche per i mezzi agricoli, che copre il locale vinificazione e il magazzino. Il mosto ottenuto è così riversato tramite delle bocchette in acciaio inox presenti nella copertura e una rete di canalizzazioni, sempre in acciaio inox, nei sottostanti tini di fermentazione.

### **Caratteristiche dei locali**

Il magazzino posto al piano terra ha un'altezza interna di 5,50 ml, con accesso autonomo dall'esterno tramite una porta carrabile di mt. 3,60x3,25, è dotato d'idonea illuminazione e aerazione artificiale oltre che di due finestre collocate sul fronte principale, sopra la porta di accesso. Il pavimento è piastrellato con mattonelle di gres porcellanato con battiscopa a spigolo arrotondato per l'ottimale pulizia del locale. Nella zona centrale del pavimento è posta una canalina in acciaio inox per lo scolo delle acque di lavaggio con tombino sifonato dotato di griglia. Le pareti sono tinteggiate con idonea vernice lavabile. Il locale vinificazione ha accesso carrabile dal piazzale esterno tramite una porta di 3,10x3,25 ml ed è dotato anch'esso d'idonea illuminazione e aerazione artificiale oltre che di cinque finestre apribili (dimensioni 2,0x1,0 ml). La pavimentazione è uguale a quella del sopra citato magazzino, così come l'altezza interna (5,50 ml) ed anche in questo caso centralmente, alla confluenza delle pendenze del pavimento, è posta una canalina in acciaio inox per lo scolo delle acque di lavaggio provvista di tombino sifonato con griglia a maglie fini. Le pareti risultano tinteggiate con idonea vernice lavabile.

Il piano terra, costituito da magazzino e locale vinificazione, ha una superficie lorda di 601,68 mq (32,70x18,40 ml).

All'interno del locale sono collocati numerosi tini di fermentazione quadrangolari in cemento, opportunamente vetrificati all'interno con vetroresina alimentare, della capacità 110 ettolitri e altri tini di analoghe caratteristiche della capacità 60 ettolitri, tutti utilizzati per la fermentazione delle uve oltre a numerosi vasi vinari in acciaio inox di varia capacità destinati a contenere il vino da affinare nelle barriques e quello da imbottigliare. Le vasche in cemento, non amovibili, sono state comprese nella valutazione del fabbricato in cui sono collocate. Nel locale sono inoltre presenti n. 3 lavabi con rubinetto a comando non manuale e con scarico sifonato oltre a n.14 valvole per il lavaggio delle attrezzature.

Il locale invecchiamento, posto al piano seminterrato, ha accesso carrabile dal piazzale esterno attraverso una rampa pavimentata e una porta in legno di dimensioni 3,05x3,50 ml. Il locale ha un'altezza netta interna di 4,00 ml. L'illuminazione e l'aerazione sono completamente

artificiali visto l'utilizzo che si fa del locale e la sua collocazione completamente interrata. Sono inoltre presenti due camini d'aerazione forzata per lo smaltimento dell'anidride carbonica (gas tossico inodore, più pesante dell'aria) prodotta durante i processi di fermentazione, e n° 4 rubinetti per le operazioni di lavaggio. Il locale invecchiamento è accessibile anche dal locale vinificazione tramite una scala interna a giorno, in acciaio inox. Il pavimento è piastrellato con mattonelle in klinker e dotato di apposite canaline in acciaio inox per lo smaltimento delle acque di lavaggio con tombino sifonato protetto da griglia a maglie fini. Nella zona destinata alle barriques e alle altre botti in legno sono state realizzate nel pavimento sei vasche della profondità di circa 20 cm opportunamente impermeabilizzate e quindi lavabili, dove sono stati posati ciottoli di fiume che vengono irrorati d'acqua per il mantenimento della necessaria umidità, in modo tale da mantenere integre le botti e le barriques ed evitare versamenti di prodotto. In adiacenza alla barriccaia sono ubicati altri tre locali: lavaggio barriques, magazzino e centrale idrica, anch'essi hanno altezza interne di 4,00 ml, sono dotati di illuminazione artificiale e risultano pavimentati in klinker. Anche il locale lavaggio barriques è dotato di una canalina in acciaio inox a pavimento per lo smaltimento delle acque. Nel locale magazzino sono ubicate le scale di collegamento con gli uffici e i servizi posti al piano primo. Il piano seminterrato costituito da barriccaia, lavaggio barriques, magazzino e centrale idrica ha una superficie lorda di 527,00 mq (17,0x31,0 ml).

Al piano primo la zona uffici, refettorio e servizi ha un'altezza media netta interna di 2,74 ml ed è dotata di adeguata illuminazione naturale. Gli infissi sono in pvc color antracite e vetro. I pavimenti e i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura di colore grigio. Pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il blocco uffici e servizi ha una superficie lorda di 89,64 mq (17,14x5,23 ml) e risulta autonomamente accessibile anche dalla corte esterna. Nel blocco ufficio-servizi, che risulta parzialmente interrato sul fronte sud, si rilevano estesi ammaloramenti degli intonaci delle pareti interne, in particolare la parete sud (efflorescenze scure, sfarinamenti) e dei soffitti causate dall'umidità e probabilmente dovuti a difetti di impermeabilizzazione o di messa in opera delle pareti stesse. Si segnala inoltre il dissesto del marciapiede perimetrale esterno che risulta deteriorato e flesso verso l'esterno per il cedimento del terreno sottostante e/o la cattiva messa in opera della struttura. Dal marciapiede una breve scala conduce alla adiacente viabilità di servizio.

### **Scarichi**

I trattamento delle acque reflue è diversificato secondo la tipologia: le acque provenienti dal

blocco uffici-servizi confluiscono nell'impianto di smaltimento costituito da fossa Imhoff e condotta interrata di sub-irrigazione; gli scarichi dello stabilimento vengono invece convogliati dapprima in un pozzetto dotato di pompa e quindi, tramite condotta, inviate ad una vasca di decantazione in terra rivestita con telo impermeabile ubicata pochi metri a sud della cantina e quindi reimpiegate sui terreni coltivati.

### **Corte del fabbricato**

Lo stabilimento enologico è dotato di una corte esclusiva di 7143 mq al lordo del fabbricato che vi insiste. Nella porzione di corte antistante il fabbricato, sul lato est, è presente un piazzale di manovra pavimentato in klinker di circa 700 mq. La corte è interessata in parte anche dalla viabilità di servizio, dalla una vasca di raccolta dei reflui già descritta e in parte anche da porzioni degli appezzamenti agricoli limitrofi privi di una connessione specifica al fabbricato.

### **Impianti**

Per una descrizione degli impianti tecnologici del fabbricato si rimanda alla specifica perizia tecnica redatta da altro consulente incaricato.

### **I dati e gli indici metrici dell'annesso agricolo sono i seguenti:**

- Sup. Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente .....1.218,00 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature:..... 1.104,00 mq
- Locali al piano Terra: magazzino e locale vinificazione;
- Locali al piano Seminterrato: invecchiamento/barriccaia, lavaggio barriques, centrale idrica e magazzino;
- Locali al piano Primo: ufficio, refettorio e servizi igienici.

Il fabbricato oggetto di stima, inteso nella sua totalità, ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 1.218,00** così calcolata:

- |   |           |                            |
|---|-----------|----------------------------|
| - locale vinificazione – magazzino (p. T) | mq 601,68 | pari a 1 = mq 601,68       |
| - locale affinamento-barriccaia (p. 1S)   | mq 527,00 | pari a 1 = mq 527,00       |
| - locale uffici e servizi (p. 1°)         | mq 89,64  | pari a 1 = <u>mq 89,64</u> |

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 1.218,32**

La superficie commerciale è arrotondata a 1.218 mq. L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/mq dell'immobile.

**I TERRENI AGRICOLI**

I terreni agricoli dell'azienda Poderi Firenze costituiscono un unico corpo fondiario della superficie catastale di ettari 45.75.97. Come già detto a tale estensione, rilevabile dalla visura, si devono aggiungere 370 mq del mappale 39 del foglio 74 (Ente Urbano, ma di fatto un terreno) che non figura nella visura catastale per quanto chiarito nel paragrafo relativo alla conformità catastale (Risposta al 4° Quesito) che portano l'estensione complessiva del fondo a 45.79.67 (457.967 mq).

Come già accennato il fondo è ubicato in una zona collinare posta in destra idrografica del torrente Melacciole a quote altimetriche comprese tra i 158 metri s.l.m. rilevabili a livello del centro aziendale edificato (Podere Firenze) sino ai 110-115 metri s.l.m. rilevabili in prossimità del sopra citato corso d'acqua, a sud. I terreni in esame, originatisi da depositi sedimentari di tipo marnoso-argillosi intervallato con strati di ciottoli e sabbie geologicamente riferibili al *Miocene e Pliocene*, sono caratterizzati per la loro natura da scarsa permeabilità. Nel corso dei sopralluoghi non sono stati osservati indizi che lascino presupporre la presenza di fenomeni gravitativi in atto né fenomeni particolarmente evidenti di erosione (ruscellamento superficiale).

Storicamente questa zona, caratterizzata da paesaggi agrari affascinanti ma anche piuttosto depressa economicamente, è stata prevalentemente oggetto di colture estensive quali i cereali e le foraggere. In epoca più recente hanno fatto il loro ingresso colture arboree specializzate di vite e olivo.

I terreni del fondo oggetto della presente relazione risultano attualmente destinati in buona parte alla coltivazione di vigneti che ricadono, come l'intero fondo, nella zona geografica dei vini DOC Montecucco (denominazione riconosciuta nel 1998) e DOCG Montecucco Sangiovese (denominazione riconosciuta nel 2011), oltre che di oliveti specializzati costituiti quasi interamente dalla pregiata cultivar locale "*Olivastro Seggianese*". Superfici aziendali minori e secondarie sono destinate a seminativo (attualmente non coltivati) o risultano costituite da tare di coltivazione, strade, capezzagne ed incolti. Per la collocazione territoriale del fondo si veda l'Allegato n° 2 alla presente relazione (Inquadramento Territoriale degli immobili).

I terreni del fondo, che risultano accessibili dalla viabilità locale e sufficientemente dotati per ciò che riguarda la viabilità di servizio interna, risultano essere così utilizzati:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - vigneti DOC Montecucco e DOCG Montecucco Sangiovese | ettari 18.36.00 |
| - uliveti prevalentemente specializzati               | ettari 12.05.88 |
| - seminativi attualmente incolti                      | ettari 9.70.00  |

- tare di coltivazione

ettari 5.67.79

**Superficie Totale ettari 45.79.67**

Le *tare* di coltivazione sono rappresentate da quelle superfici aziendali che non interessano direttamente la produzione vegetale ma che tuttavia sono necessarie all'azienda, come le aree occupate dalla viabilità di servizio al fondo, le capezzagne dei vigneti, i bacini idrici, gli incolti, le porzioni marginali non coltivabili e da qualsiasi altro uso non produttivo agricolo.

Si precisa che, come spesso avviene al Catasto Terreni, le qualità colturali catastalmente assegnate non sempre corrispondono a quelle effettivamente riscontrabili in campagna.

**I VIGNETI** aziendali rappresentano la coltura più importante del fondo in oggetto. Il sistema di allevamento delle viti è la spalliera verticale mentre il metodo di allevamento originario era il cordone speronato orizzontale ma è in corso la conversione al metodo guyot su molte superfici vitate. Il sesto d'impianto misura generalmente 0,80x2,50 metri che determina una densità (all'impianto) di circa 5000 ceppi di vite/ettaro.

A distanza di cinque anni dalla precedente perizia e alla luce di più approfondite osservazioni e indagini, il sottoscritto deve rivedere il proprio giudizio in merito agli impianti viticoli aziendali in quanto appare evidente come gli stessi siano stati realizzati in una zona marginale della DOC su terreni non propriamente vocati alla viticoltura in quanto tendenzialmente argillosi e pesanti, caratterizzati dalla presenza di un eccesso di sodio sul complesso di scambio (terreni alcalini sodici, con pH maggiore di 8,5) e, in molte zone, anche con un certo grado di salinità (presenza di sali nella soluzione circolante del terreno). A tale proposito si fa presente che la vite è una pianta solo moderatamente tollerante alla salinità. Queste condizioni negative determinano un'insufficiente abitabilità di tali matrici nei confronti della vite, che fatica moltissimo a radicare ed affrancarsi e spesso vive una fase di "rigetto" piuttosto precoce, legata anche agli andamenti stagionali, in cui soprattutto la siccità diventa un fattore discriminante, intervenendo sull'aumento della salinità dei suoli e sulla risalita di acqua salata dagli orizzonti più profondi. Le viti aziendali, soggette a tali stress, appaiono stentate e poco produttive rispetto a vigneti collocati su terreni collinari più sciolti e quindi più rispondenti al disciplinare di produzione e alla tradizionale realtà enologica della zona. Si rilevano anche zone di vigneto con numerose fallanze.

A tali caratteristiche pedoclimatiche avverse si sarebbe in parte potuto far fronte con un'attenta e consapevole conduzione agronomica fatta di adeguate e tempestive cure colturali alle piante e al terreno, ma la gestione del comparto viticolo aziendale da parte dell'affittuaria, stante l'aspetto

trascurato delle viti (in alcuni casi non ancora potate), delle strutture e dei terreni sottostanti (ricchi di vegetazione infestante), non sembra essere andata in tal senso. L'affittuaria, come da contratto di affitto, avrebbe anche dovuto realizzare opportune recinzioni dei vigneti in grado di arrestare le incursioni della abbondante fauna selvatica ungulata della zona, ma tale opera non è stata effettuata.

Detto delle notevoli insidie agronomiche di tali terreni, allo stesso modo se ne sottolinea l'indubbia potenzialità a livello qualitativo soprattutto per il vitigno Sangiovese, grazie all'attitudine a dare vini di grande bevibilità, profumi e sapidità.

La valutazione di 25.000,00 €/ettaro attribuita ai vigneti aziendali tiene quindi conto delle suddette problematiche che di fatto spingono l'eventuale acquirente a prendere in considerazione l'estirpazione e successivo reimpianto di gran parte dei vigneti come unica strategia di rinnovamento colturale. Tale decisione potrà peraltro essere supportata dall'adesione alla misura OCM Vigneti, in grado di sostenere finanziariamente tali investimenti con percentuali di aiuto tutt'altro che trascurabili.

Sotto l'aspetto amministrativo l'esame dello schedario viticolo informatizzato di ARTEA relativo all'azienda in oggetto (si veda a tale proposito l'Allegato n° 7) mostra che la superficie vitata attualmente in carico alla AZ. AGRARIA

è pari a ettari 2.48.63 distribuiti su n. 4 Unità Vitate iscritte nello schedario, ciascuna contraddistinta da un numero identificativo (n. matricola).

Le restanti superfici vitate aziendali, per una superficie di ettari 15.87.37, sono invece in carico alla \_\_\_\_\_ che vanta un contratto di affitto quadriennale di prossima scadenza come meglio precisato nel paragrafo sullo stato locativo dell'azienda.

Sommando le superfici attualmente in carico alle due ditte sopra indicate si ottiene una superficie vitata complessiva, di proprietà dell' AZ. AGRARIA

EREDITA' GIACENTE di ettari 18.36.00, tutta regolarmente iscritta ai registri di ARTEA.

Non risulta iscritto alcun diritto di impianto e/o reimpianto. Inoltre, considerato che quello del vino DOCG "*Montecucco Sangiovese*" non è un albo contingentato ai fini del conseguimento dell'equilibrio di mercato (come invece lo sono, ad esempio, quelli dei vini a DOCG "*Morellino di Scansano*" e "*Brunello di Montalcino*"), non risulta sussistere alcuna "superficie rivendicabile" (definita all'art. 8, comma 4, della già citata L.R. 73/2017) ma solamente una semplice "attitudine produttiva" alla produzione della D.O. in oggetto.

La tabella seguente riporta un riepilogo delle unità vitate aziendali iscritte nello schedario viticolo.

<b>Matricola</b>	<b>Anno di impianto</b>	<b>Varietà</b>	<b>Superficie (mq)</b>
4166174	2007	Sangiovese nero	24812
4166196	2006	Ciliegiolo	7448
4166202	2006	Montepulciano	10610
4166225	2006	Sangiovese nero	24123
4166228	2006	Sangiovese nero	17609
4166298	2006	Sangiovese nero	5943
4166324	2006	Montepulciano	5856
4166340	2005	Sangiovese nero	22720
4166382	2005	Sangiovese nero	5881
4166400	2005	Syrah	10070
4166441	2005	Sangiovese nero	996
4166601	2007	Cabernet sauvignon	1464
4166604	2005	Cabernet sauvignon	10863
4166605	2007	Montepulciano	15614
4166623	2007	Syrah	12008
4166647	2007	Montepulciano	7583
<b>SUPERFICIE TOTALE (ETTARI)</b>			<b>18.36.00</b>

N.B. La campitura di colore grigio evidenzia le superfici vitate in gestione alla AZ. AGRARIA

La superficie vitata sopra individuata risulta quindi costituita dai seguenti vitigni: *Sangiovese nero* 10.20.84 ettari (55,6%), *Montepulciano* 3.96.63 ettari (21,6%), *Syrah* 2.20.78 ettari (12%), *Cabernet-Sauvignon* 1.23.27 (6,7%) ettari e *Ciliegiolo* 0.74.48 ettari (4,1%).

Per la documentazione Artea di riferimento vedasi l'Allegato n° 7 alla presente relazione.

I riscontri effettuati mediante il sopralluogo diretto degli appezzamenti supportato in studio dall'ausilio di un software GIS abbinato alla aerofotogrammetria disponibile per la zona, confermano le superfici vitate complessivamente iscritte nello schedario tenuto da ARTEA.

Gli OLIVETI del fondo coprono una superficie complessiva di ettari 12.05.88. Si tratta per lo più di impianti specializzati costituiti prevalentemente dalla pregiata e vigorosa cultivar locale “*Olivastra Seggianese*”. Gli impianti olivicoli presentano in prevalenza sestri d'impianto regolari che variano da 7,0x7,0 metri (circa 204 piante/ettaro) a 7,0x8,0 metri (circa 178 piante/ettaro). Gli

oliveti sono costituiti da piante mature allevate a vaso policonico, in buone condizioni vegetazionali ma carenti di cure colturali e segnatamente di potature come dimostano le chiome disordinate e scarsamente produttive.

Si segnala la particolarità di una porzione di oliveto che è stata impiantata su un terreno contermina al fondo in oggetto intestato al Demanio Idrico del Torrente Melacce corso d'acqua che costituisce il confine occidentale del fondo (circa 3.000 mq di oliveto posto ad ovest del mappale 37 del foglio 74). La suddetta superficie olivetata, collocata fuori dalla proprietà, non è stata ovviamente presa in considerazione ai fini della presente valutazione.

I terreni seminativi (ettari 9.70.00) sono collocati sui bassi terrazzi alluvionali posti nella porzione sud-est del fondo, nei pressi della cantina. Si tratta di superfici poste alle quote più basse, prossime ai corsi d'acqua e dunque a matrice prevalentemente argillosa. Tali appezzamenti risultano incolti da molti anni e ricoperti da uno spesso cotico erboso di piante infestanti erbacee e arbustive. Gli stessi terreni sono inoltre stati in parte utilizzati come deposito dei materiali terrosi, probabilmente provenienti dallo scavo della cantina, come dimostrano i grandi cumuli visibili su parte dei mappali 27 e 15 del foglio 75. La eventuale rimessa a coltura di tali superfici richiederà pertanto preventive opere di bonifica, pulizia e ripristino delle normali condizioni di coltivazione.

#### **4) CONFORMITA' CATASTALE**

In seguito ai sopralluoghi effettuati ho potuto accertare la generale corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale degli immobili costituenti l'azienda agricola Poderi Firenze, ad eccezione delle seguenti difformità:

- l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale della p.lla 39 del foglio 74 (Ente Urbano) iscrivendola al Catasto Terreni. L'immobile infatti, seppur visibile nella mappa catastale, non compare nella visura né tra i terreni né all'urbano. Si tratta infatti di un Ente Urbano di 370 mq derivante da pregressi frazionamenti della vicina corte di pertinenza dei fabbricati (p.lla 39 ex Fabbricato Rurale oggi divenuta p.lla 109 del fg. 74). Il mappale è rappresentato, di fatto, da un terreno posto a margine dell'attuale corte del centro aziendale edificato. La visura al Catasto Fabbricati evidenzia che vi sono iscritte n. 4 u.i. ma che le stesse risultano tutte soppresse. Evidentemente la particella in oggetto, al momento della definizione dell'attuale assetto catastale della corte del mappale 109, non è stata correttamente iscritta al Catasto Terreni.
- Il locale *dispensa* posto nell'agriturismo al piano terra del casale principale risulta essere difforme oltre che più piccolo da quanto graficamente rappresentato nella planimetria



catastale (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 4).

- l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale del vano in muratura di pietra ubicato sotto al locale tecnico censito alla p.lla 109 sub 2 parte, porzione seminterrata che non risulta accatastata nè graficamente rappresentata nella Scheda catastale n. 3 del suddetto mappale. Considerato il dissesto statico in atto nelle due strutture sovrapposte e la conseguente necessità di opere di consolidamento/ricostruzione che potrebbero anche variare superfici e volumi dei due locali, si ritiene opportuno rinviare l'aggiornamento catastale alla fine delle suddette opere di ristrutturazione.

## **5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcidosso i terreni costituenti l'azienda agricola Podere Firenze sita in località Abbandonato, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

### **- Zona "E" AGRICOLA**

- Zona a prevalente funzione agricola;
- Ambito Morfologico Territoriale CP "Colline Plioceniche" e in particolare nell'Unità di Paesaggio CP 2.4 "Colli di Cinigiano";
- non ricadono nell'ambito di applicazione del "Vincolo Paesaggistico" di cui al D.lgs n. 42/2004;
- non ricadono nell'ambito di applicazione del "Vincolo Idrogeologico" istituito con R.D. n. 3267/1923;
- non ricadono nell'ambito del "Sistema Regionale delle Aree Protette" di cui alla L. 431/85 e della L.R. n. 52/82;
- non sono compresi in aree A.R.P.A. (aree a rilevante pregio ambientale) derivanti dal P.T.C. della Provincia di Grosseto;
- non sono compresi in Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) o Comunitaria (S.I.C.);
- non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- l'edificio principale destinato ad agriturismo e ad abitazione dell'imprenditore risulta classificato di valore storico-ambientale nello strumento urbanistico comunale e puntualmente individuato su cartografia.

## **6) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arcidosso sono state reperite numerose pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione che si riportano di seguito, in ordine

V.G. n. 1153/2022

cronologico:

- **P.E. n. 89/2003** del 20/06/2003 relativa a “Manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato principale denominato Podere Firenze con rifacimento delle facciate, intonaci interni e manutenzione straordinaria del tetto”;

- **P.E. n. 140/2003** del 10/09/2003, DIA del 9/09/2003 relativa a “Ristrutturazione di un fabbricato destinato ad ovile con cambio di utilizzazione a magazzino e uffici con servizi”. La pratica è stata successivamente dichiarata sospesa con una comunicazione della proprietaria del 25/11/2003.

- **Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)** presentato in data **27/01/2004** (prot. gen. n. 983, P.E. n. 04) dalla Sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta ai sensi della L.R.T. n. 64/95 e L.R.T. n. 25/97, programma che prevedeva i seguenti interventi aziendali:

- 1) realizzazione di circa 21,0 ettari di nuovi impianti di vigneto specializzato D.O.C. Montecucco Sangiovese;
- 2) realizzazione di circa 8,0 ettari di nuovi oliveti specializzati;
- 3) realizzazione ex-novo di fabbricato rurale da destinare a cantina-barriccaia-imbottigliamento con annessa rimessa attrezzi (fabbricato denominato “G”);
- 4) ristrutturazione edilizia del fabbricato principale (denominato “A”) per realizzare l'abitazione dell'imprenditore e destinare tutta la restante porzione di fabbricato allo svolgimento dell'attività agrituristica;
- 5) realizzazione di un fabbricato da destinare ad uffici aziendali e magazzini denominato “B” attraverso il trasferimento della volumetria dei fabbricati rurali denominati “D” e “E” e la ristrutturazione edilizia del manufatto destinato ad ovile (fabbricato “B”).
- 6) realizzazione di un fabbricato rurale da destinare a magazzino-dispensa denominato “C” attraverso la ristrutturazione del fabbricato rurale denominato “C” e attraverso il trasferimento di volumetria del fabbricato denominato “F”.

Sul suddetto PMAA la Comunità Montana Amiata Grossetano esprimeva il proprio parere favorevole in merito agli aspetti agronomico-forestali con nota del 3/01/2005, prot. 2/8/4-2, di cui alla Determinazione del 29/12/2004 n. 2019, e analoga valutazione aveva espresso in merito agli aspetti paesistico-ambientali, idrogeologici e territoriali l'Amministrazione Provinciale di Grosseto Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale con nota prot. n. 19588 del 17/02/2004. Sulla base di quanto sopra il Programma è stato infine approvato dal Comune di Arcidosso con Delib. di Giunta Comunale n. 10 del 28/01/2005. All'approvazione del suddetto programma ha fatto seguito la sottoscrizione, da parte della proprietaria, dell'**Atto d'obbligo**

V.G. n. 1153/2022

**unilaterale** in favore del Comune di Arcidosso, atto a rogito del notaio Baldassarri Roberto in data 15/02/2005 rep.n.17185, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 09/03/2005 ai nn.4035/2583.

- **P.E. n. 7/2004**, Concessione Edilizia n. 5/2004 del 15/03/2004 relativa a “Ristrutturazione edilizia di fabbricato destinato ad ovile per trasformarlo in magazzino e locali ufficio, e installazione di fossa Imhoff”.

- **P.E. n. 8/2004**, DIA del 27/01/2004 relativa a “Istallazione di n. 2 vasche d'accumulo d'acqua interrate ad uso irriguo a sostegno degli impianti aziendali di vite e olivo”.

- **P.E. n. 152/2004**, DIA del 12/07/2004 (prot. 7769 del 10/07/2004) relativa a “Progetto di ristrutturazione edilizia del fabbricato principale ad uso residenziale con contestuale ampliamento di 100 mc una tantum ai sensi dell'art.5, comma 3, L.R.T. n. 64/95”.

- **P.E. n. 179/2004**, DIA del 16/08/2004 relativa a richiesta di concessione di derivazione di acque superficiali. Sospesa con comunicazione del comune del 06/09/2004 in quanto avrebbe dovuto essere inoltrata al SUAP della Comunità Montana Amiata Grossetano.

- **P.E. n. 5/2005**, DIA relativa a “Realizzazione di una vasca interrata per la raccolta d'acqua ad uso irriguo”.

- **P.E. n. 113/2005**, DIA del 08/07/2005, prot. 7161 del 08/07/2005, relativa a “Realizzazione di fabbricato per salariato e magazzini” poi sostituita (in quanto non compatibile con gli obiettivi del PMAA approvato nel 2005) con DIA del 09/07/2005 “Realizzazione, anche mediante riutilizzo e accorpamento di volumetria, di un fabbricato ad uso magazzino e dispensa”;

- **P.E. n. 17/2006**, Permesso di Costruire n. 17 del 21/09/2006 relativo a “Costruzione cantina aziendale”;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 08/01/2008 (P.E. 35/2007), domanda del 21/12/2007 (prot. 13538), per “Opere eseguite in difformità dalla DIA n. 152 del 12/07/2004 sul fabbricato principale denominato Pod. Firenze e consistenti in: diversa disposizione degli spazi interni e a modifiche alle aperture esterne previste. Mancata realizzazione dei porticati previsti e mancata attuazione dei lavori alla copertura del fabbricato che è rimasta quella originaria”.

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2 del 09/01/2008 (P.E. 1/2008), domanda del 04/01/2008 (prot. 134), per “Opere eseguite in difformità dal P.d.C. n. 17 del 21/09/2006 inerente la costruzione di una cantina in loc. Abbandonato su terreni contraddistinti al catasto al fig. 74 mappali 22-39”;

- **P.E. n. 3/2008**, Permesso di Costruire n. 3 del 23/01/2008, Variante al P.C. n. 17/2006 relativo a

V.G. n. 1153/2022

“Costruzione cantina aziendale”.

- **P.E. n. 13/2008**, DIA del 15/01/2008 relativo a “Manutenzione straordinaria del fabbricato principale”.

In data 07/03/2008 veniva notificata, da parte del Comune di Arcidosso e previo sopralluogo del tecnico comunale, l'Ordinanza n. 15 a carico di \_\_\_\_\_ quale proprietaria dei fabbricati oggetto di violazioni edilizie per aver eseguito opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con varianti essenziali, nonché opere eseguite senza denuncia di inizio attività e/o in difformità dalla stessa, ai sensi dell'art. 132 della L.R.T. n. 1/2005 (*Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*).

In seguito a quanto sopra sono quindi state allestite dalla proprietà, ai sensi dell'art. 140 della suddetta legge regionale, diverse pratiche edilizie al fine di ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciate dal comune IN SANATORIA, in quanto gli interventi edilizi abusivi realizzati risultavano conformi agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione delle domande (c.d. doppia conformità). Le pratiche di sanatoria edilizia presentate sono elencate nel prosieguo.

- **Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)** presentato in data **11/03/2008** dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 42 della L.R.T. n. 1/2005 (in variante al precedente P.M.A.A. approvato dal Comune di Arcidosso con Delib. di Giunta Comunale n. 10/2005).

Il programma prevedeva i seguenti interventi necessari all'azienda agricola:

- realizzazione di fabbricato da destinare a cantina aziendale;
- realizzazione di volume tecnico a servizio dell'agriturismo;
- ristrutturazione edilizia del fabbricato principale a scopi agrituristici;
- realizzazione di circa 3.40.00 ettari di nuovi impianti di vigneto specializzato D.O.C.

Montecucco Sangiovese.

Sul suddetto PMAA la Comunità Montana Amiata Grossetano esprimeva il proprio parere favorevole in merito agli aspetti agronomico-forestali con Decreto Dirig. n. 1598 del 25/09/2008, e analoga valutazione positiva veniva espressa in merito agli aspetti paesistico-ambientali, idrogeologici e territoriali, dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto Settore Sviluppo del Territorio con valutazione nota prot. n. 153535 del 22/09/2008. Infine, in base a quanto sopra, il suddetto Programma è stato definitivamente approvato dal Comune di Arcidosso con Delib. di

V.G. n. 1153/2022

Giunta Comunale n. 98 del 03/10/2008. All'approvazione del suddetto programma ha fatto seguito la sottoscrizione, da parte della proprietaria, dell'**Atto unilaterale d'obbligo** in favore del Comune di Arcidosso, atto a rogito del notaio Dr. Giorgio Ciampolini del 09/10/2008 rep.n. 176591/54454, trascritto il 21/10/2008 ai nn.16322/10603, a favore del Comune di Arcidosso e

- **P.E. n. 32/2008**, DIA n. 32 del 13/03/2008 relativa a “Progetto per richiesta di concessione di Derivazione pluriennale di acqua pubblica per uso irriguo da Pozzo di sub-alveo sul Fosso Capanna del Nonno”. Comunicazione di inizio lavori della DIA del 27/05/2008 (prot. 6091). Il pozzo è ubicato sulla p.lla 20 del foglio 74, e più precisamente in destra del citato fosso e in adiacenza alla vasca irrigua a terra presente sullo stesso mappale. Alla pratica è allegata la Determinazione Dirigenziale n° 2887 del 05/07/2007 da parte dell'Area Infrastrutture e Protezione Civile – Settore Difesa del Suolo della Provincia di Grosseto (oggi Genio Civile Toscana Sud - Difesa del suolo) con la quale veniva concessa una portata di 1,5 litri al secondo ad un uso irriguo per una durata della concessione di anni 10 (dieci) dalla data di determina. Si evidenzia che la concessione è scaduta e che in base al colloquio avuto con personale dell'ufficio Difesa del Suolo - Genio Civile, non è più possibile chiedere una proroga e pertanto, nel caso l'aggiudicatario voglia proseguire con l'emungimento del pozzo, dovrà essere presentata una nuova richiesta di concessione.

- **P.E. n. 38/2008** del 09/08/2008, Permesso di Costruire n. 16 del 10/09/2008 inerente la Variante n. 2 al P. di C. n.17/2006 relativo a “Costruzione cantina aziendale”. La pratica è corredata di: comunicazione fine lavori del 18/09/2008, Attestazione di abitabilità/agibilità del 06/08/2009 (prot. n. 10395), deposito del progetto al Genio Civile (Regione Toscana – Genio Civile, 30/09/2008 prot. 4793) e di D.I.A. ad efficacia immediata – Registrazione stabilimenti Settore Alimentare per apertura nuova attività: *Laboratori trasformazione alimenti*, presentata al SUAP della provincia di Grosseto il 06/08/2009 (prot. 5496).

- **P.E. n. 45/2008**, DIA del 08/04/2008 VARIANTE a DIA 13/2008 relativa a “Manutenzione straordinaria del fabbricato principale”;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 09 del 27/10/2008 (P.E. 15/2008), domanda del 03/05/2008 (prot. 5082), per opere difformi consistenti in “Realizzazione di muro di contenimento in cemento armato il loc. Podere Firenze su terreno distinto al catasto al Fg. 74 p.lla 22 (*oggi p.lla 109*)”.

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 04 del 16/07/2008 (P.E. 13/2008), domanda del

V.G. n. 1153/2022

23/04/2008 (prot. 4794), per “Opere eseguite in difformità dalla C.E. n. 5/2004 sul fabbricato denominato A contraddistinto al catasto al fg. 74 p.lla 109 ed inerenti: realizzazione di porta a vetri e finestra prospetto sx piano terreno, installazione di pannelli solari, realizzazione di terrazza a tasca e porte finestre al piano primo, pergolato in ferro, installazione tubazioni in rame, e volume tecnico”. Trattasi del fabbricato destinato a magazzino-sala degustazione-uffici graficamente rappresentato nella scheda n. 1 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 27/10/2008 (P.E. 27/2008), domanda del 02/07/2008 (prot. 7640), per la le seguenti opere difformi: “Realizzazione di piano seminterrato, aumento di superficie e volume al piano primo, modifiche prospettiche su fabbricato sito in loc. Podere Firenze distinto al Catasto al Fg. 74 p.lla 22 sub 3. Trattasi del fabbricato destinato *Dispensa-Rimessa macchine-Magazzino* graficamente rappresentato nella scheda n. 2 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10. .

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11 del 27/10/2008 (P.E. 28/2008), domanda del 02/07/2008 (prot. 7639), per opere difformi consistenti in “Realizzazione di piano interrato destinato a magazzino sul fabbricato sito in loc. Pod. Firenze distinto al catasto al fg. 74 p.lla 109”. Trattasi del fabbricato destinato a magazzino-sala degustazione-uffici oggi graficamente rappresentato nella scheda n. 1 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12 del 27/10/2008 (P.E. 29/2008), domanda del 02/07/2008 (prot. 7638), per “Realizzazione di volume tecnico ad uso autoclave in loc. Pod. Firenze sul terreno distinto al catasto al fg. 74 p.lla 22 (*oggi p.lla 109, sub 2, scheda n. 3*)”.

- **P.E. 106/2009**, DIA n. 106 del 25/07/2009 Variante in c.o. alla DIA n. 45 del 08/04/2008 e DIA n. 13/2008, per modifiche interne ed esterne nel fabbricato principale aziendale denominato Podere Firenze destinato ad abitazione dell'imprenditore e ad agriturismo. La pratica contiene anche l'Attestazione di agibilità-abitabilità del 12/12/2009 prot. n. 16174.

- **P.E. 25/2010** del 30/06/2010, Permesso di Costruire n. 15 del 17/07/2010, Variante al P.d.C. n.7 del 21/04/2010 per “Realizzazione di una piscina in loc. Pod. Firenze – Abbandonato sul foglio 74 p.lla 109”.

- **P.E. 18/2012**, SCIA edilizia n. 18 del 05/05/2012 “Progetto per la realizzazione di sistemazione esterna”. Le opere riguardano alcune lievi modifiche alla piscina (pavimentazione, scalini, doccia a pavimento). In relazione alla piscina è stata inoltre reperita, presso il SUAP dell'Unione Comuni Montani Amiata Grossetana, anche l'Autorizzazione Unica Suap (prot. n. 8414 del 07/07/2016)

V.G. n. 1153/2022

relativa a “*Deroga definitiva ai requisiti individuati nell'art. 51 del regolamento D.P.G.R. 23/r 2010 per la piscina privata ad uso collettivo a servizio della struttura agrituristica denominata Poderi Firenze sita in loc. Abbandonato, Comune di Arcidosso (GR)*”;

- **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**, presentato per via telematica al SUAP dell'Unione Comuni Montani Amiata Grossetana in data **03/03/2014** (prot. n. 1926) dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 42 della L.R.T. n. 1/2005 (in variante al precedente P.M.A.A. approvato dal Comune di Arcidosso con Delib. di Giunta Comunale n. 98 del 03/10/2008).

Il programma prevedeva i seguenti interventi necessari all'azienda agricola:

- Cambio di utilizzo del fabbricato A, attualmente utilizzato come magazzino, sala degustazione e uffici, che nella situazione programmata sarà utilizzato come abitazione;
- Cambio parziale di utilizzo del fabbricato B, attualmente utilizzato come magazzino, che nella situazione programmata sarà utilizzato come magazzino, ufficio e agriturismo;
- Cambio parziale di utilizzo del fabbricato C, attualmente utilizzato come abitazione e agriturismo, che nella situazione programmata sarà utilizzato esclusivamente come agriturismo.

Il suddetto PAPMAA veniva quindi sottoposto ad istruttoria preventiva dell'Ufficio Tecnico del comune che esprimeva parere positivo in merito alla conformità urbanistica degli interventi richiesti in data 13/08/2014 e quindi approvato dall'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana per quanto riguarda gli aspetti agronomico-forestali con Determinazione n. 221 del 19/02/2015. L'approvazione era soggetta alle prescrizioni indicate nel parere espresso sul programma dall'Ufficio Agricoltura della Comunità Montana, parere che costituisce, insieme a quello del Comune, parte integrante dell'atto di approvazione (per l'atto di approvazione del Papmma e l'allegato elaborato plani-volumetrico con i riferimenti alfanumerici ai fabbricati sopra citati e ai relativi interventi richiesti, si veda l'Allegato n. 3.6 alla presente relazione).

Si evidenzia che nel sopra citato programma approvato non venivano quindi richieste nuove volumetrie né nuove edificazioni ma solamente cambi di utilizzazione a fini agrituristici sia del fabbricato *RIMESSA ATTREZZI-MAGAZZINO-DISPENSA* che dell'appartamento padronale inserito nel Casale principale, con contestuale cambio di utilizzo del fabbricato *MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI* ad abitazione dell'imprenditore .

Si rammenta che ai sensi del comma 2, art. 42 della L.R.T. n. 1/2005 (poi sostituita dalla L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65), l'approvazione del programma aziendale costituisce solamente una condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi. Ai sensi del comma 7 del citato

articolo risulta inoltre che la realizzazione del programma aziendale debba essere garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.

Successivamente all'approvazione del Papmaa non è stato invece predisposto e sottoscritto alcun atto d'obbligo (che avrebbe aggiornato gli impegni già sottoscritti nei precedenti atti d'obbligo), ma soprattutto **non è stato dato corso al programma con la materiale presentazione delle necessarie pratiche edilizie per mettere in atto i cambi d'utilizzo previsti nel programma stesso**. Infatti presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arcidosso non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa ai cambi di utilizzazione prospettati mentre, di fatto, il fabbricato MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI risulta già interamente utilizzato come abitazione, costituendo tale circostanza un evidente illecito urbanistico-edilizio, e contestualmente l'attuale porzione di fabbricato principale legittimamente destinata ad abitazione (p.lla 109 sub 3) risulta di fatto utilizzata per la ricettività agrituristica.

Con la mancata attivazione delle necessarie pratiche edilizie che avrebbero legittimato gli interventi di cambio di utilizzo approvati anche la situazione catastale degli immobili è rimasta ferma al precedente programma e dunque ad oggi l'unica abitazione del fondo, inserita nel casale principale ai piani 1-2, è quella individuata alla p.lla 109 sub 2 del foglio 74 (ctg. A/2, 4 vani), mentre il fabbricato abusivamente utilizzato come residenziale (intero fabbricato A) è tutt'oggi ancora inserito tra gli annessi agricoli del fondo come dimostra la planimetria catastale (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda n. 1).

\* \* \*

In seguito al sopralluogo sui fabbricati aziendali è stato accertato che gli stessi risultano conformi alle rispettive concessioni/autorizzazioni edilizie ad eccezione delle seguenti **DIFFORMITÀ**.

**N.B.** L'aggiudicatario degli immobili avente qualifica di I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale) che intendesse sposare le scelte sull'utilizzazione dei fabbricati effettuate dalla titolare nel Papmaa approvato nel 2014, dovrebbe preliminarmente predisporre, su indicazione del comune, un Atto d'Obbligo che contenga sia il subentro della nuova proprietà nel fondo in oggetto che negli impegni in esso contenuti. Una volta sottoscritto l'atto d'obbligo davanti ad un notaio, a norma di legge lo stesso sarà quindi trascritto a cura del Comune e a spese dell'aggiudicatario.

Se invece lo I.A.P. aggiudicatario del complesso rurale in oggetto fosse intenzionato a mettere in atto scelte urbanistico-edilizie diverse e nuove lo stesso dovrà evidentemente presentare un nuovo PPMMA ai sensi della L.R. n°65/2014.



**6.A) CASALE PRINCIPALE – PODERE FIRENZE** (p.lla 109 sub 3 - abitazione- e p.lla 109 sub 2 parte -agriturismo)

1) Sia l'agriturismo che l'appartamento padronale risultano sostanzialmente conformi sotto l'aspetto prettamente edilizio, ad eccezione di una lieve difformità interna riscontrabile dell'agriturismo dove il locale dispensa al piano terra presenta dimensioni più contenute a vantaggio del piccolo disimpegno antistante posto tra il locale stesso, la cucina e la saletta comune adiacente.

► La difformità edilizia sopra indicata è **sanabile** ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01) e dell'art.201 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., mediante presentazione di CILA per interventi di edilizia libere per opere già eseguite. Trattandosi di opere già eseguite (c.d. CILA tardiva) è prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. La predisposizione della CILA comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della necessaria pratica edilizia quantificabili forfettariamente in € 1.500,00.

In alternativa alla regolarizzazione dello stato di fatto non conforme l'eventuale acquirente potrà procedere al ripristino dello stato legittimo mediante opere per le quali si stima forfettariamente una spesa di € 3.000,00.

2) Al fine di effettuare il cambio d'utilizzo dell'attuale abitazione padronale censita alla p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, in alloggio agrituristico, come previsto da programma approvato nel 2014, dovrà essere presentata la seguente istanza:

► *Permesso di costruire o attestazione di conformità in sanatoria* ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Al termine dei lavori sarà inoltre necessario procedere con l'aggiornamento degli atti catastali (passaggio del fabbricato dalla categoria A/2 alla categoria D/10, annesso agricolo).

Si precisa che, una volta approvata la suddetta istanza di sanatoria, al fine di rendere effettiva l'estensione dell'uso agrituristico anche all'ex appartamento padronale, l'aggiudicatario dovrà presentare una Relazione agrituristica in forma di auto-dichiarazione informatizzata da presentare nell'ambito della dichiarazione unica aziendale (DUA) tramite il sistema dell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole, gestito da ARTEA, e quindi predisporre una D.I.A. Agrituristica diretta al Comune tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) per l'apertura di nuove strutture o per la modifica delle attività già in essere. La suddetta documentazione sarà appunto finalizzata sia al subentro della nuova ditta nel fondo rurale e nell'attività agrituristica, che all'estensione

dell'attività ricettiva ai suddetti locali.

**6.B) MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 1)

L'intero fabbricato, avente destinazione legittima di annesso agricolo, è attualmente utilizzato illegittimamente utilizzato come abitazione (come previsto nel PAPMAA approvato nel 2014, ma a cui non è mai stato dato corso con la presentazione delle necessarie pratiche edilizie relative ai cambi di utilizzazione assentiti).

Come già accennato in precedenza all'aggiudicatario degli immobili avente qualifica di I.A.P. che intendesse sposare le scelte sull'utilizzazione dei fabbricati effettuate dalla titolare nel Papmaa approvato nel 2014 (e quindi anche il cambio di utilizzo a “residenziale” del fabbricato in oggetto), dovrebbe prima di tutto predisporre, su indicazione del comune, idoneo Atto d'Obbligo che contenga il subentro della nuova proprietà nel fondo in oggetto e negli impegni ivi contenuti, e quindi sottoscrivere l'atto davanti ad un notaio. L'atto d'obbligo sarà quindi trascritto a cura del comune e a spese dell'aggiudicatario. Fatto questo l'aggiudicatario potrà procedere come segue.

- La difformità sopra riscontrata è sanabile ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. N° 65/2014 e ss.mm.ii., mediante rilascio di *attestazione di conformità* in sanatoria. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della relativa pratica edilizia.

Al termine dei lavori sarà inoltre necessario procedere con l'aggiornamento degli atti catastali ovvero con il passaggio del fabbricato dalla attuale categoria D/10 (annesso agricolo) alla opportuna categoria per i fabbricati residenziali: A/2, A/7, ecc.).

Nel predisporre la pratica di cambio di utilizzazione a residenziale del fabbricato sarà inoltre opportuno che l'aggiudicatario tenga presente anche quanto stabilito dalle NTA del Regolamento Urbanistico vigente che all'Art. 74, punto B), lettera e) NUOVE ABITAZIONI RURALI, stabilisce la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa in 130 mq di superficie utile residenziale.

Si ritiene che l'uso illegittimo del fabbricato non ne comprometta la commerciabilità.

**6.C) MAGAZZINO- DISPENSA-LAVANDERIA** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 2)

Alcune porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, che si ricorda essere legittimamente destinato per l'intero ad annesso agricolo, risultano di fatto abusivamente utilizzate a “residenziale” come meglio descritto nel paragrafo relativo alla descrizione degli immobili (risposta al Quesito n. 2).

► Le difformità urbanistiche sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia. Pertanto, al fine di ricondurre a conformità l'immobile, gli arredi e gli impianti che individuano il cambio d'uso a residenziale **dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato legittimo**, che prevede la destinazione ad annessi agricoli quali magazzino, dispensa e lavanderia.

N.B. → Si evidenzia altresì, che qualora la proprietà avesse qualifica di I.A.P., previa presentazione e approvazione di un nuovo PAPMAA che dimostri la necessità di ulteriori abitazioni rurali per la conduzione dell'azienda agricola, tali difformità potrebbero essere regolarizzate previo rilascio di conseguente Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. art. 209 della L.R.T. N° 65/2014 e ss.mm.ii.,. Se la richiesta di *permesso a costruire/attestazione di conformità in sanatoria* viene inoltrata da soggetto avente qualifica di IAP, previa approvazione di propedeutico PAPMAA, la sanzione pecuniaria sarà in ogni caso in misura non inferiore ad € 1.000,00.

Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Si ritiene che l'uso parzialmente illegittimo del fabbricato non ne comprometta la commerciabilità.

#### **7) STATO LOCATIVO DELL'AZIENDA**

Su parte degli immobili dell'azienda agricola, e precisamente su gran parte dei vigneti e su quasi tutto il fabbricato destinato a cantina di vinificazione e invecchiamento (ad eccezione del vano destinato a magazzino posto al piano terra), grava un contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 (affitto di fondo rustico) in data 28/03/2019 tra

(per il contratto di affitto si veda l'Allegato n. 6). Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Siena, in data 08/04/2019 al n. 002268-serie 3T, codice identificativo TZ919T002268000EE. Secondo l'art. 2 l'affitto avrà durata di anni quattro, mesi sette e giorni quattordici a partire dalla data di stipula e pertanto avrà scadenza il 10/11/2023. Il canone di affitto (art. 6) è stabilito in Euro 15.000 annui per le prime due annate agrarie ed in Euro 20.000 annui a partire dalla terza annata agraria.

#### **8) VINCOLI**

Sui beni costituenti l'azienda agricola in oggetto non insistono vincoli storico-artistici o alberghieri. Non risulta inoltre alcun tipo di vincolo relativo alla libertà di alienazione. Non risulta altresì alcun vincolo alla divisibilità, né l'esistenza di usi civici.

## 9) VALORE DEGLI IMMOBILI

### Metodologia

Oggetto del presente incarico peritale è la valutazione dei beni materiali aziendali costituenti il patrimonio attivo dell'azienda agraria. Non saranno, pertanto, prese in considerazione le passività aziendali, costituenti il passivo patrimoniale. Ciò in considerazione della finalità della presente relazione di stima, destinata a valutare i beni mobili/immobili aziendali che saranno oggetto di vendita competitiva nell'ambito della procedura di eredità giacente.

La valutazione è pertanto rivolta a tutti i terreni costituenti il fondo agricolo ed i fabbricati del centro aziendale con i relativi annessi (piscina, magazzini, sala degustazione, locali tecnici etc.), oltre alla separata cantina di vinificazione aziendale e di invecchiamento prodotti, alle rimanenze di vino presenti ed a tutte le attrezzature ed impianti, macchine agricole e beni mobili vari, così come risultanti dall'inventario redatto, per la procedura di eredità giacente

dal Cancelliere del Tribunale di Grosseto con l'ausilio del Curatore.

Dal punto di vista estimativo, la presente valutazione si configura pertanto come **una stima a cancelli chiusi dell'azienda agricola Poderi Firenze.**

S ritiene che il metodo più adeguato per pervenire al più probabile valore dell'azienda sia quello della valutazione patrimoniale attraverso il criterio del **valore di mercato.**

Nell'applicazione di tale criterio, sviluppato con **metodo sintetico comparativo**, che prevede la comparazione dei valori dei beni costituenti l'azienda con altri di analoghe caratteristiche i cui prezzi di mercato sono noti, non si prescindere dal considerare che ogni singolo cespite analizzato è comunque integrato sinergicamente nell'insieme di beni costituenti l'azienda agricola e dalla sua organizzazione. Di ciò si terrà conto nell'attribuzione del valore unitario che verrà dato ai parametri di riferimento, ettaro (Ha) per i terreni e mq (di superficie lorda) per i fabbricati.

### **Il criterio di stima che verrà adottato:**

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuato pertanto un certo numero di **dati storici** e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dei terreni si è considerato, come guida e indicazione generale, anche il “*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Grosseto*” per l'anno 2021 (rilevazioni anno 2020), a cura di EXEO Srl.

Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari e imprenditori agricoli della zona, con impresari edili, agenti immobiliari, il tecnico comunale e l'U.T.E. di Grosseto.

#### **Valutazioni e Motivazioni:**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili, l'epoca di realizzazione/ristrutturazione e le loro caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistico-edilizia, lo stato locativo degli alloggi, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

**Procedimento sintetico** – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i seguenti valori:

FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO (fabbricati di pregio assimilabili a ville e villini)	da € 1.000,00 a € 1.700,00 al mq lordo circa
ANNESI AGRICOLI	da € 150,00 a € 900,00 al mq lordo circa
VIGNETI DOC “Montecucco” e DOCG “Montecucco Sangiovese”	da € 20.000,00 a € 80.000,00 ad ettaro circa
ULIVETI SPECIALIZZATI	da € 8.000,00 a € 18.000,00 ad ettaro circa
SEMINATIVI	da € 5.000,00 a € 12.000,00 ad ettaro circa
TARE (strade, capezzagne, canali, ecc)	da € 800,00 a € 1.500,00 ad ettaro circa

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- la destinazione degli immobili è agricola e la tipologia costruttiva originaria del casale principale del fondo prevedeva l'utilizzo di strutture portanti in muratura di notevole spessore, e che, pertanto, l'incidenza delle murature nella superficie commerciale risulta maggiore rispetto alle costruzioni realizzate recentemente;
- la destinazione degli immobili è *agricola* e quindi gli stessi potranno sfruttare le loro potenzialità edificatorie, nonché le destinazioni d'uso consentite dalla normativa vigente, solo mediante subentro nel P.A.P.M.A.A. approvato nel 2014 o mediante redazione di nuovo P.A.P.M.A.A. ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii. e pertanto da soggetti titolati a presentare tale programma (Imprenditori Agricoli Professionali);
- la difformità urbanistica riscontrata nel fabbricato Magazzino-Sala Degustazione-Uffici, con specifico riferimento al cambio di utilizzazione a residenziale, potrà essere regolarizzata solo da soggetto avente qualifica di I.A.P., previo subentro nel P.A.P.M.A.A. presentato ai sensi L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii. approvato nel 2014 e mediante successivo rilascio di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della sopra citata legge regionale. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1.000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della relativa pratica edilizia.
- parte degli immobili (gran parte dei vigneti e la cantina) risultano gravati da un contratto di affitto quadriennale che avrà scadenza il 10/11/2023;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma nell'ambito di una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie, nonché delle potenzialità edificatorie di alcuni immobili:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - APPARTAMENTO inserito nel casale principale (p.lla 109 sub 3) →                     | € 1.200,00 al mq lordo |
| - Annesso agr.- <i>AGRITURISMO</i> inserito nel casale principale (p.lla 109 sub 2) → | € 1.200,00 al mq lordo |
| - Piscina panoramica ad uso agriturismo   | € 40.000,00 a corpo    |
| - Annesso agr.- <i>MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI</i> (p.lla 109 sub 2) →         | € 900,00 al mq lordo   |
| - Annesso agr.- <i>RIMESSA ATTREZZI-MAGAZZINO-DISPENSA</i> (p.lla 109 sub 2) →        | € 700,00 al mq lordo   |
| - Annesso agr.- <i>CANTINA DI VINIFICAZIONE E INV.</i> (p.lla 40 sub 4) →             | € 700,00 al mq lordo   |
| - Terreno agricolo - vigneti DOCG " <i>Montecucco Sangiovese</i> " →                  | € 25.000,00 ad ettaro  |
| - Terreno agricolo - <i>OLIVETO</i> →   | € 15.000,00 ad ettaro  |
| - Terreno agricolo - <i>SEMINATIVO</i> →  | € 5.000,00 ad ettaro   |
| - TARE (strade, capezzagne, fossi, incolti, ecc) →                                    | € 1.000,00 ad ettaro   |

## VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici e le volumetrie commerciali complessive degli immobili riportate nella risposta al 2° quesito - *Descrizione degli immobili* – si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

APPARTAMENTO (p.lla 109 sub 3)	mq 90,00 x € 1.300,00/Mq = in c.t. € 117.000,00
Ann. Agric. - AGRITURISMO (p.lla 109 sub 2)	mq 522,00 x € 1.300,00/Mq = in c.t. € 678.600,00
Piscina panoramica ad uso agriturismo (nella p.lla 109)	a corpo = in c.t. € 50.000,00
Ann. Agric. - MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI	mq 239,60 x € 900,00/Mq = in c.t. € 215.640,00
Ann. Agric. - RIMESSA ATTREZZI-MAGAZZINO-DISPENSA	mq 299,00 x € 650,00/Mq = in c.t. € 194.350,00
Ann. Agric. - CANTINA DI VINIFICAZIONE E INV.	mq 1.218,00 x € 750,00/Mq = in c.t. € 913.500,00
Terr. Agric.-vigneti DOCG “Montecucco Sangiovese”	Ha 18.36.00 x € 25.000,00/Ha = in c.t. € 459.000,00
Terr. Agric.- OLIVETO	Ha 12.05.88 x € 15.000,00/Ha = in c.t. € 180.882,00
Terr. Agric.- SEMINATIVO	Ha 9.70.00 x € 5.000,00/Ha = in c.t. € 48.500,00
Terr. Agric.- TARE (strade, capezzagne, canali, ecc)	Ha 5.67.58 x € 1.000,00/Ha = in c.t. € 5.675,80
	<b>Sommano Euro 2.863.147,80</b>

Da tale importo devono essere detratti i costi relativi alle opere di consolidamento/ricostruzione del locale tecnico in condizioni di dissesto statico quantificate dall'altro ausiliario incaricato in Euro 51.581,60.

Pertanto avremo:

$$\text{Euro } 2.863.147,80 - \text{Euro } 51.581,60 = \text{Euro } \mathbf{2.811.566,20}$$

Diconsi: **euro duemilioniottocentoundicimilacinquecentosessantasei/20**

L'importo sopra evidenziato rappresenta il valore dei beni immobili (terreni e fabbricati) costituenti l'azienda agricola Poderi Firenze. In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

## 10) BENI MOBILI

La valutazione fa riferimento ai beni mobili dell'azienda agricola Poderi Firenze di cui al citato Verbale di Inventario del 13/12/2022, rappresentati da macchine agricole, attrezzature agricole ed enologiche, arredi (scorte aziendali) oltre che da vini sfusi e imbottigliati (prodotti in attesa di vendita) il cui valore andrà a costituire parte integrante della presente valutazione finalizzata alla vendita competitiva nell'ambito della procedura di eredità giacente.

La valutazione dei beni mobili è stata prudenzialmente eseguita, tenuto conto del loro grado di senescenza ed obsolescenza, del valore corrente di mercato che coincide con l'utilità produttiva residua. Per tali beni si ritiene, pertanto, di assumere il più probabile valore di realizzo sul mercato tenuto conto del contesto aziendale e funzionale di ubicazione dei singoli beni, finalizzati in unico e più ampio organico economico produttivo.

**Valutazione dei macchinari, delle attrezzature enologiche nonché degli arredi d'ufficio, delle attrezzature informatiche e di quelle riguardanti la ristorazione.**

Si premette che i macchinari sono privi della documentazione tecnica e dei libretti di manutenzione. Inoltre non è stato possibile sottoporli a prove di funzionamento ma, da informazioni assunte dalla dipendente aziendale Sig.ra Ciotoli Valeria, nonché dall'enologo Dott. Gabriele Gadenz, professionista che negli anni e sino ad oggi ha lavorato sia per l'azienda Poderi Firenze che per la società agricola affittuaria, questi risultavano in buone/normali condizioni d'uso e in gran parte funzionanti.

Ai fini della valutazione dei beni mobili oggetto di inventario (macchine, attrezzature, arredi) si è fatto quindi riferimento alle informazioni assunte attraverso siti specializzati, operatori locali nel settore delle attrezzature enologiche e della meccanica agricola.

La valutazione si riferisce ai beni così come visibili e comprende anche tutte le spese, che si intendono a carico dell'acquirente, necessarie per i passaggi di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza (se dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature), i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, il reperimento dei manuali d'uso e dei libretti di manutenzione, ecc.; tutto ciò per lasciare indenne la curatela da qualsiasi onere e spesa inerente la vendita all'asta di quanto stimato.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, in base ai sopralluoghi effettuati, alle indagini e valutazioni effettuate, i macchinari, le attrezzature e gli arredi riscontrati nell'azienda agricola Poderi Firenze con specifico inventario, così come visibili, vengono stimati come appresso indicato nelle specifiche tabelle.

Per la documentazione fotografica di ogni singolo bene mobile si rimanda al verbale di inventario e alle immagini ad esso allegate. Si fa presente che gran parte degli arredi presenti nelle porzioni agrituristiche e in quelle ad uso residenziale è comunque visibile anche nelle immagini che ritrag-



gono gli ambienti interni dei fabbricati che costituiscono l'azienda agricola. Per quanto riguarda le attrezzature di cantina e i principali mezzi agricoli/macchinari si veda l'Allegato n. 5 (Documentazione Fotografica delle principali macchinari e delle attrezzature di cantina).

### **Valutazione dei vini sfusi e imbottigliati**

Si premette che nel corso dei sopralluoghi in cantina è stato possibile constatare il normale svolgimento delle ordinarie pratiche enologiche (travasi, colmature, e scolmature, filtrazioni, ecc.) sui vini sfusi in giacenza. Tale condizione è stata probabilmente favorita anche al fatto che l'enologo di fiducia dell'azienda Poderi Firenze (fortuitamente presente anche durante uno dei sopralluoghi in cantina) ha svolto e svolge tutt'ora la propria attività di consulenza tecnica anche per la società affittuaria della cantina e della gran parte dei vigneti. Questo ha fatto sì che i vini sfusi presenti in cantina, sia quelli in proprio che quelli in “conto lavorazione” presso la società affittuaria, possano essere considerate sani e privi di difetti. Si precisa che tale considerazione scaturisce da una mera analisi visiva e dalla constatazione, per quanto possibile in sede di sopralluogo, del formale rispetto delle buone pratiche enologiche sui vini in giacenza oltre che del ricontro dell'ordinaria cura delle attrezzature presenti in cantina.

Per la valutazione dei prodotti in giacenza, sia sfusi che imbottigliati, in proprio e in conto lavorazione, considerata l'assenza di indicazioni di prezzo sui listini della Camera di Commercio di Grosseto, si è fatto riferimento alle informazioni assunte presso operatori del settore, aziende vitivinicole, commercianti ed enologi.

Per i vini sfusi in conto lavorazione, viste le annate e l'invecchiamento progressivo dei prodotti, sono stati determinati valori di mercato unitari tra 1,00 e 1,50 €/litro + IVA, prossimi a quelli generici vini IGT Toscana/DOC Maremma Toscana in considerazione del fatto che la denominazione Montecucco DOCG di solito non riesce a spuntare alcuna maggiore valorizzazione.

Si fa presente che, nelle more della vendita del compendio, i quantitativi di vino indicati potranno subire modeste variazioni in diminuzione in relazione alla vendita di piccole partite di prodotto.

### **VALORE DEI BENI MOBILI**

Di seguito si riportano n. 9 Tabelle (da 10.A a 10.I) con le valutazioni attribuite alle attrezzature, ai macchinari, agli impianti, agli arredi e ai vini in attesa di vendita come individuati nel Verbale di Inventario del 13/12/2022 e suddivisi per fabbricato di riferimento/collocazione e tipologia.

<b>10.A) BENI MOBILI E ARREDI nell'agriturismo del Casale Principale</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
n. 2 divani due/tre sedute con 2 pouf color vinaccia ed 1 tavolo centrale in legno	1.400,00
n. 2 cavalli in legno antica giostra	1.000,00
n. 1 piccola madia in legno con decorazioni incise e sovrastanti oggetti/soprammobili ed un quadro	600,00
n. 1 libreria in legno con chiusure a saracinesca	400,00
n. 1 scrittoio in legno con cassetiera ed n. 1 sedia in legno	300,00
n. 1 comodino in legno	50,00
n. 1 bidone/cestino butta carte in acciaio chiuso	30,00
n. 1 carrellino con attrezzatura lava/pavimenti	30,00
n. 1 aspirapolvere Folletto Vorwerk	150,00
n. 1 tavolo in legno e alluminio a sei posti con 6 sedie in legno	500,00
n. 1 libreria portariviste in acciaio	50,00
arredamento sala colazione con nr. 7 tavoli in legno e acciaio, n. 1 tavolo in legno stilizzato, n. 26 sedie in legno	2.700,00
n. 1 dispensa portaoggetti cucina in acciaio	70,00
arredamento ed accessori da cucina con n. 1 tavolo lavello in acciaio inox, n. 1 frigo congelatore, n. 2 tavoli da lavoro inox con sovrastante n. 1 macchina da caffè, n. 1 armadio dispensa in acciaio inox, n. 1 tavolo inox con piano cottura a cinque fuochi, accessori e pentole varie da cucina, n. 1 congelatore a pozzo, n. 1 lavastoviglie inox, n. 1 tavolo inox con ante scorrevoli e lavello inox incorporato, n. 1 cappa aspirante da soffitto inox	22.000,00
n. 1 divano due sedute colore azzurro rigato	100,00
n. 1 cavallo in legno antica giostra	600,00
arredamenti camere con n. 4 letti matrimoniali in legno e stoffa, completi di materassi, n. 8 comodini in legno, n. 4 scrivanie in legno, n. 6 sedie in stoffa e legno, n. 2 poltrone in legno e stoffa, n. 3 armadi in legno a due ante, n. 1 pancake in legno, n. 6 letti ad una piazza in stoffa e legno completi di materassi, n. 2 strutture appendiabiti in legno, n. 2 sedie in legno e paglia Vienna, n. 1 armadio a quattro ante.	6.250,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>36.230,00</b>

<b>10.B) BENI MOBILI E ARREDI dell'appartamento padronale del Casale Principale</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
cucina soggiorno arredata con n. 1 divano tre sedute, n. 1 sedia in legno e paglia Vienna, n. 1 cucina componibile lineare con cassettoni, piano cottura, lavello ad una vasca e cappa aspirante, n. 1 tavolo in legno da cucina completo di n. 4 sedie in legno richiudibili	2.400,00
camere da letto con n. 1 letto matrimoniale in stoffa e legno, complete di materasso, n. 2 comodini in legno, n. 1 armadio due ante, n. 1 scrivania in legno, n. 1 sedia in legno e stoffa, n. 1 sedia in legno e paglia Vienna, n. 2 lettini singoli in legno completi di materasso, n. 1 struttura appendiabiti in legno, n. 2 comodini in legno, n. 2 sedie in legno richiudibili.	2.600,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>5.000,00</b>

<b>10.C) BENI MOBILI E ARREDI nelle vicinanze della piscina</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
n. 5 tavoli in metallo	250,00
n. 12 sedie in metallo e materiale plastico da esterno	360,00
n. 8 lettini prendisole in alluminio e materiale plastico	320,00
n. 5 ombrelloni grandi in alluminio	400,00
n. 2 sdraio prendisole	80,00
n. 1 attrezzatura robot ad immersione aspiratore fondo piscina	500,00
n. 1 panchina in metallo lavorato da esterno.	400,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>2.310,00</b>

<b>10.D) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-sala degustazione-uffici</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
n. 1 frigorifero con congelatore	200,00
n. 1 libreria a tre mensole in legno con libri e oggettistica varia e cassettera sottostante a sei cassette su ruote	200,00
n. 1 barbecue con ruote e coperchio	50,00
n. 1 cucina componibile con armadiatura a sei ante, cassettera centrale e n. 2 forni, completa di piano cottura, cappa aspirante da soffitto e lavello in acciaio inox, n. 2 panchetti in metallo	9.000,00
n. 1 divano con chaise longue	700,00
n. 1 cassettera antica a tre cassette in legno con sovrastante oggetti/sopra mobili vari e tela dipinta	1.000,00
n.1 accessorio step/voga da fitness con seduta	50,00
n.1 scrivania in legno con 2 sedie in legno e stoffa, imbottite	250,00
n.1 dipinto a tela	100,00
n. 1 tavolo in metallo con 4 sedie in legno e stoffa, imbottite	350,00
n. 1 tavolo consolle in legno con oggettistica varia e tela	200,00
n. 1 poltrona in metallo e stoffa imbottita completa di poggia piedi	70,00
n. 1 cesto portariviste	25,00
n. 1 tv color Samsung con supporto a muro;	100,00
n. 1 letto matrimoniale in legno completo di materasso	250,00
n. 2 sedie in legno e stoffa, imbottite	150,00
n. 1 lavatrice AEG	150,00
n. 1 mobile bagno a due ante e quattro cassette su ruote	80,00
n. 1 rappresentazione grafica astratta su legno e stoffa con cornice a muro	300,00
n. 1 sedia in legno intarsiato e stoffa imbottita	70,00
n. 1 vecchio manichino in legno a mezzo busto	350,00
n. 1 letto a due piazze in legno completo di materasso, e n. 2 comodini (legno e plexiglas) con sovrastante tela	450,00
n. 1 armadio componibile aperto a varie ante, ripiani con n. 2 cassette e vari cassette portaoggetti;	1.500,00
n. 1 mobile da bagno in metallo e legno con specchiera, cassettera e doppio lavabo	280,00
n. 1 cesto in metallo portabiancheria	30,00
n. 1 cisterna deposito acqua in pvc- autoclave	200,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>16.105,00</b>

<b>10.E) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
n. 1 scrivania con cassetto e anta porta computer in legno con sedia e sgabello in metallo	50,00
n. 1 computer portatile con stampante	200,00
n. 1 libreria portariviste in legno	60,00
n. 1 mobile da ufficio in legno a quattro ante	120,00
n. 1 tavolo in legno con sedia girevole su rotelle	60,00
n. 1 porta cd da terra in legno	30,00
n. 1 mobile scrittoio in legno con cassetiere laterali	90,00
n. 1 tavolino in legno e 2 poltrone in legno e stoffa imbottita	90,00
n. 1 letto matrimoniale a doppia rete completo di materassi, n. 2 comodini in legno/metallo e legno	230,00
n. 1 appendiabiti in metallo trasportabile	30,00
n. 2 dipinti su tela raffiguranti paesaggio e mare;	150,00
n. 1 cassetiera credenza da camera in legno	180,00
n. 2 sedie di legno e stoffa	80,00
lavanderia/stireria attrezzata con lavatrice, tavola da stiro, ferro da stiro e mobile lavabo con due ante	300,00
n. 1 mobile cucina componibile a quattro ante e pensili con piano cottura, lavello e cappa aspirante	600,00
n. 1 taglia erba a quattro ruote e motore con guida (marca TORO, mod. H200, 2 r.m., 20 Hp)	700,00
varie cassette in plastica per raccolta olive/uva (circa n. 250 cassette ad € 3,0/cadauna)	750,00
recinzione plastificata per protezione vigneto (n. 20 rotoli da 50x1,20 metri)	900,00
n. 1 Trattore Landini Rex 90 GT, 4.r.m., targa AN808Z (con 2.822 ore di lavoro).	20.500,00
n. 1 rimorchio agricolo a ruote, Francini, targato AG799W	1.500,00
n. 1 telo con cavi completo per copertura piscina	300,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>26.920,00</b>

<b>10.F) BENI MOBILI e IMPIANTI nel fabbricato destinato a locale tecnico</b>	
<b>Descrizione bene mobile</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
impianto con n. 1 caldaia a gas "Immergas";	600,00
impianto di alimentazione idraulico, con caldaia murale a gas, autoclave e doppia cisterna per acqua in pvc	5.000,00
<b>TOTALE Euro</b>	<b>5.600,00</b>

<b>10.G) BENI MOBILI, ATTREZZATURE E IMPIANTI della cantina</b>				
<b>Descrizione bene mobile</b>		<b>N°</b>	<b>Valore unitario (Euro/cadauno)</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
serbatoi in acciaio inox, 50 HL, termo condizionati, marca Lainox		3	3.500,00	10.500,00
serbatoi in acciaio inox, 106 HL, termo condizionati		3	6.000,00	18.000,00
serbatoi in acciaio inox, 10 HL, sempre pieno, marca Ghidi		2	500,00	1.000,00
serbatoio in acciaio inox, 26 HL, termo condizionato, marca Lainox		1	1.900,00	1.900,00
serbatoio in acciaio inox, 50 HL, sempre pieno, marca Albrigi		1	3.000,00	3.000,00
serbatoio in acciaio inox, 16 HL, sempre pieno		1	800,00	800,00
serbatoio in acciaio inox, 40 HL, sempre pieno		1	2.400,00	2.400,00
vasca in cemento e resina, amovibile, 44 HL, marca Nico Velo		1	3.000,00	3.000,00
botti in legno da 40 HL, rovere francese, marca Pauscha		3	1.800,00	5.400,00
barriques in legno, 225 litri, usate		23	50,00	1.150,00
tonneaux in legno, 500 Lt, usate		16	80,00	1.280,00
contenitori per bottiglie di vino, in acciaio zincato, ripiegabili, 500 bottiglie		12	90,00	1.080,00
cartoni di confezioni sacchetti porta bottiglie vino con logo aziendale		16	5,00	80,00
impianto idrico di cantina completo di autoclave e 2 serbatoi inox da 2000 LT		1	2.000,00	2.000,00
filtro a serbatoio impianto idrico cantina Hidrotech		1	400,00	400,00
scrivania in legno e mobile da ufficio con ante		1	200,00	200,00
Pigiadiraspatrice in acciaio inox, marca Bucher-Vaslin, mod. Delta E2, con tramoggia di carico superiore		1	2.800,00	2.800,00
quadro elettrico mobile Merlin Gerin 5 prese		1	300,00	300,00
Pressa orizzontale a piatti, marca Vaslin, mod. Veritas 22, 22 HL		1	2.400,00	2.400,00
nastro elevatore motorizzato con tramoggia Tecme		1	2.200,00	2.200,00
serbatoio per gasolio agricolo, esterno, marca AMA, 1500 Lt, con pompa elettrica		1	1.000,00	1.000,00
impianto refrigerazione esterno con doppio motore/inverter, marca Climaveneta (*)		1	3.000,00	3.000,00
elettropompa da travaso carrellata, marca Fluxinos		1	800,00	800,00
pompa in acciaio inox, monostadio, marca CSF, mod. VF-S11		1	2.600,00	2.600,00
elettropompa inox per lavaggio vasche, marca Fluxinos		1	800,00	800,00
filtro a cartoni trasportabile inox		1	1.600,00	1.600,00
torchio idraulico, marca Mori, con 2 gabbie		1	3.800,00	3.800,00
N. 4 serbatoi inox stoccaggio vino varie dimensioni (10-16-50 HL sempre pieno, 26 HL termo condizionato) - <i>nel magazzino</i> -	10 hl	1	500,00	500,00
	16 hl	1	800,00	800,00
	50 hl	1	3.000,00	3.000,00
	26 hl	1	1.900,00	1.900,00
tubazioni, raccorderia e rubinetteria varia			500,00	500,00
piastra refrigerazione mobile		1	150,00	150,00
<b>TOTALE Euro</b>				<b>80.340,00</b>

(\*) L'impianto è costituito da n. 2 unità esterne per la climatizzazione della cantina di cui una serve i ventilconvettori (fan coil) presenti nel locale magazzino prodotti (piano terra) e l'altra, di maggiori dimensioni, provvede alla refrigerazione delle vasche di vinificazione in cemento presenti al piano 1S della cantina (locale vinificazione).

**10.H) VINO IMBOTTIGLIATO E SFUSO in conto proprio (Stato Giacenza Dettaglio al 12/12/2022 per Az. Agr.**

Descrizione prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (litri)	Stato fisico	PREZZO UNITARIO (€/litro)	PREZZO UNITARIO (€/bottiglia)	VALORE (Euro)
MAREMMA TOSCANA CABERNET-SAUVIGNON DOC	2018		0,75 L	379	284,25	imbott./conf.		3,50	1.326,50
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2018	SCIRESA	0,75 L	237	177,75	imbott./conf.		3,75	888,75
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2017	SCIRESA	0,75 L	23	17,25	imbott./conf.		3,75	86,25
MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2015	SOTTOCASA	0,75 L	29	21,75	imbott./conf.		3,75	108,75
MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2018	SOTTOCASA	0,75 L	2221	1665,75	imbott./conf.		3,75	8.328,75
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2015		0,75 L	24	18,00	imbott./conf.		2,25	54,00
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2016		0,75 L	769	576,75	imbott./conf.		2,75	2.114,75
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOC	2010		0,75 L	21	15,75	imbott./conf.		4,25	89,25
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2013		0,75 L	29	21,75	imbott./conf.		4,25	123,25
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		0,75 L	986	739,50	imbott./conf.		4,25	4.190,50
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		1,50 L	35	52,50	imbott.senza etichetta		5,50	192,50
IGT TOSCANA ROSSO	2016	CAB. SAUV.	0,75 L	312	234,00	imbott./conf.		2,00	624,00
IGT TOSCANA ROSSO	2015	INVOLO	0,75 L	33	24,75	imbott./conf.		2,00	66,00
IGT TOSCANA ROSSO	2016	INVOLO	0,75 L	2	1,50	imbott./conf.		2,00	4,00
IGT TOSCANA ROSSO	2018	INVOLO	0,75 L	2602	1951,50	imbott./conf.		2,00	5.204,00
IGT TOSCANA VERMENTINO	2018		0,75 L	126	94,50	imbott./conf.		1,50	189,00
MAREMMA TOSCANA VERMENTINO DOC	2021		0,75 L	1332	999,00	imbott./conf.		2,75	3.663,00
MAREMMA TOSCANA SYRAH - Atto a DOCG	2019				<b>1600</b>	sfuso	1,50		2.400,00
MAREMMA TOSCANA SANGIOVESE/SANGIOVESE N. (100) - Atto a DOCG	2021				<b>2600</b>	sfuso	1,70		4.420,00
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO – Atto a DOC	2020				<b>980</b>	sfuso	1,60		1.568,00
Rosso ITALIANO senza DOC/IGP e senza annata					<b>2144</b>	sfuso	0,90		1.929,60
				9160	<b>7324</b>			<b>TOTALE Euro</b>	<b>37.570,85</b>

<b>10.I) VINO SFUSO in conto lavorazione presso l'Az. Agr.</b>		<b>(Ettolitri 184,78)</b>							
<b>Descrizione prodotto</b>	<b>Annata</b>	<b>Nome commerciale</b>	<b>Formato bottiglia</b>	<b>Giacenza (bottiglie)</b>	<b>Giacenza (litri)</b>	<b>Stato fisico</b>	<b>PREZZO UNITARIO (€/litro)</b>	<b>PREZZO UNITARIO (€/bottiglia)</b>	<b>VALORE (Euro)</b>
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (2 anni legno)	2016				4.000	sfuso	1,00		4.000,00
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2017				2.300	sfuso	1,10		2.530,00
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2018				1.800	sfuso	1,20		2.160,00
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2019				2.500	sfuso	1,20		3.000,00
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2019				2550	sfuso	1,30		3.315,00
MAREMMA TOSCANA CAB. SAUV. DOC (legno)	2019				500	sfuso	1,20		600,00
TOSCANA ROSSO IGT	2019				1.281	sfuso	1,00		1.281,00
MONTECUCCO SANGIOVESE (in legno dal 29/11/20)	2020				500	sfuso	1,35		675,00
TOSCANA ROSSO IGT	2020				147	sfuso	1,20		176,40
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOCG	2021				2.100	sfuso	1,35		2.835,00
MONTECUCCO SANG.SE DOCG (in legno dal 06/12/21)	2021				800	sfuso	1,50		1.200,00
					18.478			<b>TOTALE Euro</b>	<b>21.772,40</b>

<b>RIEPILOGO VALORE DEI BENI MOBILI</b>	
BENI	VALORE (Euro)
BENI MOBILI E ARREDI nell'agriturismo del Casale Principale (Tab. 10.A)	36.230,00
BENI MOBILI E ARREDI nell'app. padronale del Casale Princ.le (Tab. 10.B)	5.000,00
BENI MOBILI E ARREDI nelle vicinanze della piscina (Tab. 10.C)	2.310,00
BENI MOBILI E ARREDI del fabbr. Magazz.-sala degust.ne-uffici (Tab. 10.D)	16.105,00
BENI MOBILI E ARREDI del fabbr. magazzino-dispensa-lavand. (Tab. 10.E)	26.920,00
BENI MOBILI e IMPIANTI nel fabbricato destinato a locale tecnico (Tab. 10.F)	5.600,00
BENI MOBILI, ATTREZZATURE E IMPIANTI della cantina (Tab. 10.G)	80.340,00
VINO IMBOTTIGLIATO E SFUSO in conto proprio (Tab. 10.H)	37.570,85
VINO SFUSO in c/lavorazione presso Az. Agr. (Tab. 10.I)	21.772,40
<b>Somma Euro</b>	<b>231.848,25</b>

**VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA AGRICOLA "PODERI FIRENZE"**

- VALORE DEGLI IMMOBILI 2.811.566,20
- VALORE DEI BENI MOBILI 231.848,25

*Somma Euro* **3.043.414,45**

arrotondabili ad **Euro 3.044.000,00** - Diconsi: **euro tremilioniquarantaquattromila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

\* \* \* \* \*

**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

Diritti di piena proprietà di un fondo agricolo accorpato, debolmente acclive, con sopra stanti fabbricati inseriti nel nucleo edificato denominato *PODERI FIRENZE*, ubicato in località Abbandonato del Comune di Arcidosso (GR), avente una superficie catastale di ettari 45.79.67 (457.967 mq) oltre alla corte dei fabbricati che vi insistono. Nella valutazione sono altresì compresi anche i beni mobili (macchine, attrezzature, arredi, impianti oltre a vini sfusi e imbottigliati in attesa di vendita) di cui al Verbale di Inventario del 13/12/2022.

Il centro aziendale edificato comprende i seguenti edifici: il fabbricato principale, un antico casale in pietra di 612 mq lordi posto su tre livelli, finemente ristrutturato nel periodo 2003-2009,



costituito da n. 2 u.i. rappresentate dall'abitazione padronale di 90 mq (foglio 74 p.lla 109 sub 3, vani 4, ctg. A/2) avente accesso autonomo da scala esterna, e da locali destinati ad agriturismo per una superficie lorda di 522 mq (foglio 74 p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, parte); un fabbricato legittimamente destinato a magazzino-sala degustazione-uffici ma di fatto assimilabile ad una abitazione di pregio e come tale illegittimamente utilizzato, anch'esso catastalmente individuato al mappale 109 sub 2 del foglio 74, della superficie commerciale di 239,60 mq; un fabbricato destinato a magazzino-dispensa-lavanderia ma anch'esso in parte illegittimamente utilizzato ad uso residenziale, catastalmente individuato al mappale 109 sub 2 del foglio 74, della superficie commerciale di 299 mq; un manufatto di 21 mq circa destinato a locale tecnico anch'esso catastalmente individuato al mappale 109 sub 2 del foglio 74. I sopra citati fabbricati sono inseriti in una corte comune (p.lla 109 sub 1, BCNC) di 9.249 metri di superficie al lordo delle resedi dei fabbricati che vi insistono, area cortilizia occupata in parte da strade, piazzali di manovra e parcheggi, e in parte sistemata a orto/parco/giardino e impreziosita da una bella piscina ad uso agriturismo ubicata in posizione panoramica nella porzione est del mappale, in prossimità del casale principale. L'ultimo fabbricato aziendale è una cantina di vinificazione e invecchiamento (foglio 75 p.lla 40 sub 4, ctg. D/10) parzialmente interrata, posta su tre livelli, ubicata a circa 300 metri dal centro aziendale, dotata di autonoma viabilità di accesso, della superficie commerciale di 1218 mq. I terreni del fondo presentano giacitura collinare e risultano costituiti per ettari 18.36.00 da vigneti con attitudine produttiva alla DOC "Montecucco" e alla DOCG "Montecucco Sangiovese" impiantati nel periodo 2005-2007 e regolarmente iscritti nei registri ARTEA, oliveti specializzati per ettari 12.05.88 costituiti dalla pregiata cultivar locale "Olivastra Seggianese", terreni seminativi per ettari 9.70.00 oltre a tare di coltivazione per ettari 5.67.79.

Gli immobili del fondo agricolo in oggetto sono così rappresentati nel Comune di Arcidosso (GR):

#### CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 75 p.lla 40 sub. 4**, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 4.268,00, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano S1-T-1;

- **Fg. 74 p.lla 109 sub. 2**, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 6.901,00, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano S1-T-1-2;

- **Fg. 74 p.lla 109 sub. 3**, ctg. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, vani 4, superficie catastale 93 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita € 309,87, LOCALITA' ABBANDONATO SNC, piano 1-2.

Il fabbricato per attività agricole sopra individuato al foglio 75 p.lla 40 sub 4 (ctg. D/10) risulta dotato di una corte esclusiva di 7.143 mq al lordo del fabbricato che vi insiste (Catasto Terreni, foglio 75 p.lla 40, Ente Urbano).

Ai sopra citati fabbricati individuati ai mappali 109 sub 2-3 è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al Catasto Fabbricati foglio 74 p.lla 109 sub 1 (B.C.N.C. - CORTE COMUNE AI SUB. 2-3). L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni al foglio 74 p.lla 109 di 9.249 mq (al lordo dei fabbricati che vi insistono).

#### CATASTO TERRENI

- Fg. 74 p.lla 1, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.94.70, R.D. € 7,34, R.A. € 19,56;

- Fg. 74 p.lla 7, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.05.20, R.D. € 0,40, R.A. € 1,07;

- Fg. 74 p.lla 9, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.10.30, R.D. € 0,80, R.A. € 2,13;

- Fg. 74 p.lla 20, porz. A, *seminativo*, cl. 1, ettari 2.71.20, R.D. € 98,04, R.A. € 112,05;

- Fg. 74 p.lla 20, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.41.30, R.D. € 36,49, R.A. € 36,49;

- Fg. 74 p.lla 30, porz. AA, *pasc. cesp.*, cl. 1, ettari 0.18.45, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;

- Fg. 74 p.lla 30, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.08.35, R.D. € 2,16, R.A. € 2,16;

- Fg. 74 p.lla 37, *uliveto*, cl. 3, ettari 4.27.20, R.D. € 33,09, R.A. € 88,25;

- Fg. 74 p.lla 39, *Ente urbano*, ettari 0.03.70;

- Fg. 74 p.lla 55, *uliveto*, cl. 3, ettari 3.04.19, R.D. € 23,57, R.A. € 62,84;

V.G. n. 1153/2022

- Fg. 74 p.lla 56, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.84.45, R.D. € 21,81, R.A. € 26,17;
- Fg. 74 p.lla 57, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.66.06, R.D. € 17,06, R.A. € 17,06;
- Fg. 74 p.lla 58, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.99.51, R.D. € 25,70, R.A. € 25,70;
- Fg. 74 p.lla 59, porz. AA, *incolto sterile*, ettari 0.37.26;
- Fg. 74 p.lla 59, porz. AB, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.05.02, R.D. € 0,39, R.A. € 1,04;
- Fg. 74 p.lla 62, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.63.50, R.D. € 42,22, R.A. € 42,22;
- Fg. 74 p.lla 70, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.38.13, R.D. € 35,67, R.A. € 35,67;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. A, *seminativo*, cl. 2, ettari 1.76.10, R.D. € 45,47, R.A. € 54,57;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.10.05, R.D. € 2,60, R.A. € 2,60;
- Fg. 74 p.lla 75, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.97.57, R.D. € 7,56, R.A. € 20,16;
- Fg. 74 p.lla 76, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.48.39, R.D. € 3,75, R.A. € 10,00;
- Fg. 74 p.lla 77, *vigneto*, cl. 2, ettari 2.16.20, R.D. € 55,83, R.A. € 55,83;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AA, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.97.10, R.D. € 25,07, R.A. € 25,07;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AB, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.32.90, R.D. € 8,50, R.A. € 10,19;
- Fg. 74 p.lla 84, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.06.79, R.D. € 0,53, R.A. € 1,40;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.18.55, R.D. € 4,79, R.A. € 5,75;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AB, *uliveto*, cl. 3, ettari 0.10.00, R.D. € 0,77, R.A. € 2,07;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.14.25, R.D. € 3,68, R.A. € 4,42;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.46.90, R.D. € 37,93, R.A. € 37,93;
- Fg. 74 p.lla 93, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.52.54, R.D. € 39,39, R.A. € 39,39;
- Fg. 74 p.lla 95, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.18.08, R.D. € 30,49, R.A. € 30,49;
- Fg. 74 p.lla 100, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.05.06, R.D. € 27,13, R.A. € 27,13;
- Fg. 74 p.lla 103, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.05.95, R.D. € 1,54, R.A. € 1,54;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. A, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.96.80, R.D. € 25,00, R.A. € 30,00;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. B, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.55.90, R.D. € 40,26, R.A. € 40,26;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AA, *seminativo*, cl. 2, ettari 2.64.41, R.D. € 68,28, R.A. € 81,93;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AB, *vigneto*, cl. 2, ettari 1.08.70, R.D. € 28,07, R.A. € 28,07;
- Fg. 75 p.lla 21, *seminativo*, cl. 1, ettari 3.15.30, R.D. € 113,99, R.A. € 130,27;
- Fg. 75 p.lla 27, *seminativo*, cl. 1, ettari 3.38.11, R.D. € 122,23, R.A. € 139,70;
- Fg. 75 p.lla 37, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.90.40, R.D. € 23,34, R.A. € 28,01;
- Fg. 75 p.lla 38, *incolto sterile*, ettari 0.04.19;
- Fg. 75 p.lla 39, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.70.91, R.D. € 18,31, R.A. € 27,47;

Nella valutazione sono compresi anche i beni mobili di cui al Verbale di Inventario del 13/12/2022 e inseriti e valutati nelle n. 9 Tabelle (da 10.A a 10.I) allegate alla presente relazione come di seguito specificate:

- Beni mobili e arredi nell'agriturismo del Casale Principale (Tab. 10.A);
- Beni mobili e arredi dell'appartamento padronale del Casale Principale (Tab. 10.B)
- Beni mobili e arredi nelle vicinanze della piscina (Tab. 10.C);
- Beni mobili e arredi del fabbricato magazzino-sala degustazione-uffici (Tab. 10.D);
- Beni mobili e arredi del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (Tab. 10.E);
- Beni mobili e impianti nel fabbricato destinato a locale tecnico (Tab. 10.F);
- Beni mobili, attrezzature e impianti della cantina (Tab. 10.G)
- Vino imbottigliato e sfuso in conto proprio - Stato Giacenza al 12/12/2022 (Tab. 10.H)
- Vino sfuso in c/lavorazione (Tab. 10.I).

I suddetti beni immobili e mobili risultano di proprietà di:

L'azienda agricola confina con: Torrente Melacce,

Torrente Melacciole, s.s.a..

- N.B.:* - La destinazione degli immobili è *agricola* e gli stessi potranno sfruttare le loro potenzialità edificatorie, nonché le destinazioni d'uso consentite dalla normativa vigente, solo da parte di soggetti titolati (Imprenditori Agricoli Professionali, Società agricole) con interventi urbanistico-edilizi che, a seconda della loro entità, potranno richiedere il subentro nel Papmaa approvato nel 2014 o la redazione di un nuovo P.A.P.M.A.A. ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- N.B.:* - La difformità urbanistica riscontrata nel fabbricato Magazzino-Sala Degustazione-Uffici, con specifico riferimento al cambio di utilizzazione a residenziale, potrà essere regolarizzata solo da soggetto avente qualifica di I.A.P., previo subentro nel P.A.P.M.A.A. ai sensi L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii. approvato nel 2014 e mediante successivo rilascio di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della sopra citata legge regionale. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della relativa pratica edilizia.
- N.B.:* - Le difformità urbanistiche riscontrate nel fabbricato Magazzino-Dispensa-Lavanderia, con specifico riferimento al cambio di utilizzazione a residenziale di parte del fabbricato, nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia. Pertanto, al fine di ricondurre a conformità l'immobile, gli arredi e gli impianti che individuano il cambio d'uso a residenziale di parte del fabbricato dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato legittimo di annesso agricolo.
- N.B.:* - parte degli immobili risultano gravati da un contratto di affitto quadriennale avente scadenza il 10/11/2023; considerata la imminente scadenza del contratto gli immobili sono stati considerati e valutati come LIBERI da diritti di godimento e per un prezzo corrispondente al valore della piena proprietà.

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

### **VALORE DEL LOTTO**

**Euro 3.044.000,00 - Diconsi: euro tremilioniquarantaquattromila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

\* \* \* \* \*

### **ALLEGATI:**

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE degli immobili (scale 1:10000 e 1:4000);
- 3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA;
  - 3.1) FABBRICATO PRINCIPALE (PODERE FIRENZE);

V.G. n. 1153/2022

- 3.2) MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-Uffici;
- 3.3) RIMESSA ATTREZZI-MAGAZZINO-DISPENSA;
- 3.4) VOLUME TECNICO E ADIACENTE MURO DI CONTENIMENTO IN C.A.;
- 3.5) CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO;
- 3.6) APPROVAZIONE PAPMAA 2014;
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (costituita da n. 117 immagini);
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI PRINCIPALI MACCHINARI E ATTREZZATURE DI CANTINA (costituita da n. 23 fotografie);
- 6) CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO;
- 7) ESTRATTI DELLO SCHEDARIO VITICOLO A.R.T.E.A. E DEL REGISTRO PRODOTTI VITIVINICOLI;

La presente relazione, che si compone di 59 pagine dattiloscritte, viene depositata telematicamente presso la Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Grosseto.

Grosseto, 20/03/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Pellizzari



The image shows a handwritten signature in blue ink that overlaps a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'Dott. MICHELE PELLIZZARI N. 166 ALBO'. The outer ring of the stamp contains the text 'ORDINE DEI DOTTI AGRONOMI E DOTTI FORESTALI DELLA PROV. DI GROSSETO - GROSSETO'.

**INDICE**

Svolgimento dell'incarico – Quesito .....	pag. 1
1) Ubicazione e individuazione catastale dell'azienda agricola .....	pag. 4
2) Risultanze dei Registri Immobiliari .....	pag. 5
3) Descrizione dell'azienda agricola .....	pag. 7
Il comune - La località .....	pag. 8
Ubicazione e descrizione sommaria del fondo .....	pag. 9
<u>I FABBRICATI DEL FONDO</u> .....	pag. 9
3.A) <i>CASALE PRINCIPALE–PODERE FIRENZE</i> .....	pag. 10
3.A.1) <i>AGRITURISMO</i> (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10 - scheda catastale n. 4).....	pag. 11
3.A.2) <i>APPARTAMENTO PADRONALE</i> (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, 4 vani).....	pag. 13
3.B) <i>MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI</i> (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10 - scheda catastale n. 1).....	pag. 15
3.C) <i>MAGAZZINO-DISPENSA-LAVANDERIA</i> (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 2) .....	pag. 18
3.D) <i>LOCALE TECNICO</i> (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 3).....	pag. 21
3.D) <i>MURO DI CONTENIMENTO IN C.A.</i> .....	pag. 22
3.E) <i>CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO</i> (foglio 75, p.lla 40 sub 4, ctg. D/10).....	pag. 23
<u>I TERRENI AGRICOLI</u> .....	pag. 27
4) Conformità catastale .....	pag. 31
5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	pag. 32
6) Conformità urbanistico-edilizia .....	pag. 33
7) Stato locativo.....	pag. 42
8) Vincoli .....	pag. 42
9) Valore degli immobili .....	pag. 43
Metodologia.....	pag. 43
Il criterio di stima che verrà adottato .....	pag. 43
Motivazioni – Valutazioni .....	pag. 43
Valore degli immobili .....	pag. 46
10) Beni mobili .....	pag. 46
Valore dei beni mobili – Tabelle da 10.A a 10.I .....	pag. 48
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA AGRICOLA PODERI FIRENZE</b> .....	pag. 55
<b>FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA</b> .....	pag. 55
Elenco allegati .....	pag. 58

*ALLEGATI alla Relazione Tecnica di Stima - V.G. n. 1153/2022 R.G.*

**ALLEGATO 1**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO
<b>Soggetto individuato</b>	

#### 1. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSO (Codice A369) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		74	109	2			D/10				<b>Euro 6.901,00</b>	LOCALITA' ABBANDONATO n. SNC Piano S1-T - 1-2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. GR0048445 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24716.1/2011)	Notifica
2		74	109	3			A/2	2	4 vani	<b>Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 90 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 309,87</b>	LOCALITA' ABBANDONATO n. SNC Piano 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

**Immobile 1:**    **Notifica:**            Notifica effettuata con protocollo n. GR0013997 del 26/01/2011

**Immobile 2:**    **Notifica:**            Notifica effettuata con protocollo n. GR0013996 del 26/01/2011

**Annotazione:**    DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159071 DEL 29/09/2011

**Totale: vani 4    Rendita: Euro 7.210,87**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 11/12/2009 Pratica n. GR0155030 in atti dal 11/12/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12881.1/2009)		

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

#### 2. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		74	41				D/1				<b>Euro 156,49</b> <b>Lire 303.000</b>	LOCALITA' ABBANDONATO Piano T VARIAZIONE del 14/04/1989 in atti dal 10/06/1997 CLASSAMENTO (n. 61.1/1989)	

**Totale: Rendita: Euro 156,49**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1S) Proprieta' superficciaria 1/1
2			(1T) Proprieta' per l'area 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/01/2003 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERT Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 11062 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 646 registrato in data 17/02/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2033.1/2017 - Pratica n. GR0018647 in atti dal 21/03/2017			

#### 3. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		75	40	4			D/10				<b>Euro 4.268,00</b>	LOCALITA' ABBANDONATO n. SNC Piano T-S1 - 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. GR0048440 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24711.1/2011)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Totale: Rendita: Euro 4.268,00**



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 30/04/2009 Pratica n. GR0058754 in atti dal 30/04/2009 ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 3911.1/2009)			

#### 4. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	75	37		-	SEMINATIVO	02	90	40			Euro 23,34	Euro 28,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/02/2006 Pratica n. GR0020544 in atti dal 27/02/2006 MOD. 26 N. 20544/06 PER FUSIONE P.LLE- VARIA QUALITA' SU DICH. PARTE (n. 969.1/2006)	
2	75	38		-	INCOLT STER		04	19					TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059130 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1603.1/2007)	
3	75	39		-	ULIVETO	02	70	91			Euro 18,31	Euro 27,47	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059131 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1604.1/2007)	

**Immobile 2: Annotazione:** RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 3: Annotazione:** RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Totale: Superficie 1.65.50 Redditi: Dominicale Euro 41,65 Agrario Euro 55,48**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	FRAZIONAMENTO del 10/02/2006 Pratica n. GR0016076 in atti dal 10/02/2006 (n. 16076.1/2006)		

#### 5. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	74	55		-	ULIVETO	03	3	04	19		Euro 23,57	Euro 62,84	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059113 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1586.1/2007)	Annotazione
2	74	56		-	SEMINATIVO	02		84	45		Euro 21,81	Euro 26,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/02/2006 Pratica n. GR0020544 in atti dal 27/02/2006 MOD. 26 N. 20544/06 PER FUSIONE P.LLE- VARIA QUALITA' SU DICH. PARTE (n. 969.1/2006)	
3	74	57		-	VIGNETO	02		66	06		Euro 17,06	Euro 17,06	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059114 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1587.1/2007)	Annotazione
4	74	58		-	VIGNETO	02		99	51		Euro 25,70	Euro 25,70	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059115 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1588.1/2007)	Annotazione
5	74	59		AA AB	INCOLT STER ULIVETO	03		37 05	26 02		Euro 0,39	Euro 1,04	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. GR0190689 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 2636.1/2011)	Annotazione
6	74	62		-	VIGNETO	02	1	63	50		Euro 42,22	Euro 42,22	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/05/2015 Pratica n. GR0045196 in atti dal 18/05/2015 ISTANZA RETTIFICA SUPERFICI (n. 45087.1/2015)	Notifica Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
7	74	70		-	VIGNETO	02	1	38	13		Euro 35,67	Euro 35,67	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059118 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1591.1/2007)	Annotazione
8	74	71		A B	SEMINATIVO VIGNETO	02 02	1	76 10	10 05		Euro 45,47 Euro 2,60	Euro 54,57 Euro 2,60	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2006 Pratica n. GR0073348 in atti dal 14/07/2006 (n. 2205.1/2006)	
9	74	75		-	ULIVETO	03		97	57		Euro 7,56	Euro 20,16	Tipo Mappale del 15/12/2009 Pratica n. GR0154084 in atti dal 15/12/2009 presentato il 10/12/2009 (n. 154084.1/2009)	
10	74	76		-	ULIVETO	03		48	39		Euro 3,75	Euro 10,00	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059119 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1592.1/2007)	Annotazione
11	74	77		-	VIGNETO	02	2	16	20		Euro 55,83	Euro 55,83	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059120 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1593.1/2007)	Annotazione
12	74	80		AA AB	VIGNETO SEMINATIVO	02 02		97 32	10 90		Euro 25,07 Euro 8,50	Euro 25,07 Euro 10,19	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059121 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1594.1/2007)	Annotazione
13	74	84		-	ULIVETO	03		06	79		Euro 0,53	Euro 1,40	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. GR0190690 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 2637.1/2011)	Annotazione
14	74	85		AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	02 03		18 10	55 00		Euro 4,79 Euro 0,77	Euro 5,75 Euro 2,07	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/12/2008 Pratica n. GR0275429 in atti dal 19/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 72369.1/2008)	Annotazione
15	74	91		AA AB	SEMINATIVO VIGNETO	02 02	1	14 46	25 90		Euro 3,68 Euro 37,93	Euro 4,42 Euro 37,93	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/12/2008 Pratica n. GR0275430 in atti dal 19/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 72370.1/2008)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
16	74	93		-	VIGNETO	02	1	52	54			Euro 39,39	Euro 39,39	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/05/2015 Pratica n. GR0045196 in atti dal 18/05/2015 ISTANZA RETTIFICA SUPERFICI (n. 45087.1/2015)	Notifica Annotazione
17	74	95		-	VIGNETO	02	1	18	08			Euro 30,49	Euro 30,49	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059123 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1596.1/2007)	Annotazione
18	74	100		-	VIGNETO	02	1	05	06			Euro 27,13	Euro 27,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059124 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1597.1/2007)	Annotazione
19	74	103		-	VIGNETO	02		05	95			Euro 1,54	Euro 1,54	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/05/2015 Pratica n. GR0043440 in atti dal 11/05/2015 ISTANZA RETTIFICA SUPERFICIE (n. 42916.1/2015)	Notifica Annotazione
20	74	105		A B	SEMINATIVO VIGNETO	02 02	1	96 55	80 90			Euro 25,00 Euro 40,26	Euro 30,00 Euro 40,26	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2006 Pratica n. GR0073348 in atti dal 14/07/2006 (n. 2205.1/2006)	

**Immobile 1:** **Annotazione:** RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 3:** **Annotazione:** SR - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE - RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 4:** **Annotazione:** SR - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE - RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 5:** **Annotazione:** VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)

**Immobile 6:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. GR0048478 del 29/05/2015

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

	<b>Annotazione:</b>	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
<b>Immobile 7:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 10:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 11:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 12:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 13:</b>	<b>Annotazione:</b>	VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)
<b>Immobile 14:</b>	<b>Annotazione:</b>	VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 15:</b>	<b>Annotazione:</b>	VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 16:</b>	<b>Notifica:</b>	Notifica effettuata con protocollo n. GR0048478 del 29/05/2015
	<b>Annotazione:</b>	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
<b>Immobile 17:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 18:</b>	<b>Annotazione:</b>	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
<b>Immobile 19:</b>	<b>Notifica:</b>	Notifica in corso con protocollo n. GR0044804 del 14/05/2015
	<b>Annotazione:</b>	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
<b>Totale: Superficie 24.07.25 Redditi: Dominicale Euro 526,71 Agrario Euro 609,50</b>		

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 14/02/2006 Pratica n. GR0016075 in atti dal 14/02/2006 (n. 16075.1/2006)	

#### 6. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	74	1		-	ULIVETO	03	94	70			Euro 7,34	Euro 19,56	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059106 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1579.1/2007)	Annotazione
2	74	7		-	ULIVETO	03	05	20			Euro 0,40	Euro 1,07	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/12/2008 Pratica n. GR0275426 in atti dal 19/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 72366.1/2008)	Annotazione
3	74	9		-	ULIVETO	03	10	30			Euro 0,80	Euro 2,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059107 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1580.1/2007)	Annotazione
4	74	37		-	ULIVETO	03	4	27	20		Euro 33,09	Euro 88,25	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. GR0059112 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1585.1/2007)	Annotazione

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Immobile 3:**    **Annotazione:**    RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

**Immobile 4:**    **Annotazione:**    RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

**Totale: Superficie 5.37.40 Redditi: Dominicale Euro 41,63 Agrario Euro 111,01**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 20/01/2003 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 11062 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2531.1/2003 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/03/2003		

#### 7. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	74	20		A B	SEMINATIVO VIGNETO	01 02	2 1	71 41	20 30		Euro 98,04 Euro 36,49	Euro 112,05 Euro 36,49	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2006 Pratica n. GR0073348 in atti dal 14/07/2006 (n. 2205.1/2006)	
2	74	30		AA AB	PASC CESPUG VIGNETO	01 02		18 08	45 35		Euro 0,48 Euro 2,16	Euro 0,29 Euro 2,16	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/12/2008 Pratica n. GR0275427 in atti dal 19/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 72367.1/2008)	Annotazione
3	75	15		AA AB	SEMINATIVO VIGNETO	02 02	2 1	64 08	41 70		Euro 68,28 Euro 28,07	Euro 81,93 Euro 28,07	TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. GR0162043 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 2223.1/2009)	Annotazione
4	75	21		-	SEMINATIVO	01	3	15	30		Euro 113,99 Lire 220.710	Euro 130,27 Lire 252.240	Impianto meccanografico del 11/04/1975	
5	75	27		-	SEMINATIVO	01	3	38	11		Euro 122,23	Euro 139,70	Tipo Mappale del 15/09/2008 Pratica n. GR0215410 in atti dal 15/09/2008 (n. 215410.1/2008)	

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2008) - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

**Immobile 3: Annotazione:** VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)

**Totale: Superficie 14.65.82 Redditi: Dominicale Euro 469,74 Agrario Euro 530,96**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 20/01/2003 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 11062 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2532.1/2003 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/03/2003		

**Totale Generale: vani 4 Rendita: Euro 11.635,36**

**Totale Generale: Superficie 45.75.97 Redditi: Dominicale Euro 1.079,73 Agrario Euro 1.306,95**

Unità immobiliari n. 36

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 3,60



Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/03/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **370 m<sup>2</sup>**

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 11/04/1975

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 19/03/1999**

Impianto meccanografico del 11/04/1975

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie:  
**3.740 m<sup>2</sup>**

Partita: **4976**

 **dal 19/03/1999 al 15/02/2006**

TIPO MAPPALE del 19/03/1999 in atti dal 19/03/1999  
ATTO IN DEROGA (n. 729.1/1999)

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**3.740 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 15/02/2006 al 15/12/2009

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**2.143 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 15/12/2009

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**370 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 15/02/2006 Pratica n. GR0017732 in  
atti dal 15/02/2006 (n. 17732.1/2006)

Annotazioni: varia con le particelle:85

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

*Foglio 74 Particella 108*

*Foglio 74 Particella 85*

*Foglio 74 Particella 109*

Tipo Mappale del 15/12/2009 Pratica n. GR0154084  
in atti dal 15/12/2009 presentato il 10/12/2009 (n.  
154084.1/2009)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

*Foglio 74 Particella 75*

*Foglio 74 Particella 110*

*Foglio 74 Particella 111*

---

## > Altre variazioni

📅 dal 11/06/1992 al 11/03/1998

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio **74** Particella **39**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/06/1992 MOD26  
(n. 5.4/1992)

Annotazioni: varia graficamente

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

*Foglio 11 Particella 304*

*Foglio 19 Particella 169*

*Foglio 74 Particella 44*

*Foglio 74 Particella 3*

*Foglio 106 Particella 71*

*Foglio 11 Particella 299*

*Foglio 60 Particella 38*

*Foglio 60 Particella 40*

Foglio 106 Particella 69  
Foglio 102 Particella 2  
Foglio 19 Particella 129  
Foglio 60 Particella 73  
Foglio 74 Particella 4  
Foglio 106 Particella 65  
Foglio 74 Particella 45  
Foglio 74 Particella 5  
Foglio 102 Particella 191  
Foglio 102 Particella 10  
Foglio 11 Particella 370

📅 dal 11/03/1998 al 19/03/1999

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio 74 Particella 39

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)  
del 11/03/1998 in atti dal 12/12/1998 (n. 2983.1/1998)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio 74 Particella 5  
Foglio 74 Particella 45  
Foglio 74 Particella 44  
Foglio 74 Particella 4  
Foglio 74 Particella 3

📅 dal 15/02/2006 al 15/12/2009

**Immobile attuale**

Comune di **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio 74 Particella 39

Tipo Mappale del 15/02/2006 Pratica n. GR0017732  
in atti dal 15/02/2006 (n. 17732.1/2006)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ARCIDOSSO (A369) (GR)**

Foglio 74 Particella 108  
Foglio 74 Particella 109

---

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ARCIDOSSO (A369) (GR) Foglio 74 Particella 39**

- 1  
r
- dall'impianto al 26/10/1989  
Diritto di: Da verificare compossessore per acquisto dall ente maremma ente di sviluppo in toscana e lazio venditore con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)
- 
- dall'impianto al 26/10/1989  
Diritto di: Da verificare compossessore per acquisto dall ente maremma ente di sviluppo in toscana e lazio venditore con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 11/04/1975
2. SCRITTURA PRIVATA del 26/10/1989 Pubblico ufficiale MARZOCCHI Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 20689 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione n. 1896 registrato in data 10/11/1989 -

Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤	4/1923	
€	dall'atto 2)	Voltura n. 3500.1/1989 in atti dal 05/12/1989
➤		
€	132	
	dall'atto 2)	
➤		
€	45	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/1998 - UR Sede GROSSETO (GR)
	dall'atto 3)	Registrazione Volume 658 n. 40 registrato in data 10/09/1998 - Voltura n. 2983.1/1998 in atti dal 12/12/1998

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

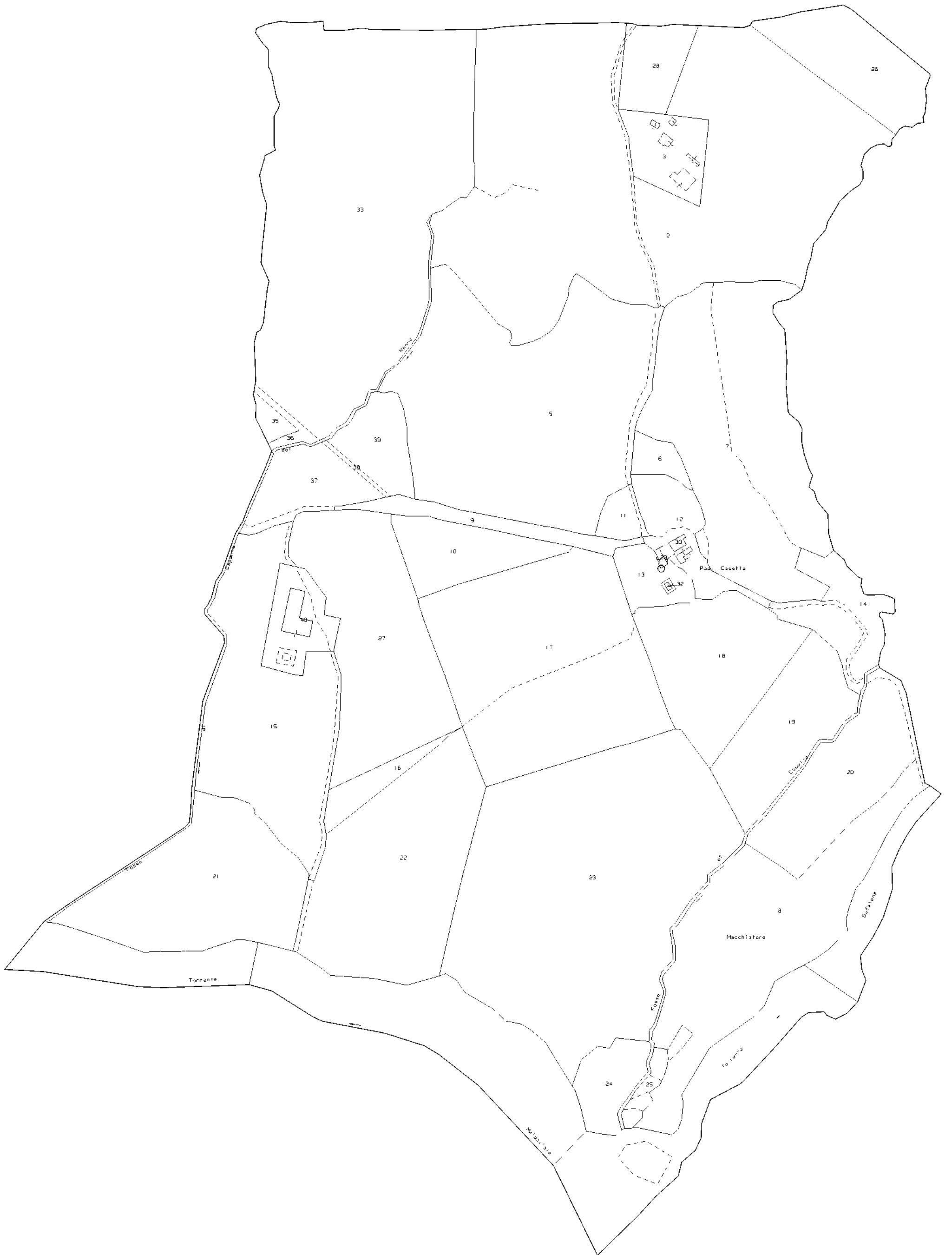
Legenda

a) Codice fiscale collegato GRRTMN32R23A369U

N=-53100

E=2400





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -

civ. SNC

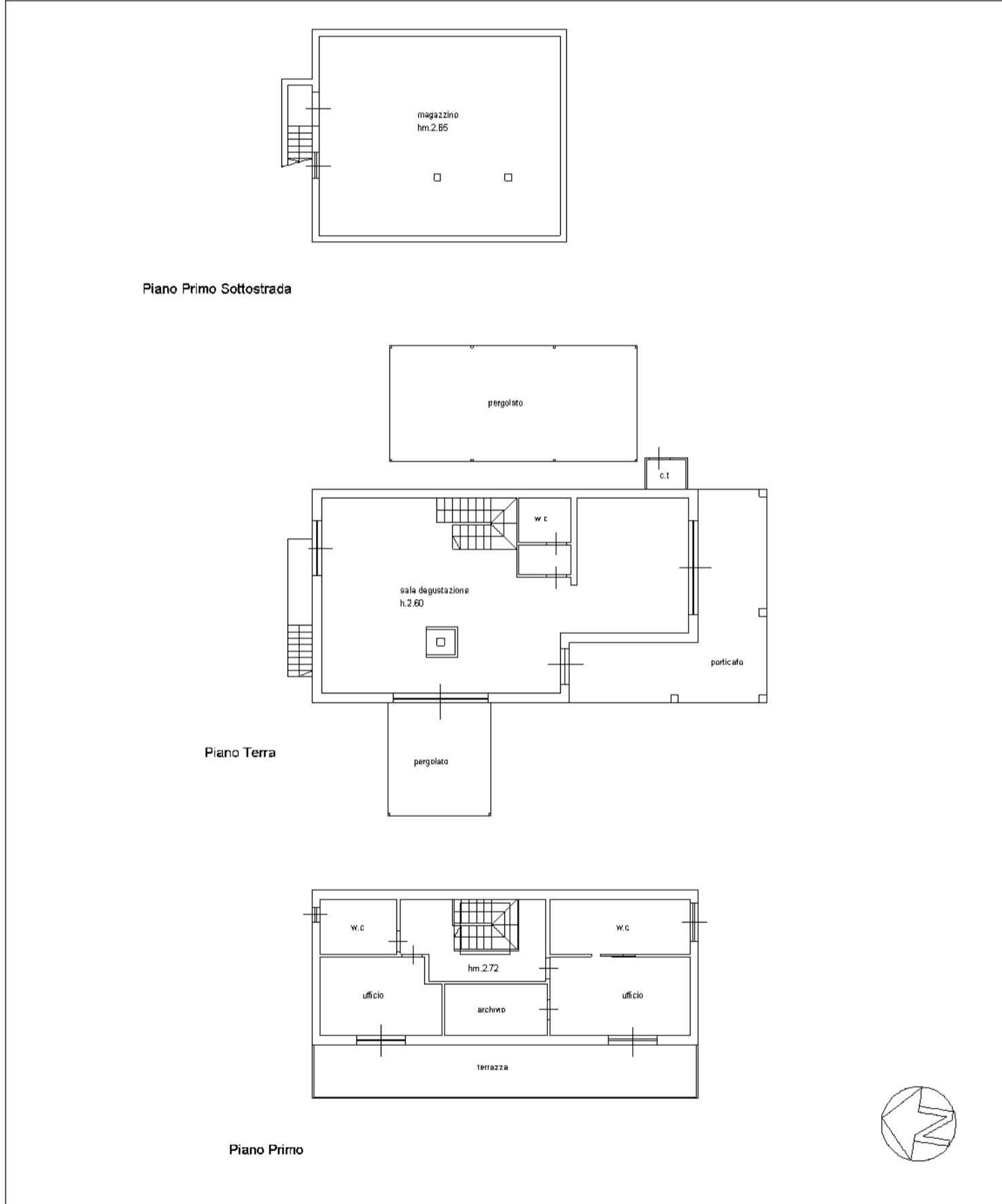
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 109  
Subalterno: 2

Compilata da:

Prov. Grosseto N. 849

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 109  
Subalterno: 2

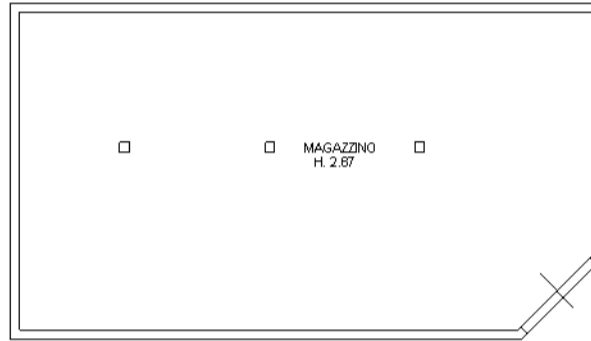
Compilata da:  
Polvani Luciano

Iscritto all'albo:  
Geometri

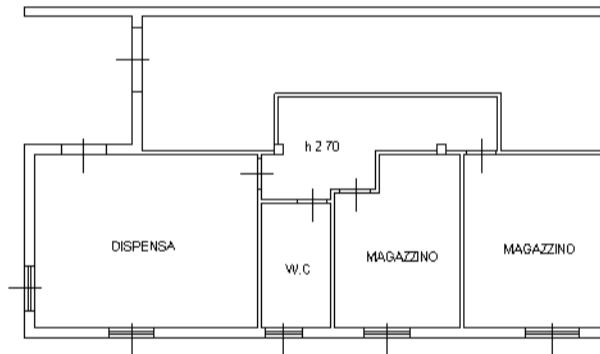
Prov. Grosseto

N. 849

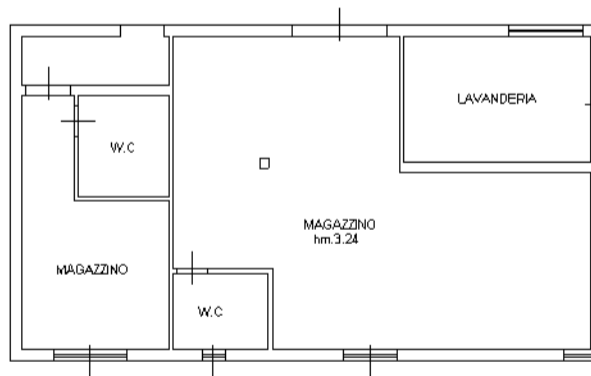
Scheda n. 2      Scala 1:200



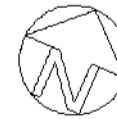
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

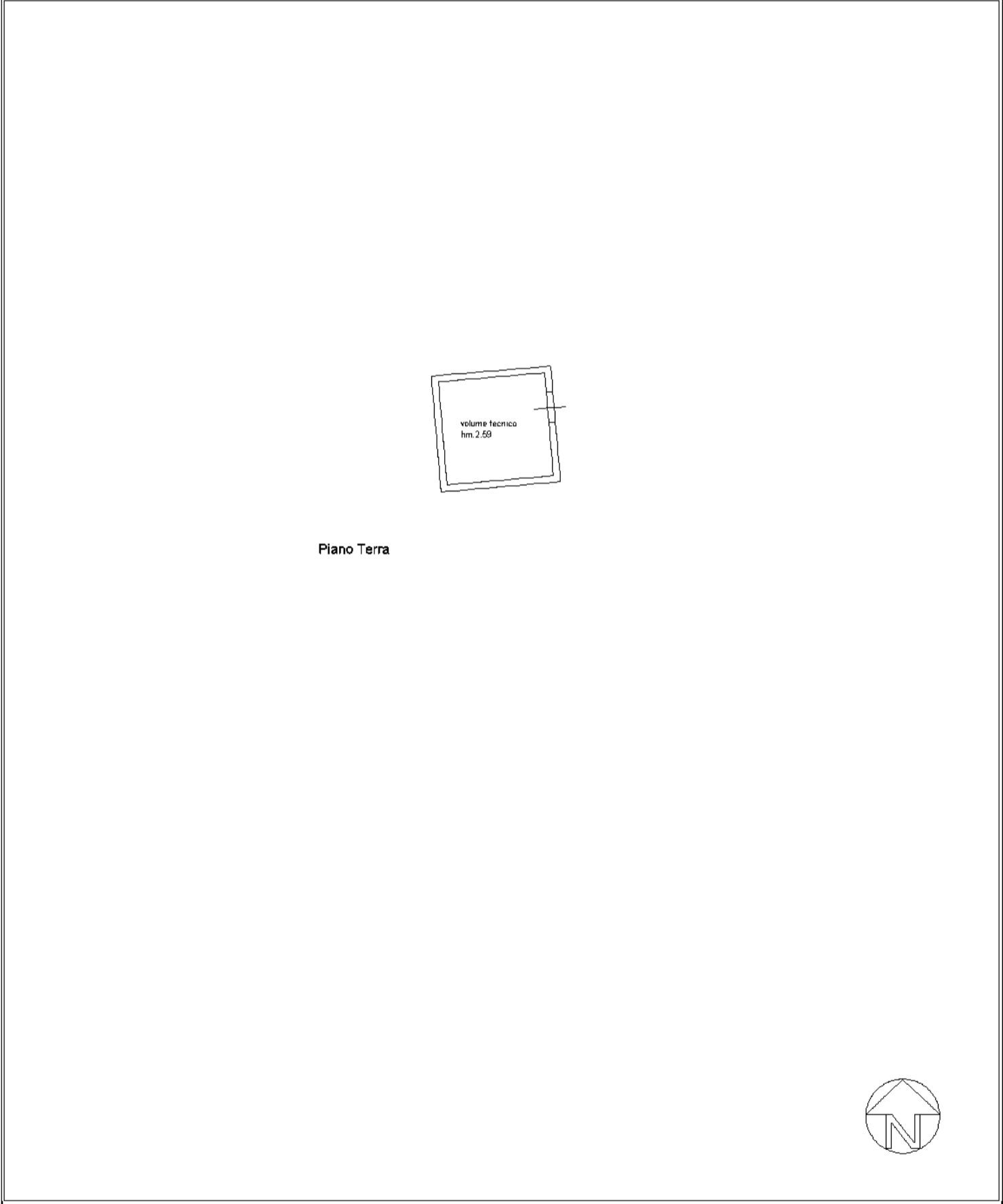




**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso	
Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 74	
Particella: 109	
Subalterno: 2	
Prov. Grosseto	N. 849

Scheda n. 3      Scala 1:200



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2019 - Comune di ARCIDOSSO (A369) - < Foglio: 74 - Particella: 109 - Subalterno: 2 >  
LOCALITA' ABBANDONATO SNC piano: S1-T-1-2;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -

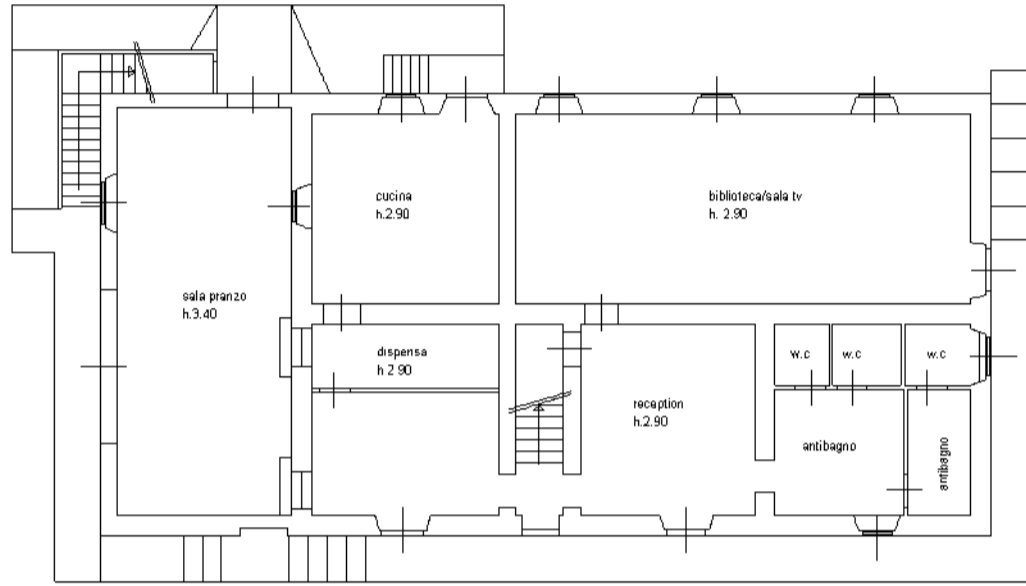
civ. SNC

Identificativi Catastali:

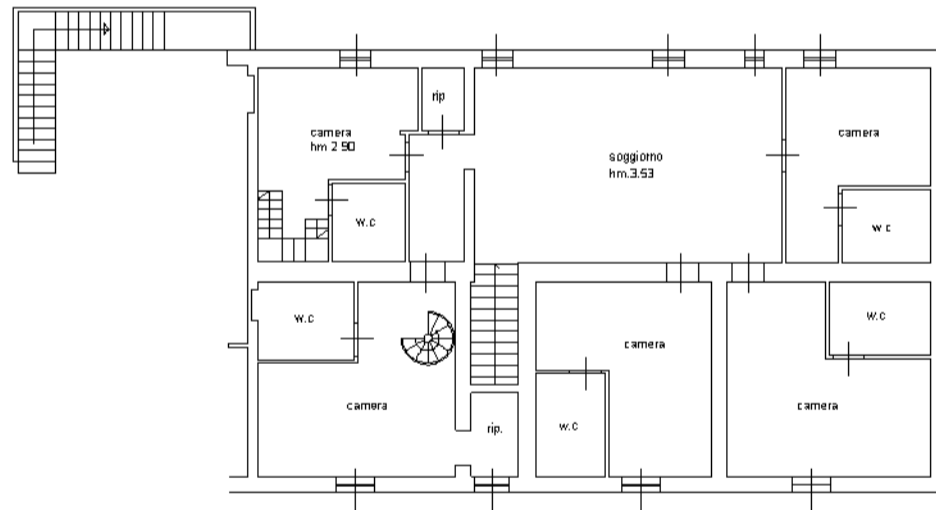
Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 109  
Subalterno: 2

N. 849

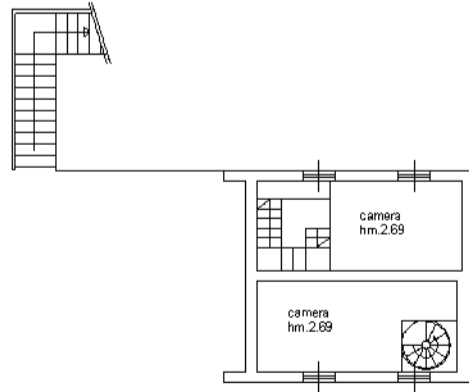
Scheda n. 4      Scala 1:200



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -

civ. SNC

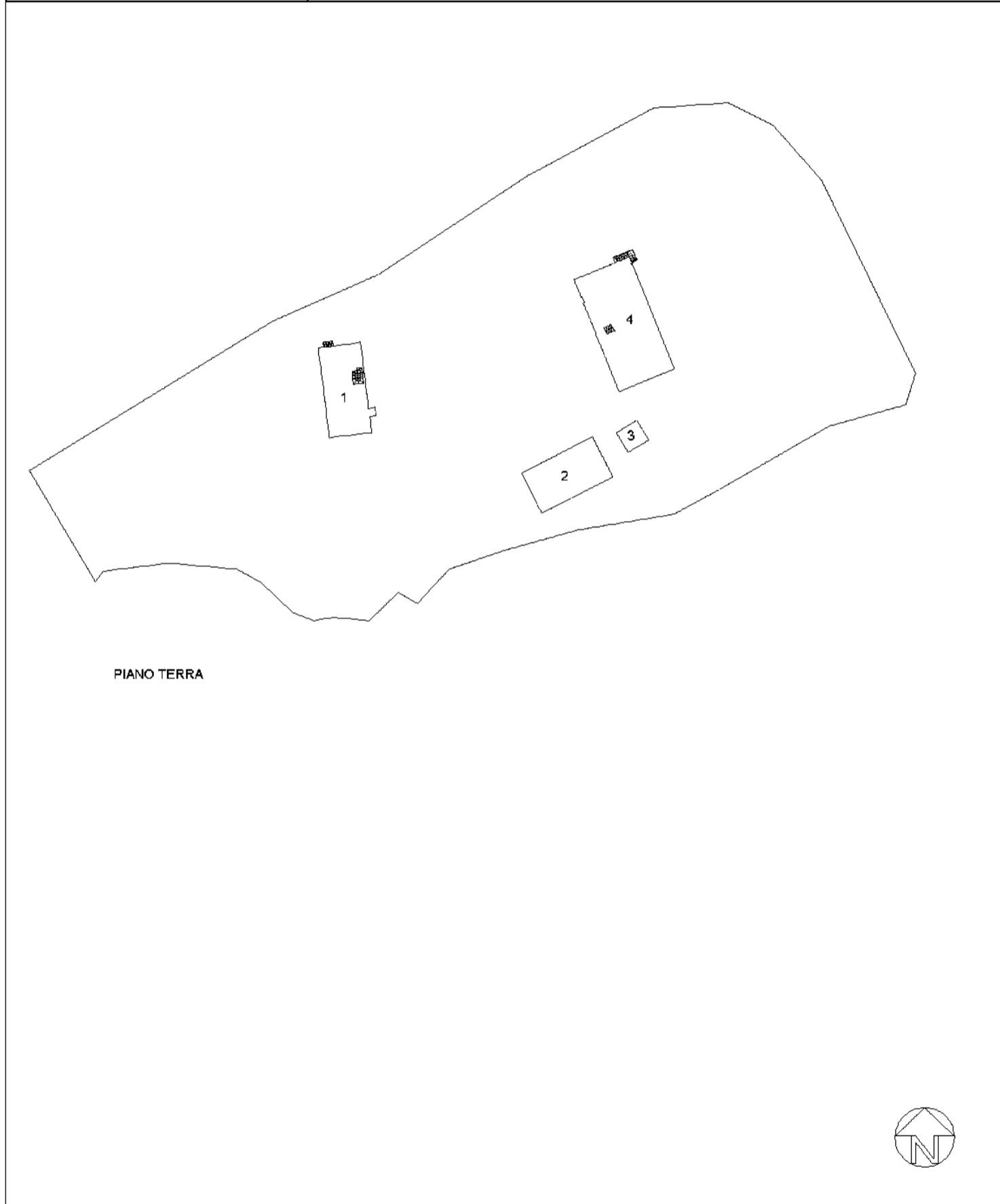
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 109  
Subalterno: 2

Prov. Grosseto

N. 849

Scheda n. 5      Scala 1:1000



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0155030 del 11/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Loc. Abbandonato - Pod. Firenze -

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 109

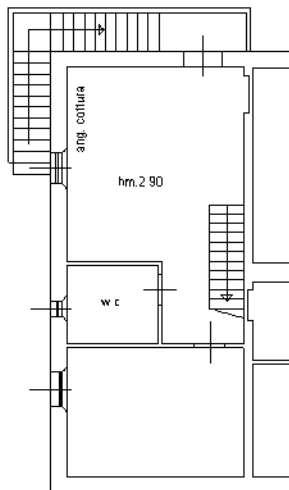
Subalterno: 3

Prov. Grosseto

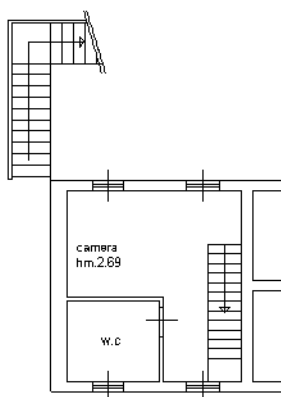
N. 849

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2019 - Comune di ARCIDOSSO (A369) - < Foglio: 74 - Particella: 109 - Subalterno: 3 >  
LOCALITA' ABBANDONATO SNC piano: 1-2;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0058754 del 30/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Località Abbandonato

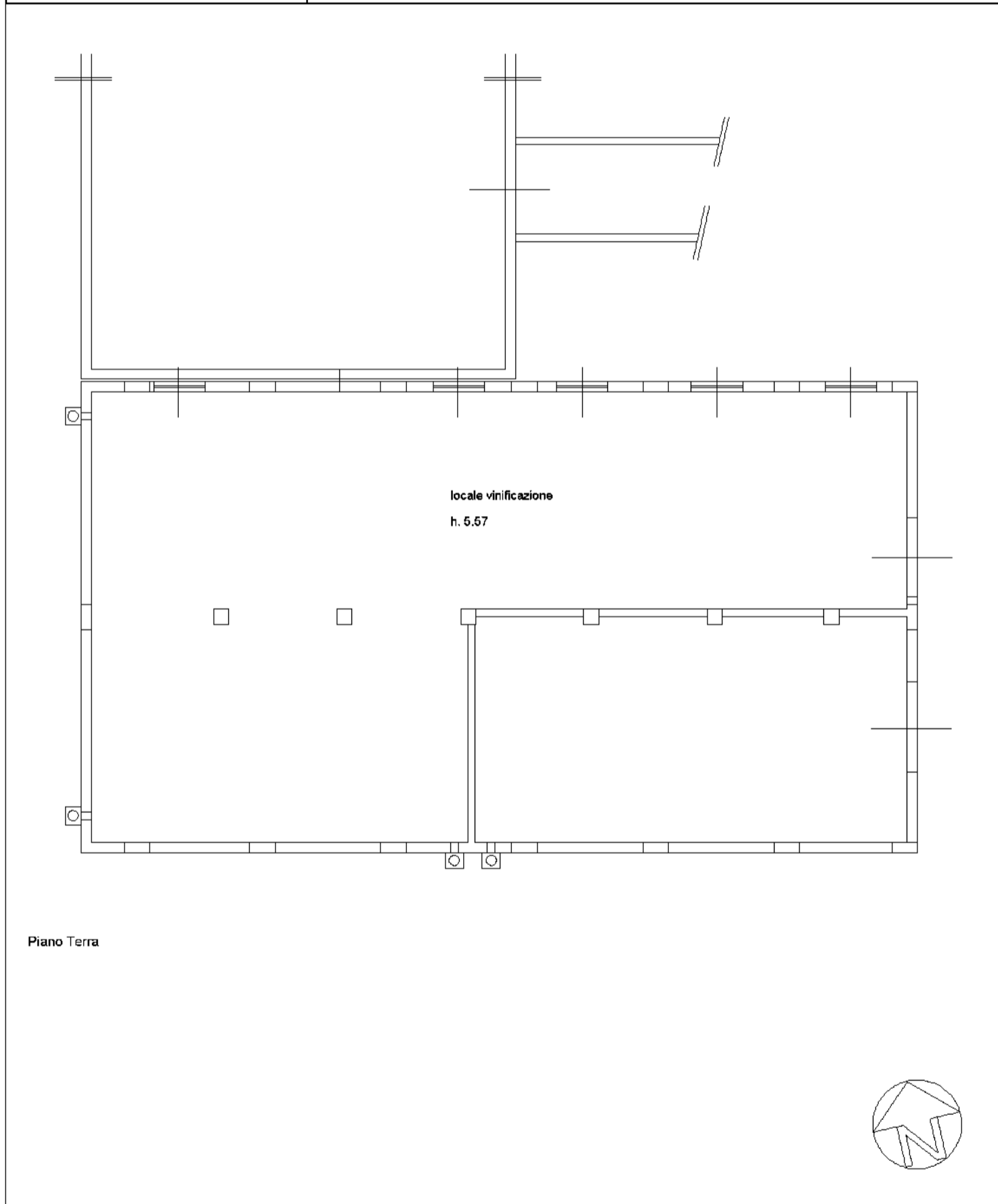
civ. SNC

Identificativi Catastali:

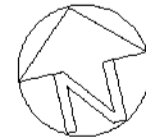
Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 40  
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 1      Scala 1:200



Piano Terra



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0058754 del 30/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Località Abbandonato

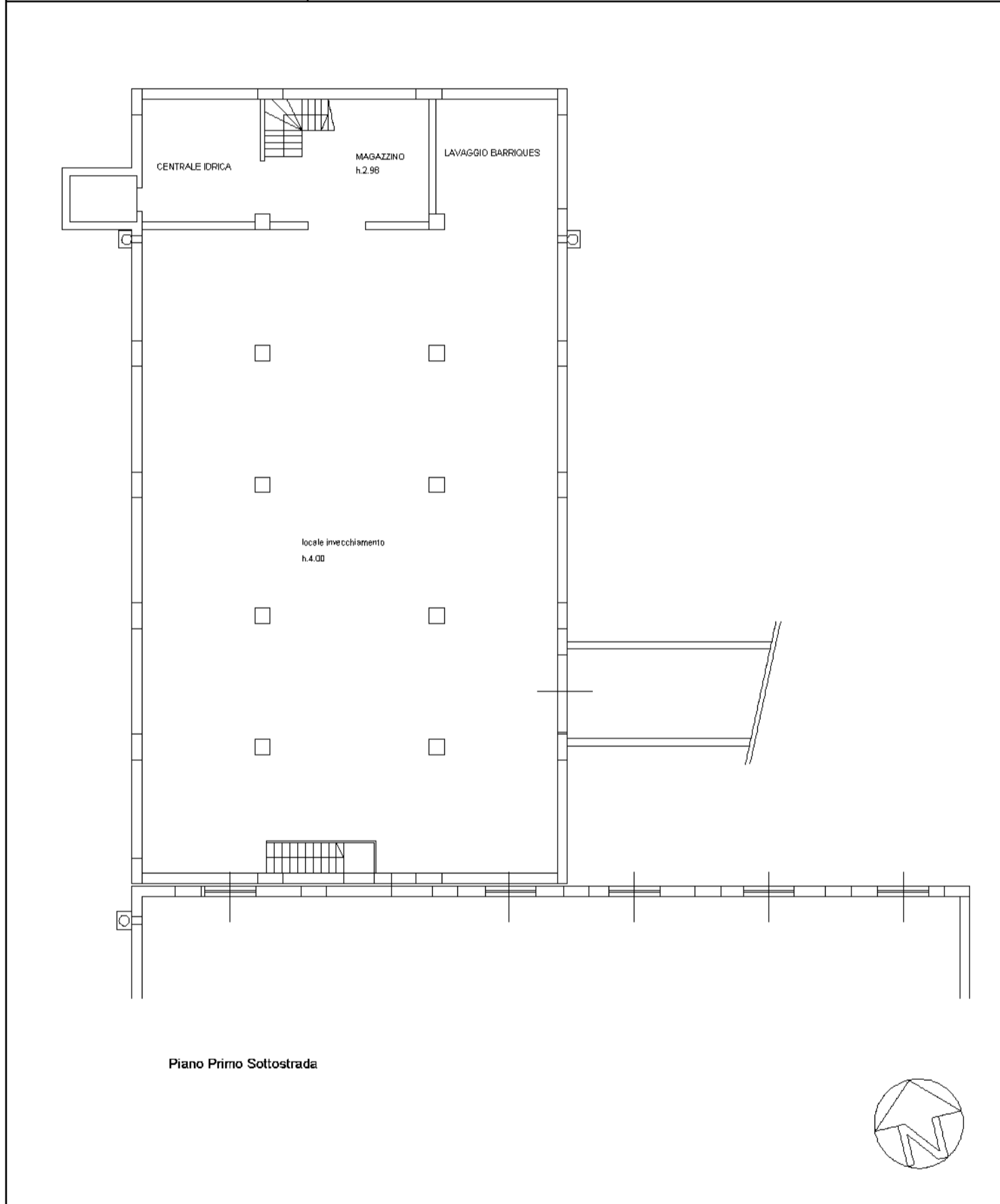
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 40  
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 2 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0058754 del 30/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Località Abbandonato

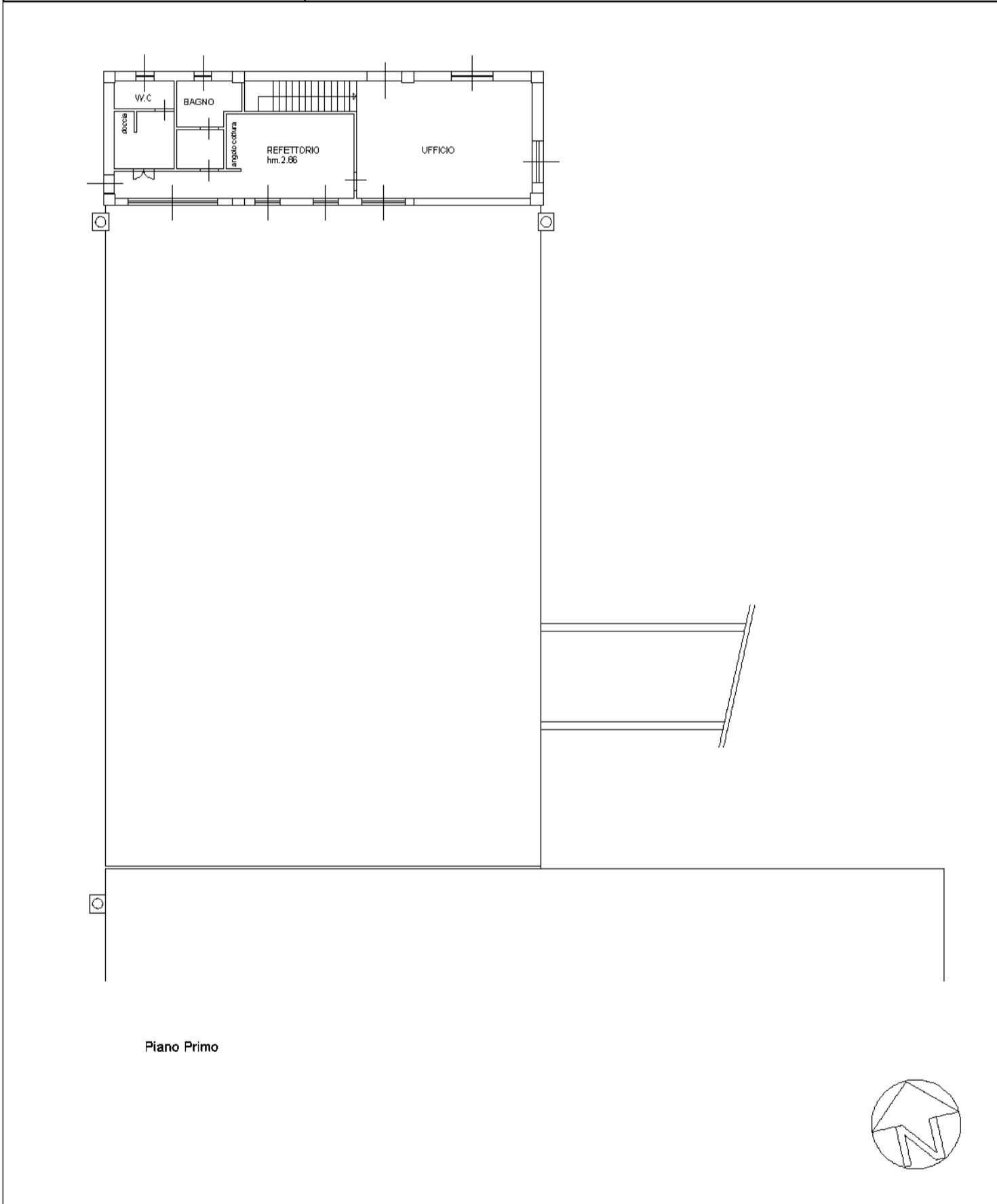
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 40  
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 3 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0058754 del 30/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Località Abbandonato

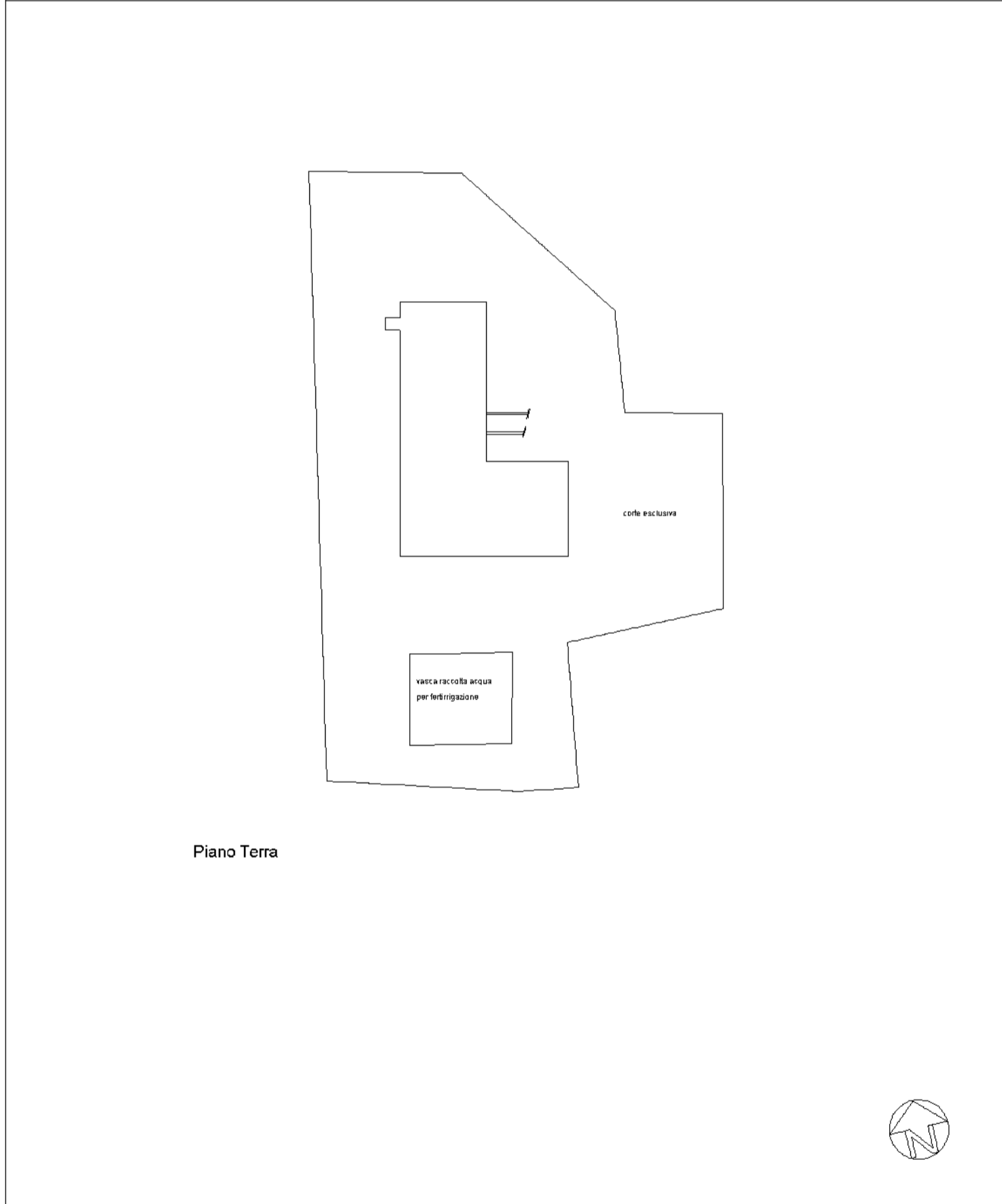
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 75  
Particella: 40  
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 4      Scala 1:1000





*ALLEGATI alla Relazione Tecnica di Stima - V.G. n. 1153/2022 R.G.*

**ALLEGATO 2**

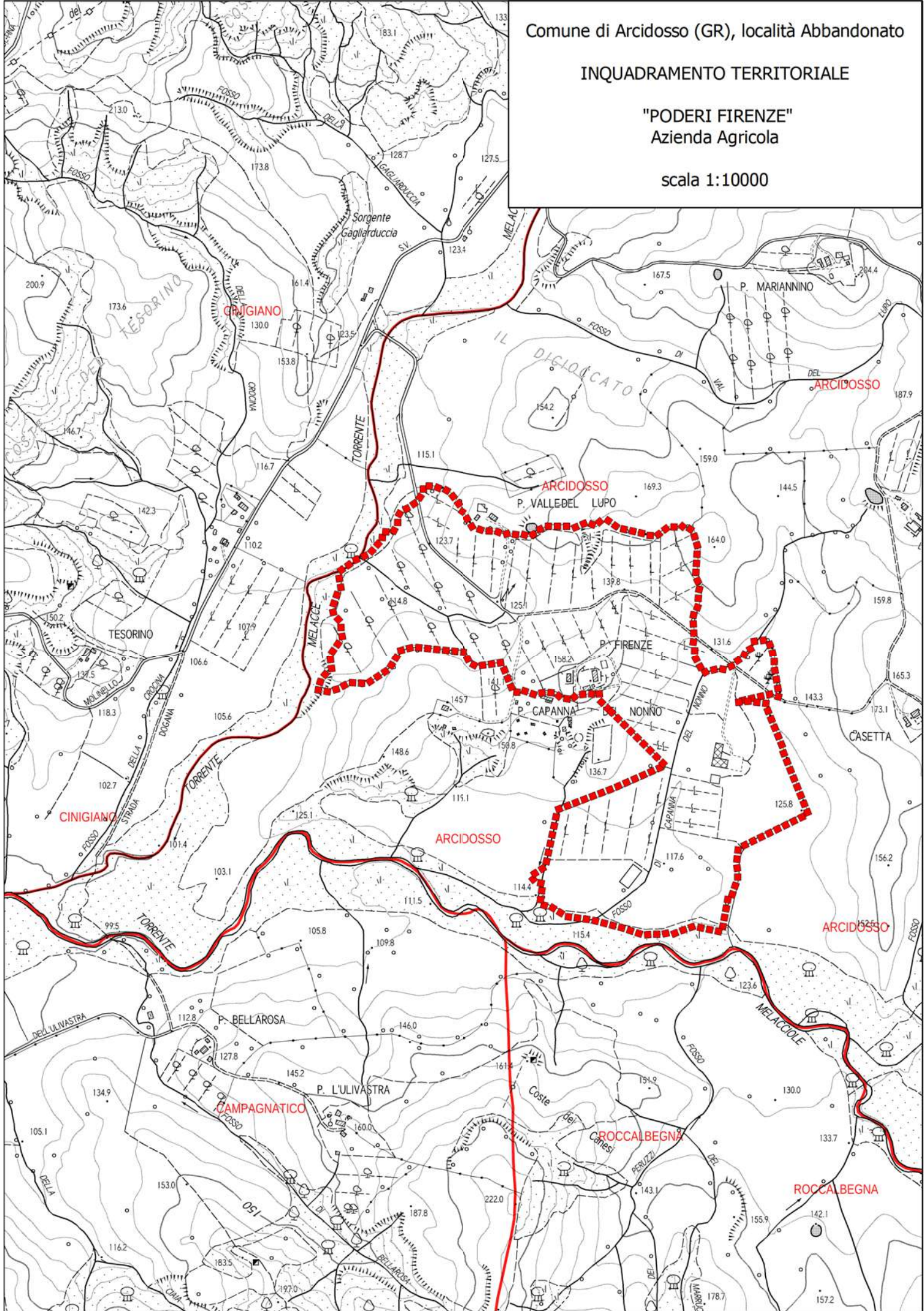
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AZ. AGR. PODERI FIRENZE**

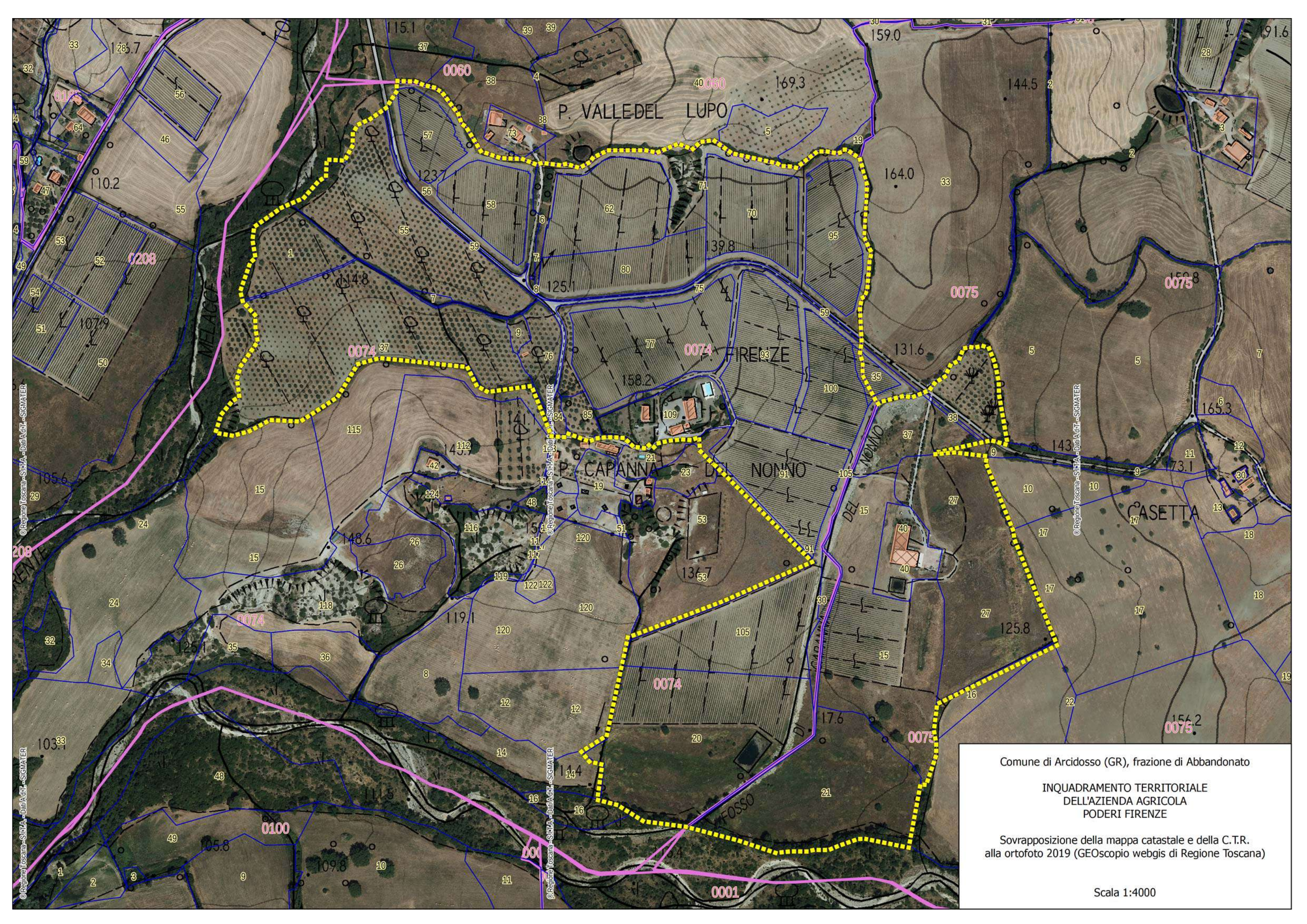
Comune di Arcidosso (GR), località Abbandonato

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

"PODERI FIRENZE"  
Azienda Agricola

scala 1:10000





Comune di Arcidosso (GR), frazione di Abbandonato

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
DELL'AZIENDA AGRICOLA  
Poderi Firenze**

Sovrapposizione della mappa catastale e della C.T.R.  
alla ortofoto 2019 (GEOscopio webgis di Regione Toscana)

Scala 1:4000

*ALLEGATI alla Relazione Tecnica di Stima - V.G. n. 1153/2022 R.G.*

**ALLEGATO 3**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

**ALLEGATO 3.1**

**- FABBRICATO PRINCIPALE PODERE FIRENZE -**

- DIA N° 106/2009 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA N° 45/2008 PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE;
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ DEL 12 DICEMBRE 2009.

# COMUNE DI ARCIDOSSO

Loca

## Podere Firenze

Oggetto:

### Variante In corso d'opera alla D.I.A nr 45 del 08/04/2008 per modifiche interne ed esterne

TAVOLA:

# 2

Elaborati

## Elaborati Grafici

Presentazione

Data

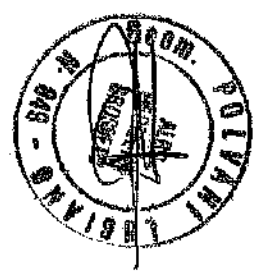
Revisione

STATO MODIFICATO

16/07/2009

SCALA 1:100

FILE:



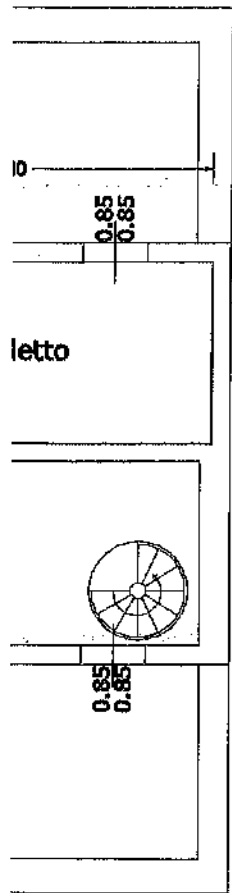
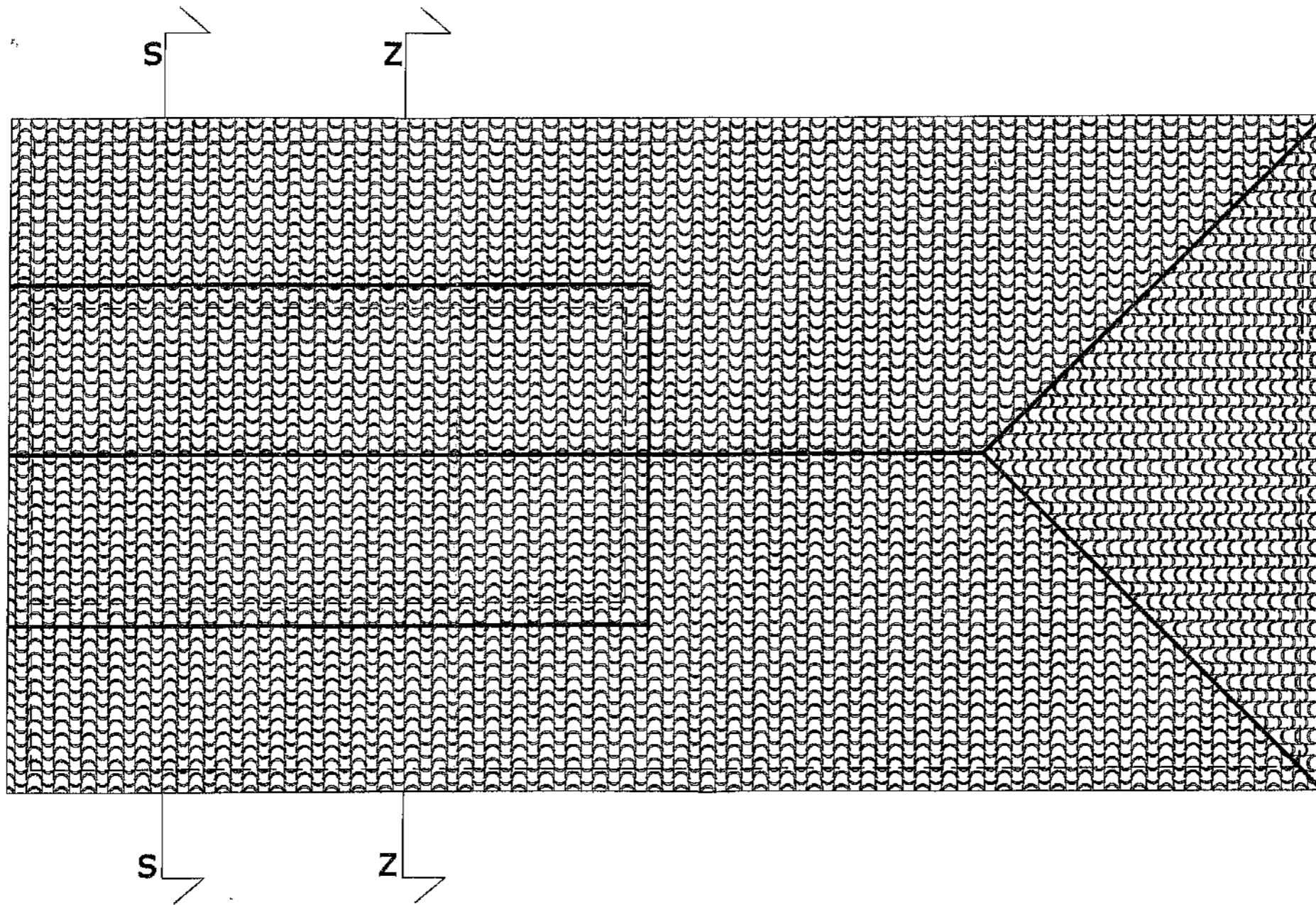
COMUNE DI ARCIDOSSO  
 DOCUMENTO DEPOSITATO  
 CON D.I.A. N° 806  
 DEL 25.7.2009  
 IL TECNICO

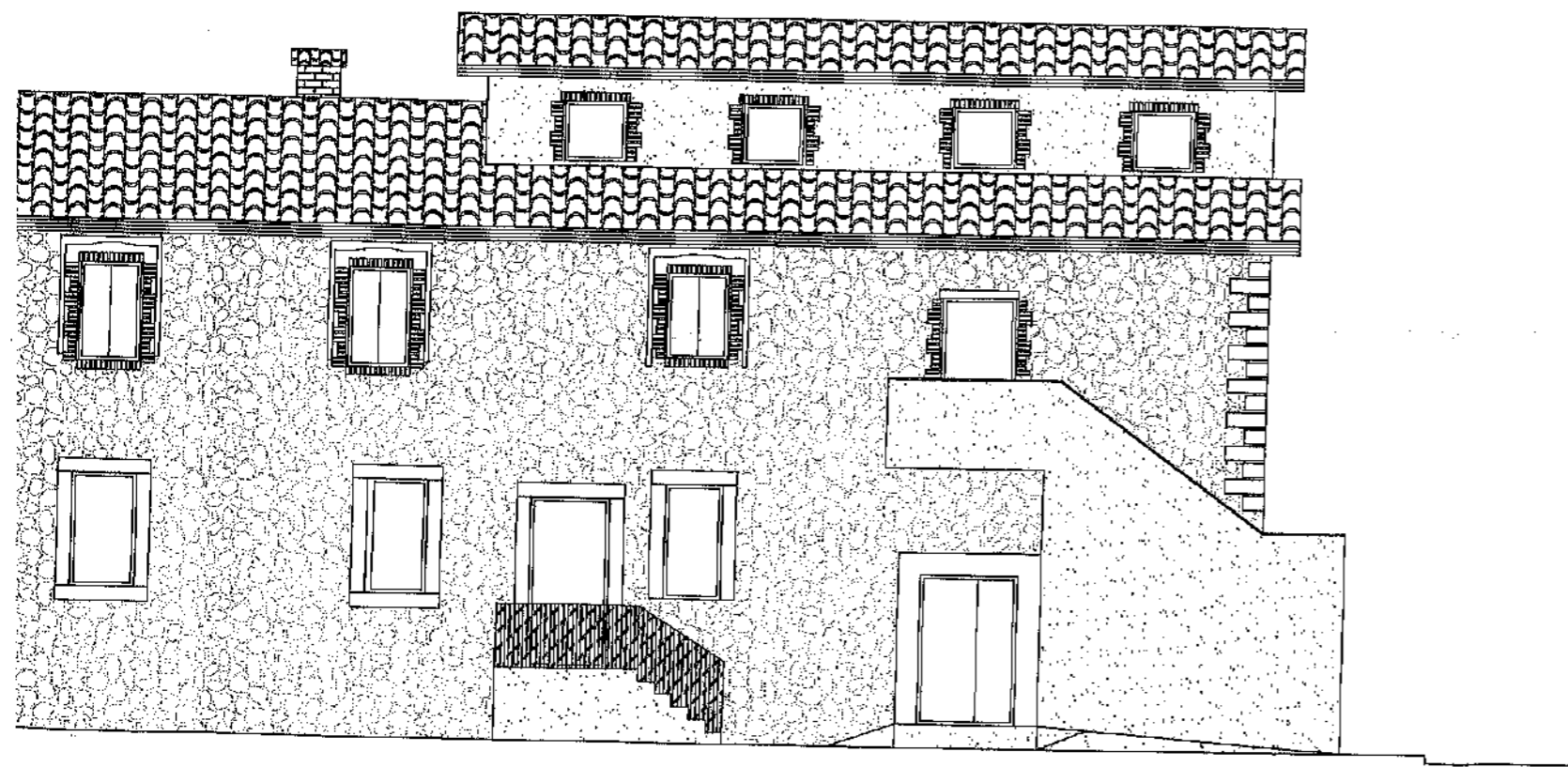




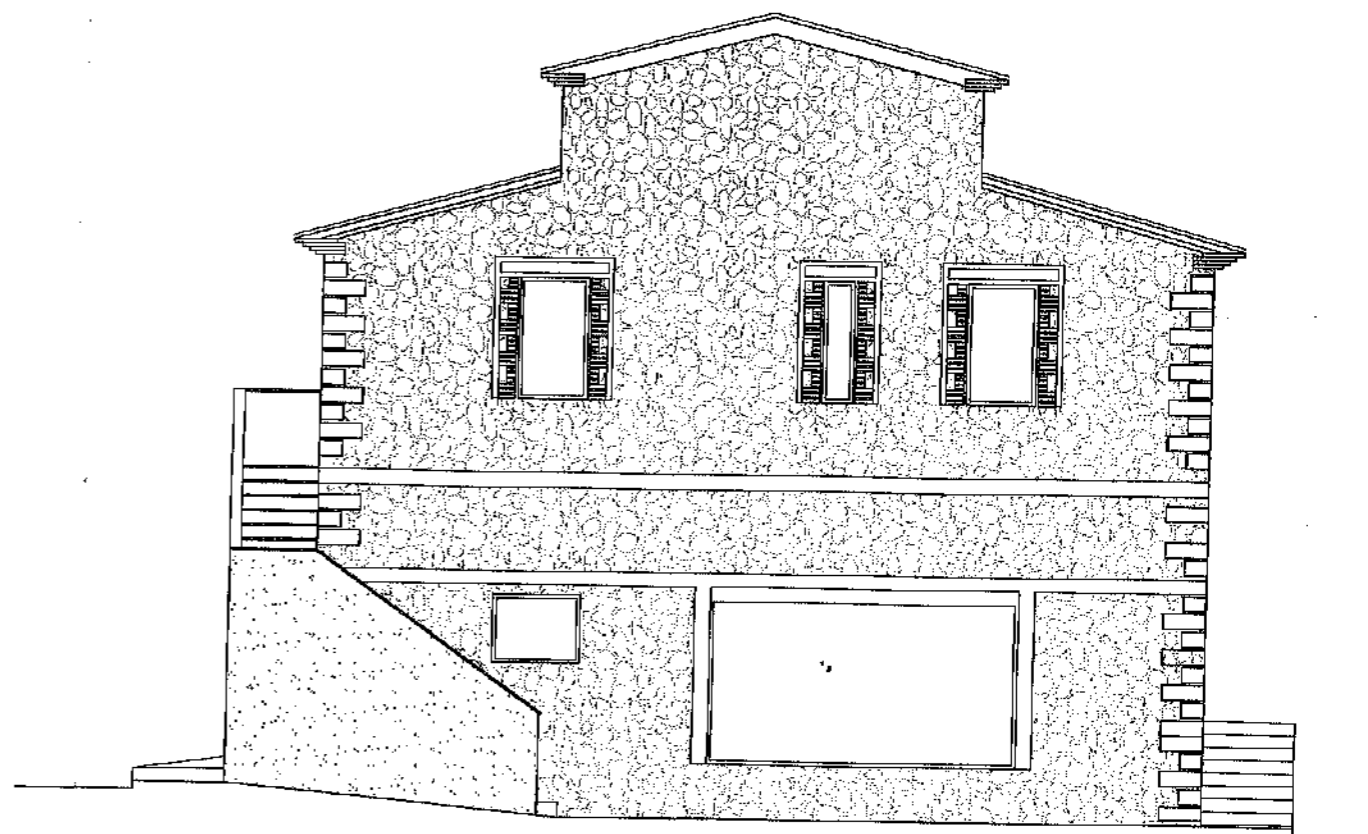


# Pianta Copertura

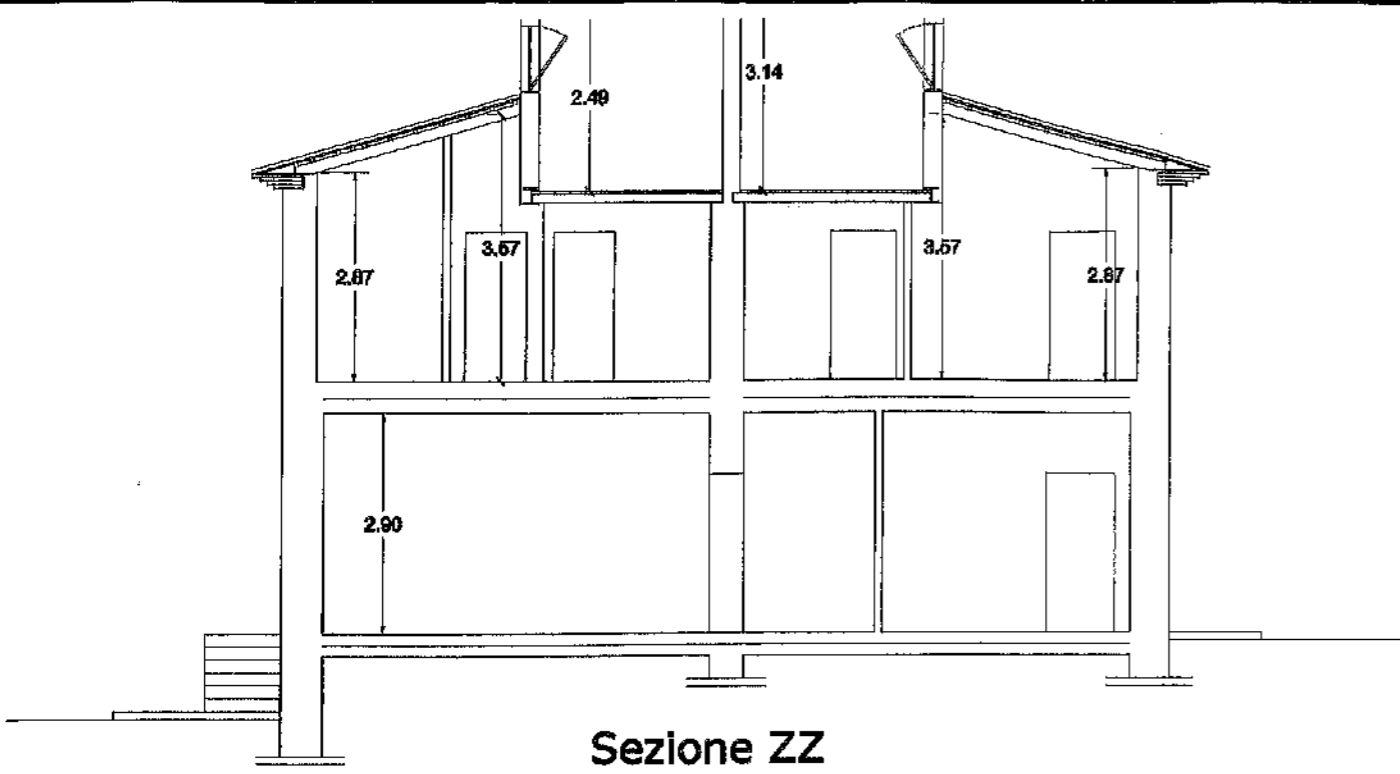




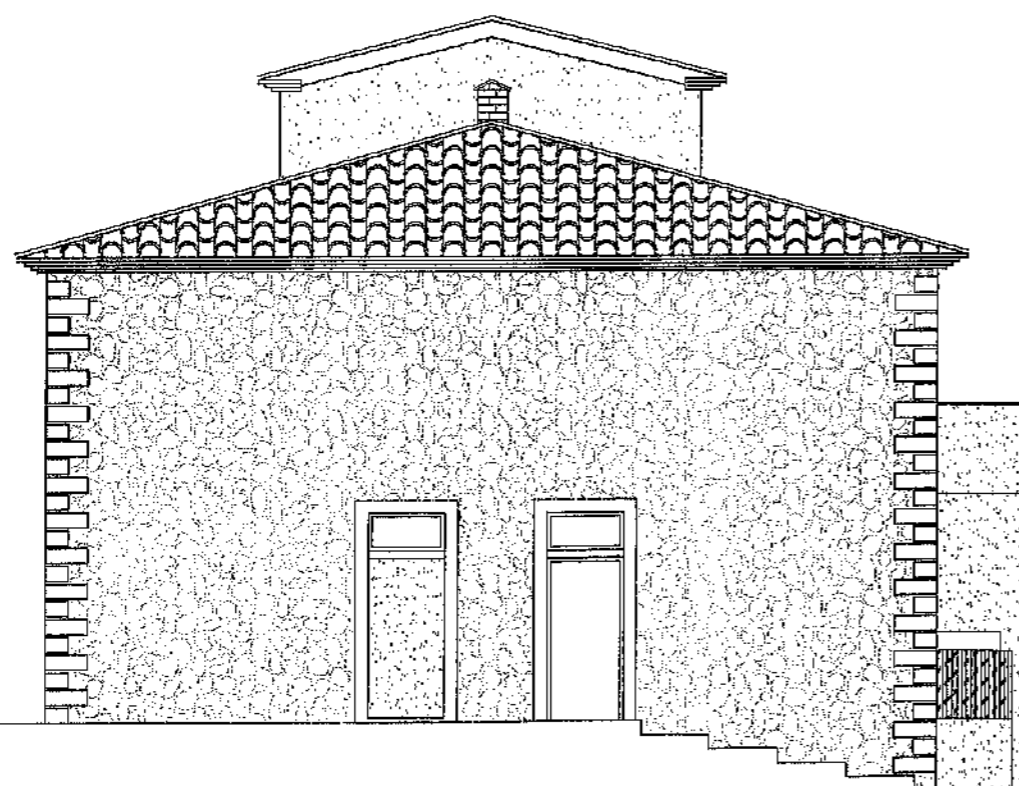
Prospetto Posteriore



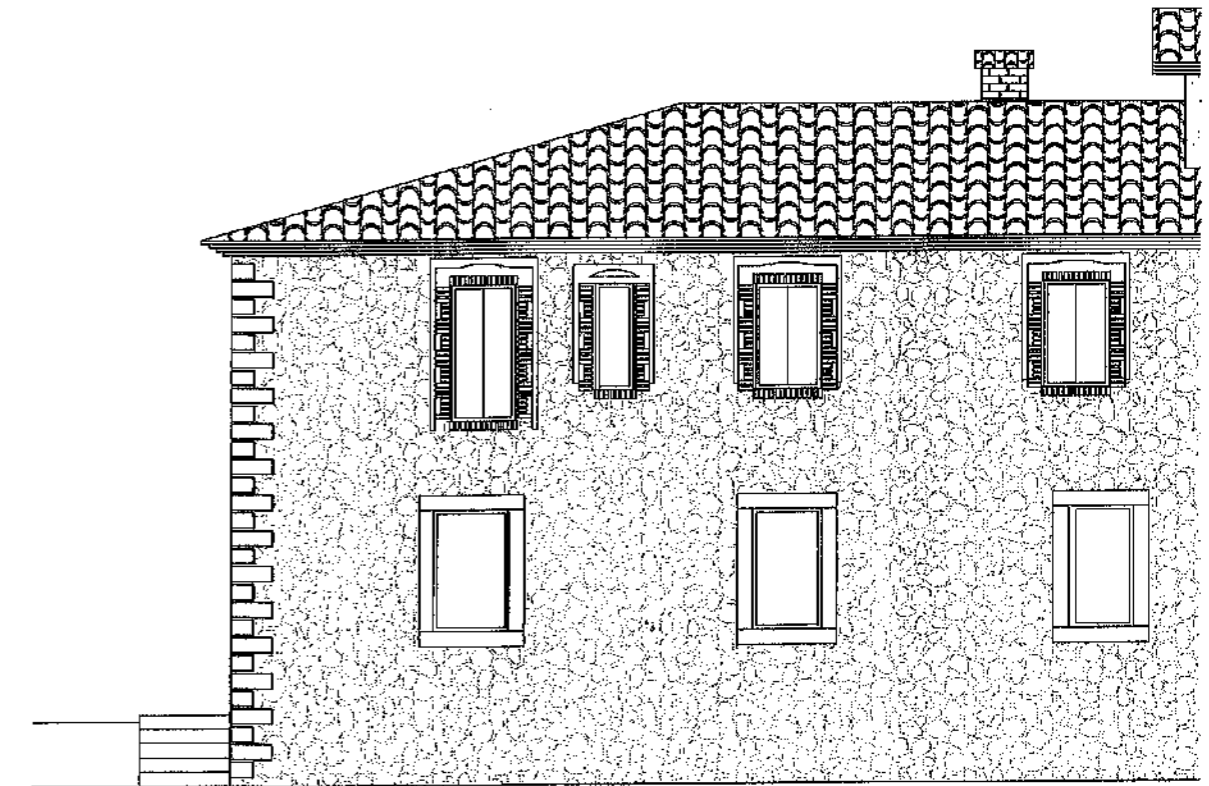
Prospetto Lato Sinistro



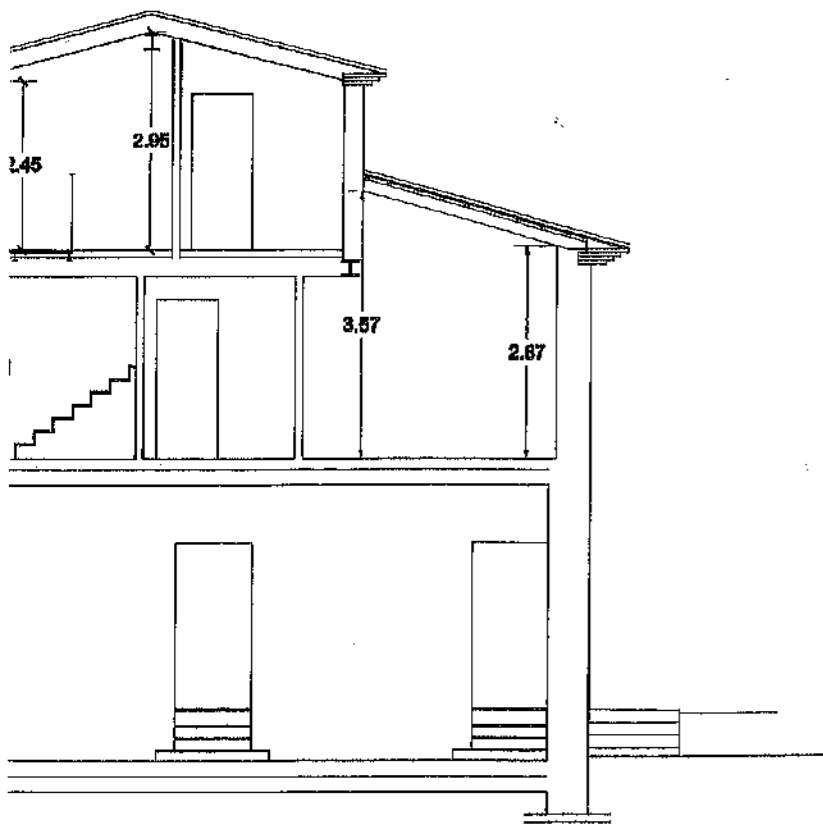
Sezione ZZ



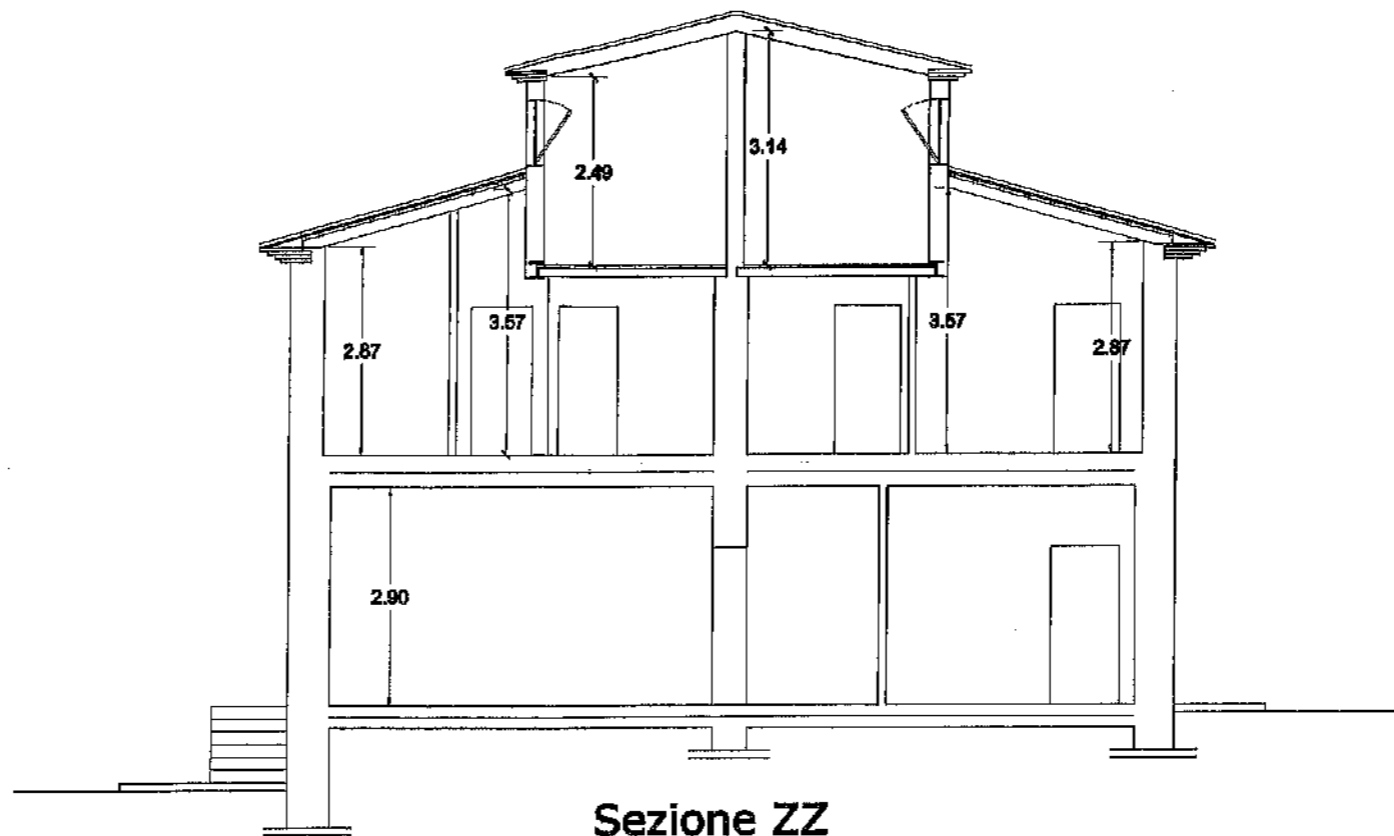
Prospetto Lato Destro



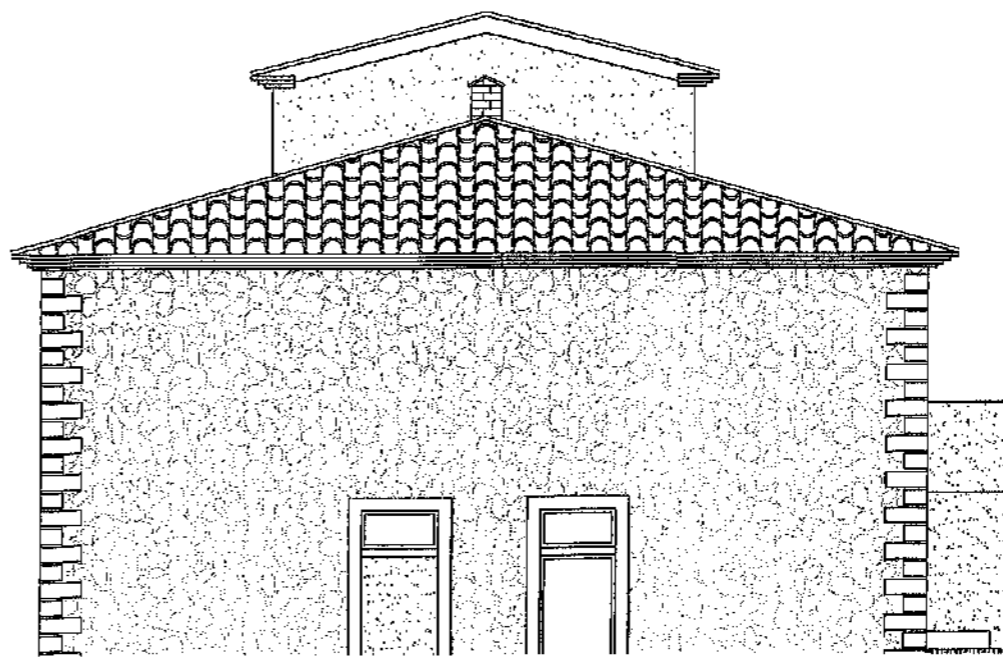
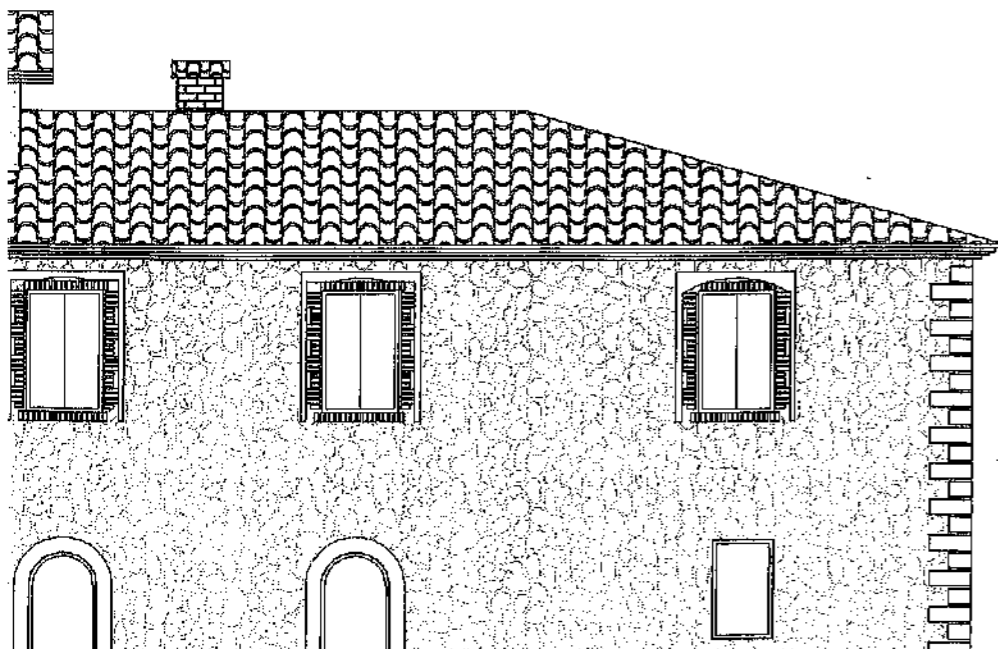
Prospetto Po

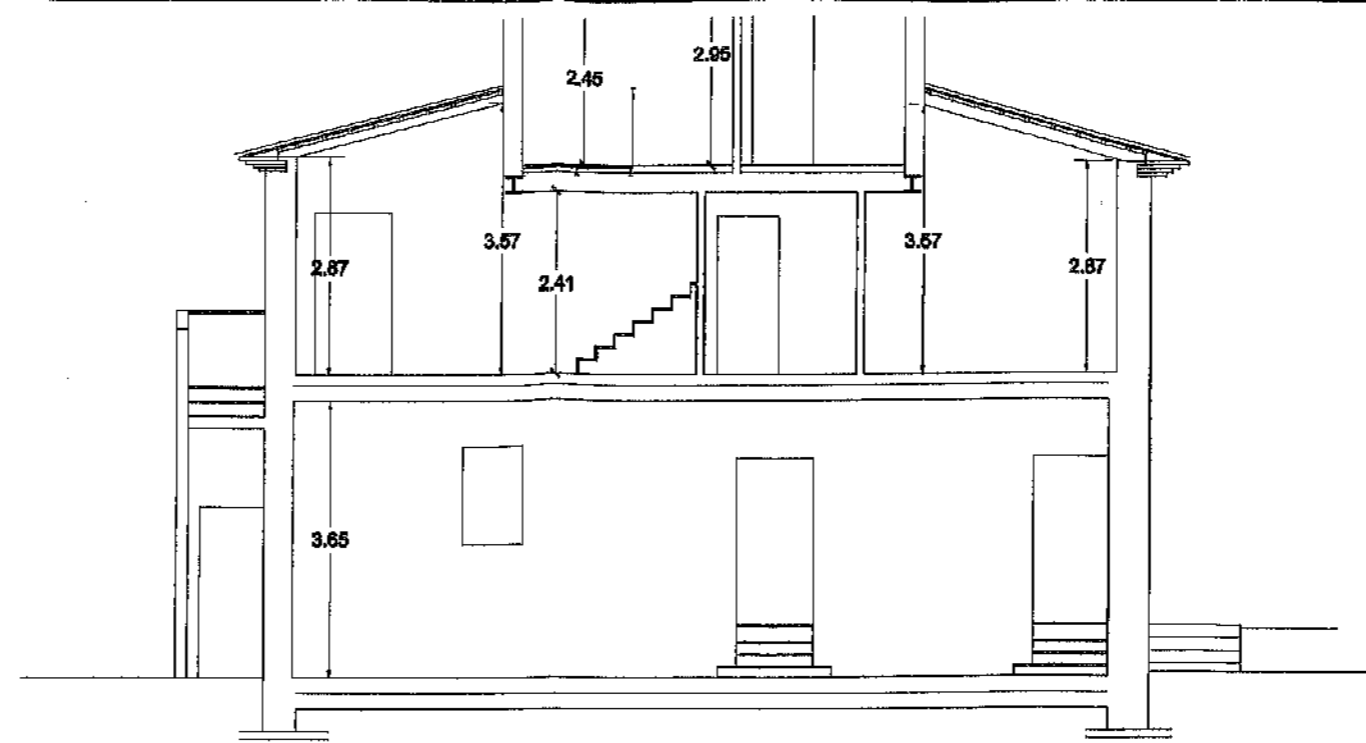


Sezione SS

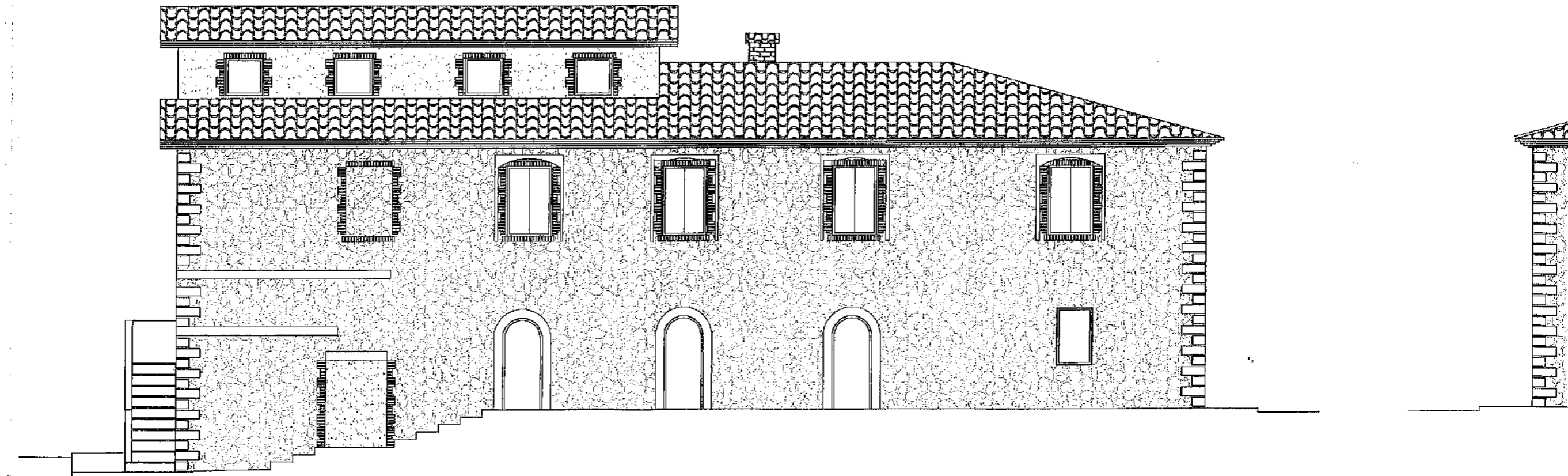
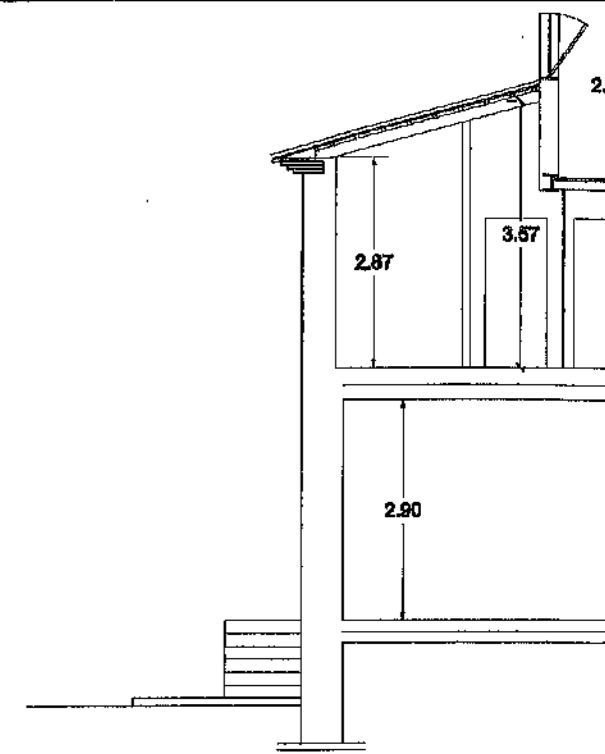


Sezione ZZ

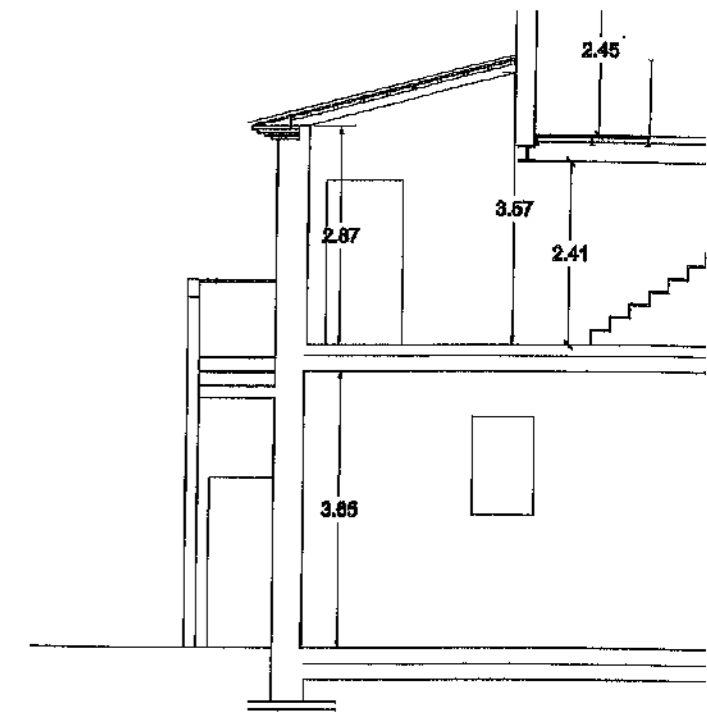




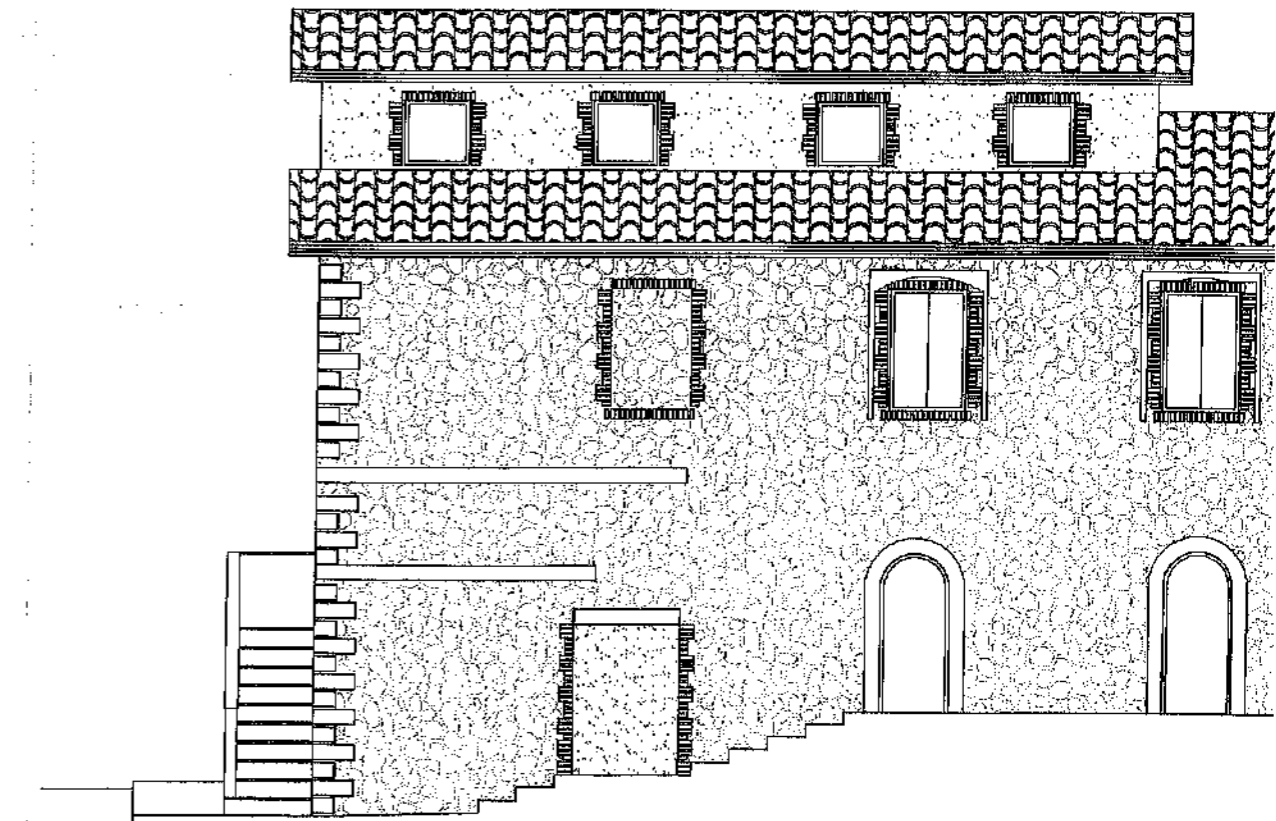
Sezione SS



Prospetto Frontale



Sezlor



Prospetto F

Protocollo generale  
 12 DIC. 2009  
 PROT. N. 16144



**COMUNE DI ARCIDOSSO**  
 (Provincia di Grosseto)  
 Al Responsabile dell'Area Tecnica-Urbanistica

Protocollo interno

Attestazione di ABITABILITA' - AGIBILITA'  
 n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 (Spazio riservato all'Ufficio)

**ATTESTAZIONE DI - ABITABILITA' - AGIBILITA'**  
 (ai sensi dell'art. 86 Legge Regionale TOSCANA n. 1/2005)

**INTERVENTI SOGGETTI A CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ O DI ABITABILITÀ**  
 (barrare la casella interessata):

- Nuova costruzione
- Opere di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- Opere di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
- Altro \_\_\_\_\_

**IL SOTTOSCRITTO Professionista abilitato**

Cognome \_\_\_\_\_

Luogo di \_\_\_\_\_

Codice Fi: \_\_\_\_\_

C.A.P. 58100 (Prov. GR) Nr. ISCRIZIONE \_\_\_\_\_ all'Ordine/Collegio/AiDO

[GEOMETRI] \_\_\_\_\_ della Provincia di Grosseto \_\_\_\_\_ ;

eventuale ed ulteriore abilitazione specifica: \_\_\_\_\_

Tel. 0564/23916 Fax \_\_\_\_\_ Cell. \_\_\_\_\_

Avendo ultimato in data 04-Dec-2009 i lavori di cui al titolo abilitativo n. 13 del 15-Jan-2008.

**nell'Immobile sito in:**

Via/Piazza loc. Abbandonato Pod. Firenze n. \_\_\_\_\_ ovvero senza numero civico

(richiesto in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_)  catasto terreni

catasto fabbricati - Foglio di mappa 34 \_\_\_\_\_ particella/e \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_

con la seguente destinazione d'uso [AGRICOLO]

MANUTENZIONE STRADALE

**Immobile di proprietà di:**

Cognome .

Data di na:

Cittadinanz

Denominazione sociale (in caso in cui il proprietario sia persona giuridica)

**Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti**

**CERTIFICA**

visto il DURC presentato in data ...../...../..... prot. .... (art. 82 co. 10 L.R.T. 1/2005);

1. la conformità delle opere eseguite rispetto al titolo legittimante l'attività edilizia;
2. che le murature interne ed esterne, nonché tutte le strutture e le finiture che saranno a contatto con le persone che utilizzeranno i locali in parola, risultano prosciugate dall'umidità;
3. che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri per la salute umana e conformi alle norme igienico - sanitarie statali e regionali ed ai regolamenti comunali vigenti in materia;
4. - che l'immobile è stato oggetto del titolo abilitativo sopra indicato  
ovvero che  
- relativamente all'immobile sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire/autorizzazione

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Varianti a permesso di costruire/autorizzazione

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

D.I.A.:

N. 13 \_\_\_\_\_ del 15-Jan-2008

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Varianti a D.I.A.:

N. 45 \_\_\_\_\_ del 08-Apr-2008

N. 106 \_\_\_\_\_ del 25-Jul-2009

Condono edilizio:

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

l'immobile è pre-esistente alla data ..... e pertanto non ci sono pratiche edilizie di riferimento

**ALLEGA**

**ALLA PRESENTE ATTESTAZIONE I SEGUENTI DOCUMENTI OBBLIGATORI:**

1. Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 1086/71, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Grosseto dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli Artt. 7 e 8 della citata Legge 1086/1971, dell'Art. 2 del D.P.R. 425/94 dell'art. 16 L.R. 52/99;
2. Certificato di idoneità statica ai sensi del D.M. 20 Novembre 1987 n° 1342 per gli edifici in muratura e per il loro consolidamento, nei casi in cui non sono necessari per la tipologia dell'intervento i documenti e gli adempimenti di cui al punto 2.;



3. Copia della ricevuta di avvenuta dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile, in data 11-01-2009 prot. N. 020155030 con la quale l'immobile risulta rappresentato al N.C.E.U., sez. .... foglio 74 ..... particella 109 ..... sub. 2.....
4. - Certificato di prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della Legge 818/1984 e successive modificazioni, per le attività soggette  
ovvero  
- Dichiarazione da parte di Professionista abilitato che attesta l'esenzione del certificato stesso, integrato, ove occorra, dalla dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza antincendio delle autorimesse, ai sensi del D.M. 01 Febbraio 1986;
5. Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'Art. 9 della Legge 5 Marzo 1990, n° 46;
6. Certificato di collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e dal regolamento di attuazione di cui all'Art. 15 della Legge 5 Marzo 1990, n° 46 approvato con D.P.R. 6 Dicembre 1991, n° 447, degli impianti tecnologici installati, ai sensi della stessa Legge 5 Marzo 1990, n° 46;
7. Dichiarazione resa sotto forma di relazione, con la quale attesta che le opere e/o gli impianti tecnici eseguiti sono stati realizzati nel rispetto della Legge 9 Gennaio 1989, n° 13 e successive modificazioni e del D.M. 14 Giugno 1989, n° 236 in materia di "disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati". (Art. 11, comma 2, D.M. n° 236/1989);
8. Autorizzazione allo scarico delle acque reflue;

**N.B.: le dichiarazioni di esenzione devono essere allegare obbligatoriamente alla presente.**

**DICHIARA**

ai sensi dell'art. 86 della L.R.T n. 1/2005, che i locali evidenziati nel sottostante prospetto posti presso l'indirizzo sopra indicato sono

- **ABITABILI** - **AGIBILI:**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI LAVORI ESEGUITI**

**NOTIZIE RELATIVE AI SOLI FABBRICATI RESIDENZIALI**

Piani fuori terra, compreso il seminterrato: N° 3 Volume totale V/P, compreso l'interrato: Mc 196,00

**Superficie a servizio delle abitazioni:**

- a) Utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) S. u. .... Mq 69,00
- b) Per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni) S.n.r. .... Mq .....
- Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali. St = (Sn + Sa) ..... Mq .....

Abitazioni			Ripartizione delle abitazioni (Tot. della col. a)												
Vani di abitazione			A. Secondo il numero delle stanze per abitazione						B. Secondo classi di superficie utile abitabile in m <sup>2</sup>						
Numero	Stanze	Accessori	di 1 stanza	2	3	4	5	Di 6 stanze e oltre	Fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 160 mq	Oltre 160 mq
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R
1	3	2			x					x					

**NOTIZIE RELATIVE AI SOLI FABBRICATI NON RESIDENZIALI**

**DESTINAZIONE DEL FABBRICATO**

Agricoltura                       Trasporti e comunicazione                       Ospedale o altro servizio sanitario  
 Industria e artigianato                       Credito e assicurazione                       Scuola o istituto d'istruzione  
 Commercio                       Spettacolo e sport                       Commercio  
 Esercizio alberghiero                       Culto                       Altre attività \_\_\_\_\_  
*(da specificare)*

**DIMENSIONI E CONSISTENZA**

Superficie coperta mq 225.00    Piani, compresi gli interrati n° 3    Volume totale V/P, compreso l'interrato mc 1601.00

Superficie lorda, secondo l'utilizzazione:

Per l'esercizio dell'attività ..... mq 523.00

Per servizi amministrativi ..... mq \_\_\_\_\_

Per altri usi ..... mq \_\_\_\_\_

TOTALE mq 523.00.....

Se nell'edificio sono incorporate abitazioni, specificare:

Numero delle abitazioni ..... 1

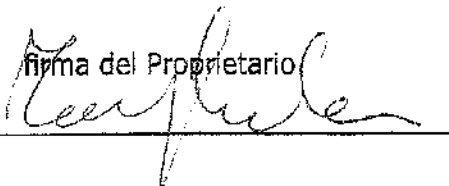
Numero delle stanze ..... 3

Numero dei vani accessori ..... 2

Superficie utile abitabile ..... mq 69.00.....

addì 04-Dec-2009

firma del Proprietario



timbro e firma del Tecnico



**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO PER EVENTUALI ANNOTAZIONI:**

- Richiesta integrazione di documentazione  NO  SI in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
- Data di presentazione della documentazione integrativa \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
- Trasmessa all'Azienda U.S.L. per ispezioni a campione, ai sensi dell'art. 86 comma 4 della L.R.T. 1/2005

NO

SI

Si allega pertanto esito di sopralluogo effettuato dalla A.U.S.L.

Arcidosso li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del procedimento

**ALLEGATO 3.2**

**- MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI -**

- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N° 4/2008
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N° 11/2008



# COMUNE DI ARCIDOSSO

Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA - URBANISTICA**

Piazza Indipendenza, 30 - 58031 Arcidosso (GR) - Tel. 0564966438 -

Fax 0564966010 - C.F. 00103760534 -

Protocollo n° 4794

Pratica Edilizia	N. 13 del 23/04/2008
Attestazione di conformità in Sanatoria N.	04 del 16/7/2008

## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA

### IL DIRIGENTE

Vista la domanda in data 23/04/2008 prot. 4794 presentata dalla Sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta nata a Mariano Comense il 26/09/1954, residente in Milano Via Cassala, 7 cod. fisc: TGL FLV 54P66 E651V, proprietaria, con la quale viene richiesta l'Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi art. 140 L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 e s.m.i. per opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia n.5/2004 su fabbricato denominato A contraddistinto al catasto al foglio 74 part.IIIa 109 ed inerente: realizzazione di porta a vetri e finestra prospetto sx piano terreno, installazione pannelli solari, realizzazione terrazza a tasca e porte finestre al piano primo, pergolato in ferro, installazione tubazioni in rame, e volume tecnico, il tutto come meglio specificato in relazione ed elaborati..

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Viste le legislazioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- Visto lo strumento urbanistico vigente, le N.T.A. allegate e il Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01;
- Accertato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria e del contributo dovuto ai sensi dell'art. 140 comma 6 e comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per l'importo totale pari a EURO € 516,00 (euro 516,00 + euro 0,00), come risulta dal bonifico bancario Banca Sella n. 08000010845500 del 30/05/2008;
- Preso atto che il richiedente dichiara sotto la personale responsabilità di avere il necessario titolo alla Attestazione, in qualità di proprietario, come risulta dalle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/00, presso il Comune;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

### DISPONE

#### Art.1 - Oggetto dell'Attestazione di conformità

Cassala, 7 cod. fisc: \_\_\_\_\_, in qualità di proprietaria, è concessa l'Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. per opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia n. 5/2004 su fabbricato denominato A contraddistinto al catasto al foglio 74 part.IIIa 109 ed inerente: realizzazione di porta a vetri e finestra prospetto sx piano terreno, installazione pannelli solari, realizzazione terrazza a tasca e porte finestre al piano primo, pergolato in ferro, installazione tubazioni in rame, e volume tecnico, compiutamente descritta nel progetto costituito da: Tav. 1 stato concessionato, Tav. 2 Stato realizzato, Tav. 3 relazione tecnica, Tav. 4 documentazione catastale e ubicazione intervento, Tav. 5 elaborato planivolumetrico, Tav. 6 documentazione fotografica, che si allegano quale parte integrante del presente atto;

#### Art.2 - Sanzione pecuniaria

Per l'intervento abusivo realizzato è stata determinata la sanzione pecuniaria nella misura minima pari a EURO 516,00, ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, sanzione già corrisposta come rilevato dalla relativa attestazione di versamento citato in premessa.

**Art.3 - Contributo dovuto**

Il contributo dovuto ai sensi dell'art. 140 comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 è determinato nella misura di: **EURO0,00**, pari alla quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione delle opere ai sensi dell'art.120 e 121 della stessa legge, già corrisposto come risulta dall'attestazione di versamento citato in premessa;

**Art. 4 - Caratteristiche dell'Attestazione di conformità in sanatoria**

La presente attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente.

ARCIDOSSO 11,16/07/2008

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA  
Geom. Giorgio Patarella



Il sottoscritto ..... dichiara di aver ritirato oggi 17.07.2008 originale del presente atto con n. 5 allegati.

Il dichiarante

Proprietà

# COMUNE DI ARCIDOSSO

Loc:

Podere Firenze

Oggetto:

Attestazione di Conformità a Sanatoria  
( art. 140 L.R.T 1/05 )

TAVOLA:

2

Elaborati:

Elaborati Grafici

Presentazione

Data

Revisione

STATO REALIZZATO

09/04/2008

SCALA 1:100

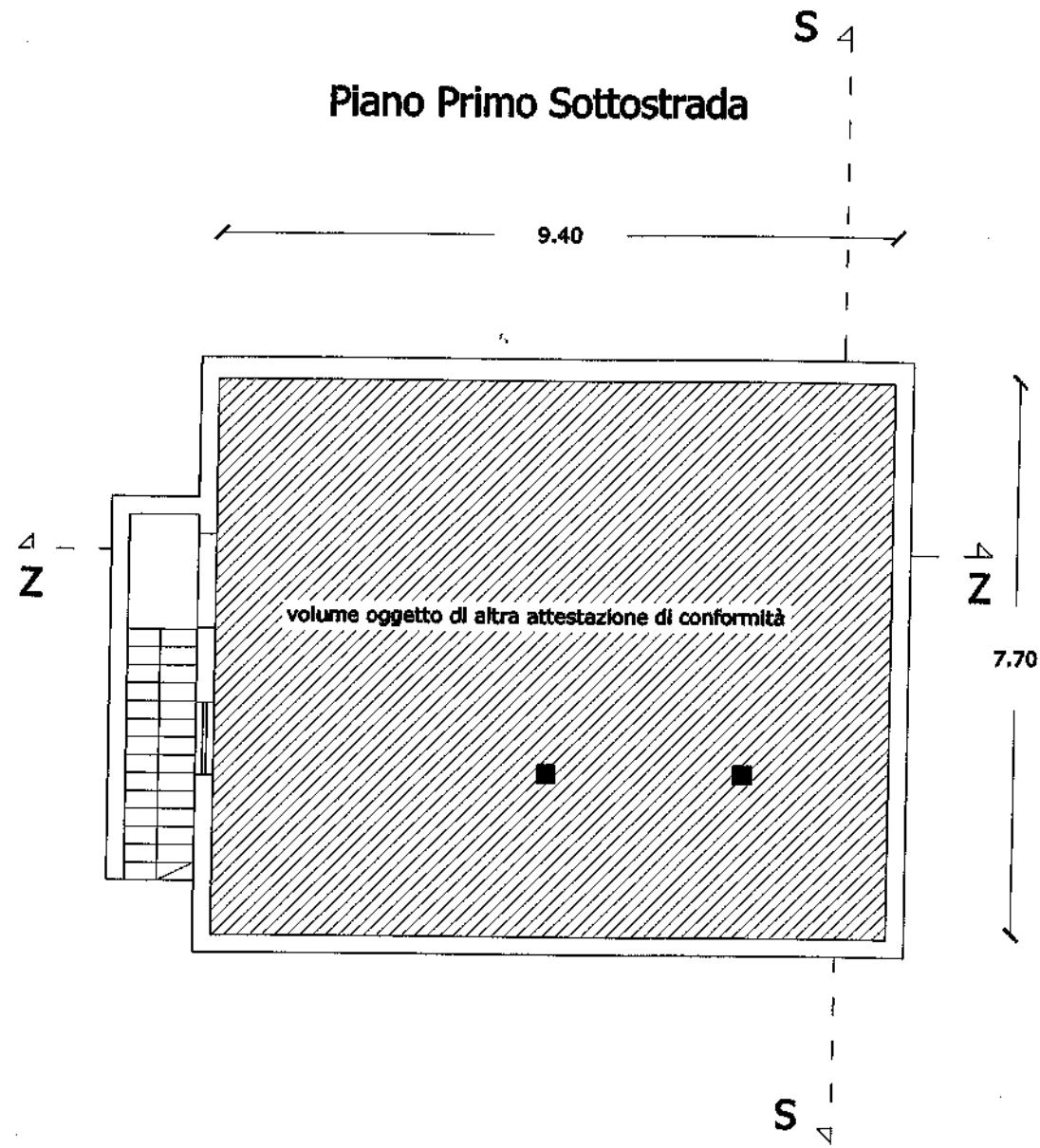
FILE:



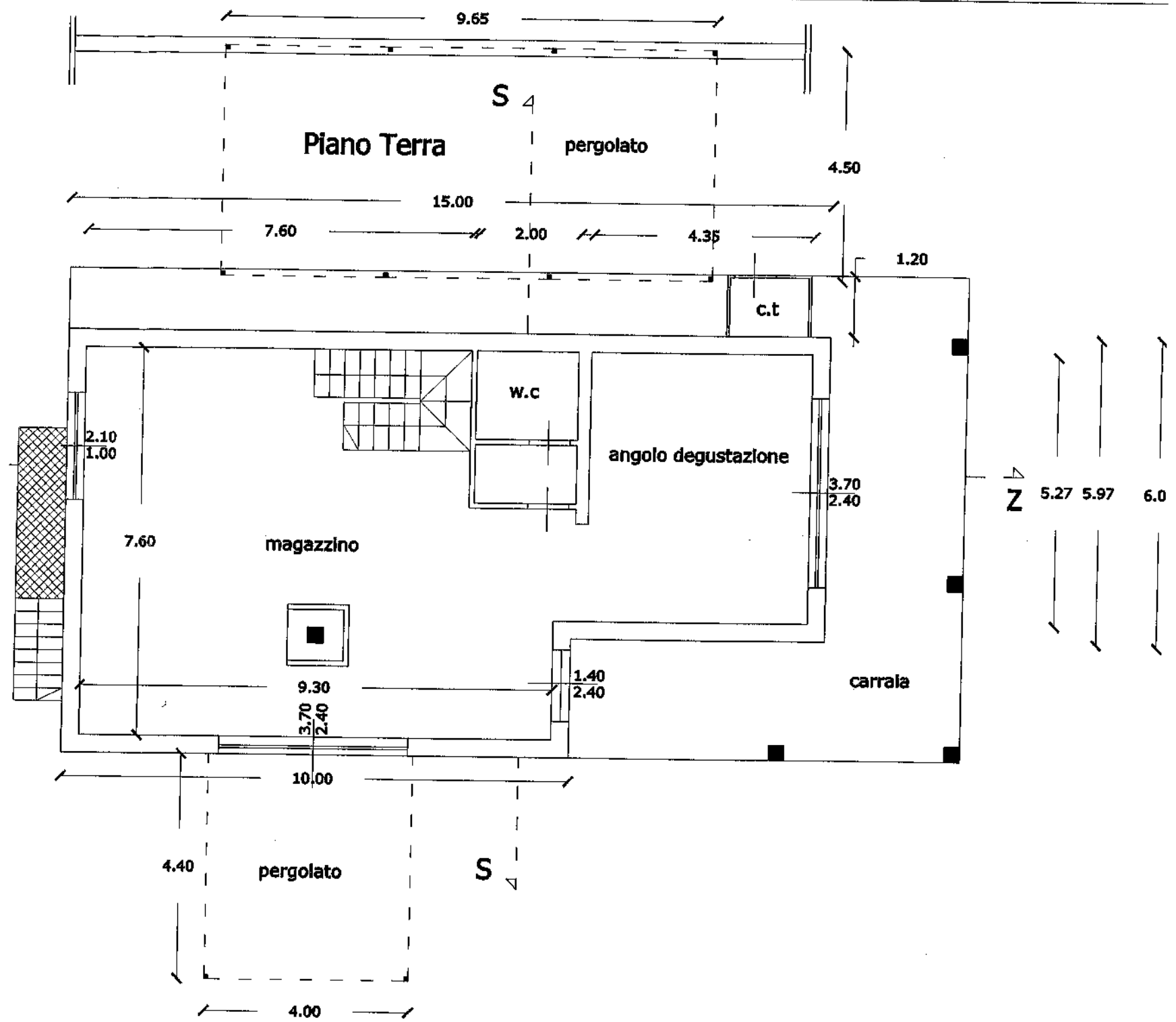
COMUNE DI ARCIDOSSO  
- Area Tecnica Urbanistica -  
**PROGETTO APPROVATO**  
Attestazione di conformità in sanatoria  
n° 04 del 26.7.2008  
IL RESPONSABILE DELL'AREA



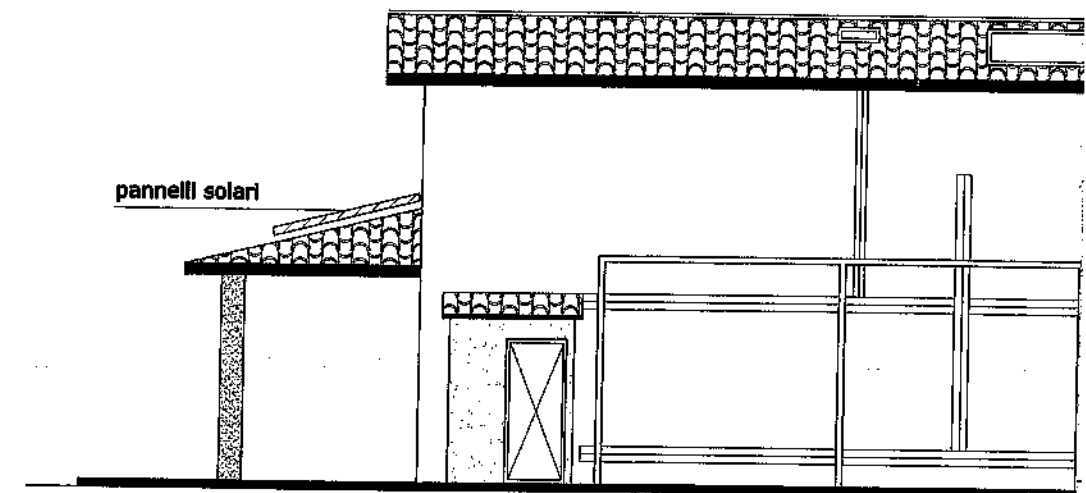
Piano Primo Sottostrada



Piano Terra

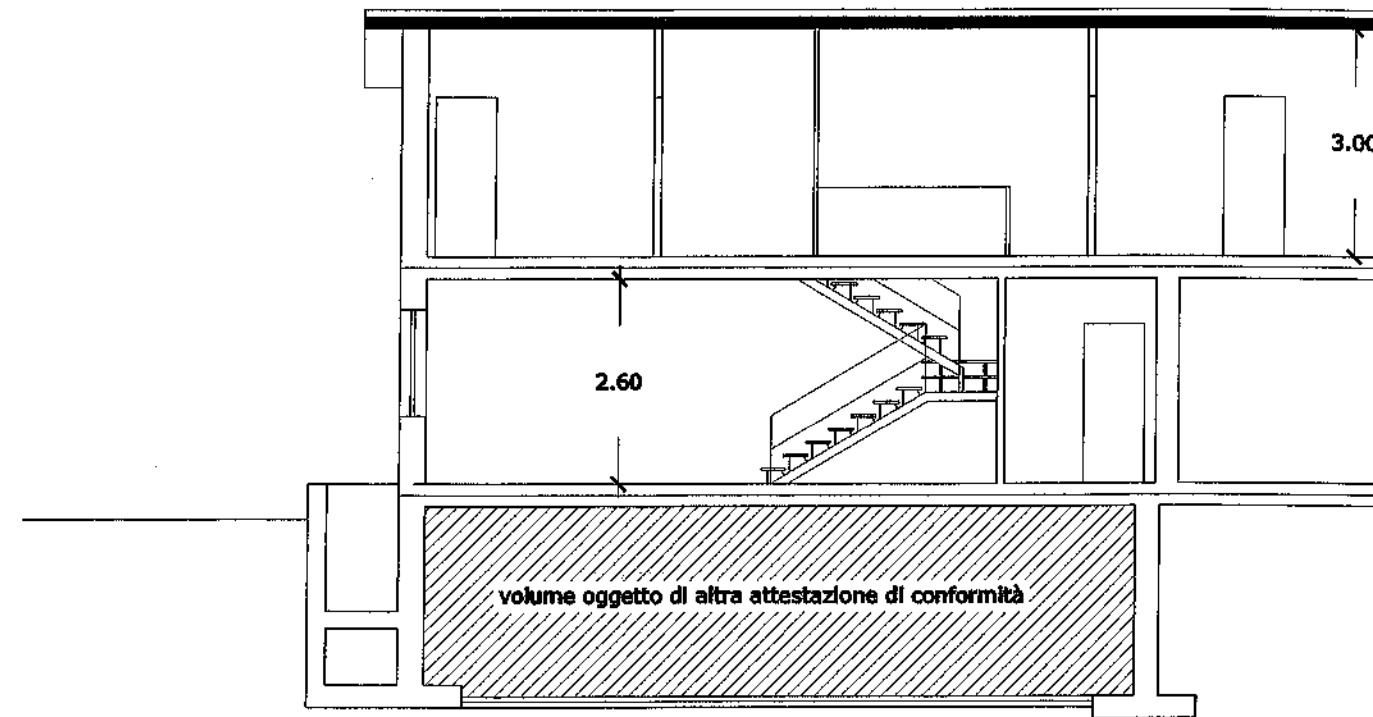
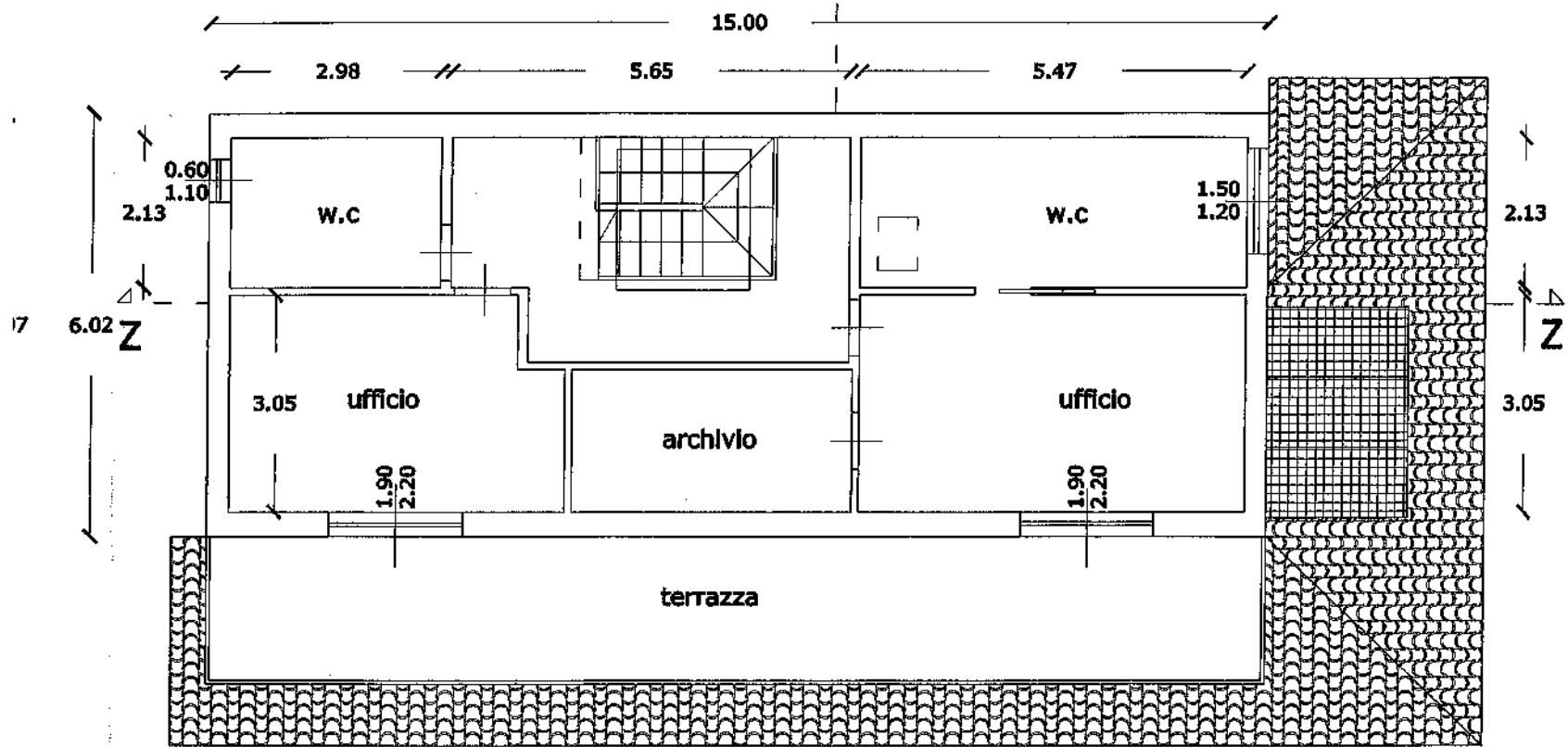


Prospetto Frontale

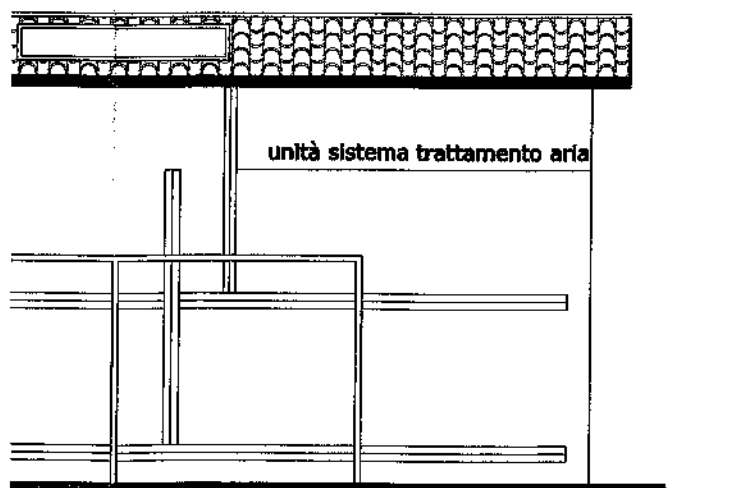
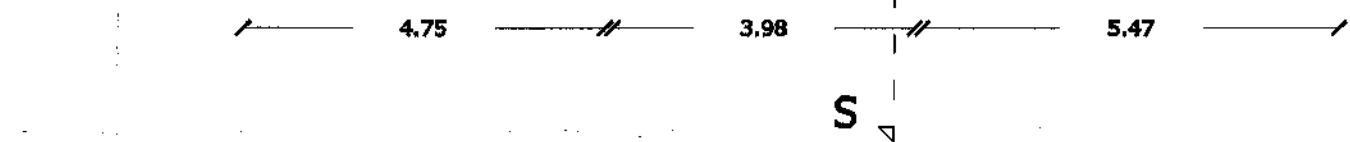


pannelli solari

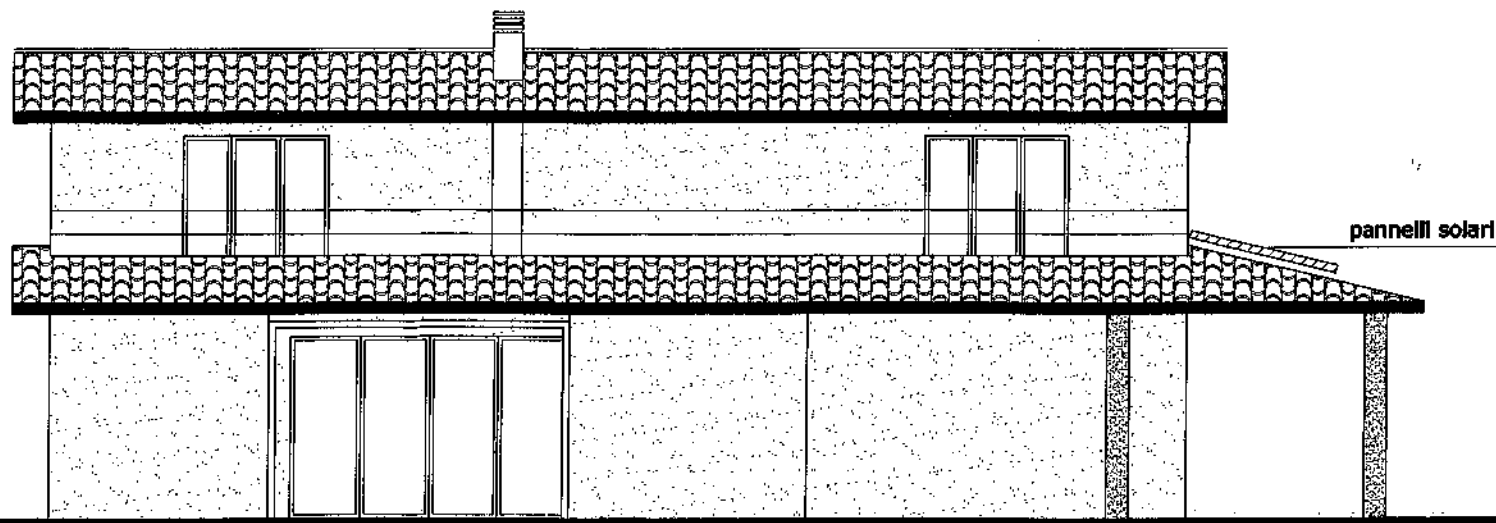
S  
Piano Primo



Sezione ZZ



ato Destro



Prospetto Lato Sinistro





# COMUNE DI ARCIDOSSO

Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA - URBANISTICA**

Piazza Indipendenza, 30 - 58031 Arcidosso (GR) - Tel. 0564966438 -

Fax 0564966010 - C.F. 00103760534 -

Protocollo n° 7639

Pratica Edilizia N. **28 del 02/07/2008**

Attestazione di conformità  
in Sanatoria N. **11 del 27/10/2008**

## **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

### **IL DIRIGENTE**

Vista la domanda in data 02/07/2008 prot. 7639 presentata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

proprietaria, con la quale viene richiesto il **Permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 140 L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per la realizzazione di piano interrato destinato a magazzino, fabbricato in Loc. Podere Firenze distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 109;**

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Viste le legislazioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- Visto lo strumento urbanistico vigente, le N.T.A. allegate e il Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01;
- Accertato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria e del contributo dovuto ai sensi dell'art. 140 comma 6 e comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per l'importo totale pari a **EURO 516,00** (euro 516,00 + euro0,00), come risulta da bonifico n.58096369500 del 21/10/2008 - Banca Sella;
- Considerato che la richiedente è imprenditrice agricola professionale come risulta da certificazione ARTEA;
- Preso atto che il richiedente dichiara sotto la personale responsabilità di avere il necessario titolo alla Attestazione, in qualità di proprietario, come risulta dalle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/00, presso il Comune;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

### **DISPONE**

#### **Art.1 - Oggetto dell'Attestazione di conformità**

\_\_\_\_\_, in qualità proprietaria, è concesso il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, **per realizzazione di piano interrato destinato a magazzino fabbricato in Loc. Podere Firenze distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 109**, compiutamente descritto nel progetto costituito da: Tav. 1 stato concessionato, Tav. 2 stato sanato, Tav. 3 stato realizzato, Tav. 4 relazione tecnica, Tav. 5 documentazione catastale e ubicazione intervento, Tav. 6 cartografia e ubicazione intervento, Tav. 7 documentazione fotografica, Tav. 7a calcolo superfici e volumi, relazione geologica, che si allegano quale parte integrante del presente atto;

#### **Art.2 - Sanzione pecuniaria**

Per l'intervento abusivo realizzato è stata determinata la sanzione pecuniaria nella misura minima pari a **EURO 516,00** ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, sanzione già corrisposta come rilevato dalla relativa attestazione di versamento citato in premessa.

#### **Art.3 - Contributo dovuto**

Il contributo ai sensi dell'art. 140 comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 non è dovuto poiché imprenditore agricolo professionale;

**Art. 4 - Caratteristiche dell'Attestazione di conformità in sanatoria**

La presente attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente.

ARCIDOSSO II, 27/10/2008

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA**  
**Geom. Giorgio Fatarella**

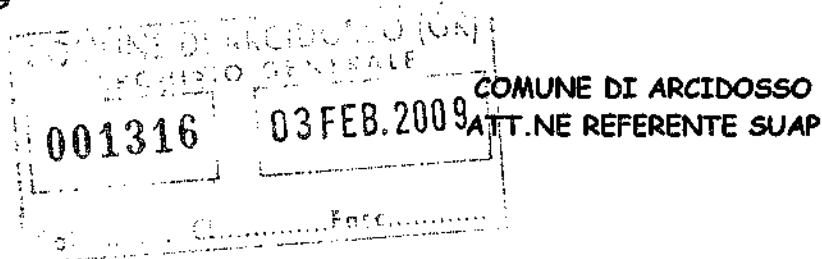


Il sottoscritto Luigi De Cecco dichiara di aver ritratto oggi 23/10/2008, originale del presente atto con n. 3 allegati.

Il dichiarante  




Arcidosso li, 30 gennaio 2009



**OGGETTO: TRASMISSIONE PARERE/AUTORIZZAZIONE/ATTO.**

**Procedimento:**

presentato in data: 2 luglio 2008

prot. n.: 7639

pratica Suap n.: 345/2008

Attività: AGRICOLTURA

Procedimento: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Indirizzo dell'attività: LOC. POD. FIRENZE, ARCIDOSSO

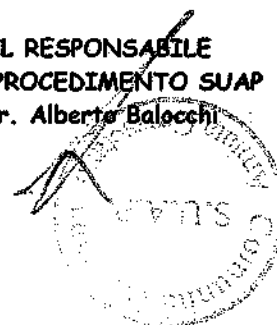
Al fine di consentire a Codesta Spettabile struttura la programmazione operativa delle funzioni istituzionali di controllo e vigilanza di competenza nonché la trasmissione ad altri enti eventualmente coinvolti, si trasmettono in allegato alla presente, le copie integrali degli atti in oggetto rilasciate dallo scrivente ufficio.

Oltre a ciò rimane di competenza dei referenti Suap del comune la trasmissione ad altri enti eventualmente coinvolti diversi da quelli in indirizzo.

La persona responsabile del presente procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m. è il Dr. Balocchi Alberto, reperibile al numero telefonico 0564/969648. In ogni caso, per ulteriori informazioni, potrà fare riferimento ai seguenti recapiti: Web-fax 0564/7431189; e-mail: [suap@cm-amiata.gr.it](mailto:suap@cm-amiata.gr.it)

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO SUAP  
Dr. Alberto Balocchi





l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza sul lavoro ed in conformità degli allegati alla presente concessione nonché alle prescrizioni citate nel parere rilasciato dal Comune di Arcidosso e fatti salvi i diritti di terzi.

La presente autorizzazione è soggetta alle prescrizioni indicate nel parere/atto del Comune di Arcidosso, che si intendono espressamente richiamate e che sono allegate quale parte essenziale ed integrante al presente atto.

La presente autorizzazione è rilasciata sulla base delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvi i poteri di verifica e di controllo delle competenti Amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguiti ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000.

La presente autorizzazione è costituita da:

- Presente testo di autorizzazione (2 pagine);
- Permesso a costruire (2 pagine + elaborati);

Formano parte integrante del titolo autorizzatorio i documenti allegati alle varie istanze di autorizzazione ed alle integrazioni prodotte dall'interessato e detenuti presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive.

La presente autorizzazione abilita in merito ai sub-procedimenti attivati, restando a carico dell'interessato l'attivazione degli ulteriori ed eventuali procedimenti necessari per l'avvio, variazione e modificazione dell'attività e degli impianti.

#### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compresa la presente autorizzazione, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al Dlgs. 30 giugno 2003 n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali (pubblicato nella Gazz. Uff. 29 luglio 2003, n. 174, S.O). I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive.

La persona responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/90 è il Dr. Balocchi Alberto, reperibile al numero telefonico 0564-969648. In ogni caso, per ulteriori informazioni potrà fare riferimento ai seguenti recapiti: tel. 0564 969611; web fax 0564 7431189; e-mail: [suap@cm-amiata.gr.it](mailto:suap@cm-amiata.gr.it).

Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive presso la Comunità Montana Amiata Grossetano in Loc. San Lorenzo, Arcidosso, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni; è ammesso inoltre ricorso all'autorità giudiziaria ordinaria, nei termini prescrizionali della normativa civilistica, nel caso in cui si ritenga lesa un diritto soggettivo.

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

Dr. Alberto Balocchi

PER RICEVUTA: DATA 28 ottobre 2008

IN NOME E PER CONTO DELL'INTERESSATO\* Tophobue Flovia

IN QUALITÀ DI Tecnico

COGNOME E NOME Polvoni Lucio FIRMA [Firma]

\*Il sottoscritto dichiara, ai sensi del DPR 445/2000 di essere stato espressamente autorizzato dall'avente titolo al ritiro del presente atto ed esonera l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità conseguente alla mancata consegna all'interessato del presente provvedimento.

**POLVANI LUCIANO**  
**GEOMETRA**  
 V.le Roma n.88  
 58100 - GROSSETO  
 Tel. 0564/23916  
 C.F. PLV LCN 54H11 E202Y

# COMUNE DI ARCIDOSO

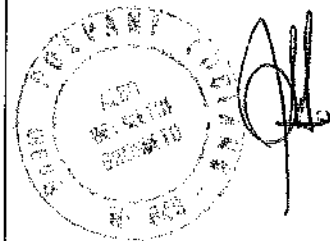
Loc: **Podere Firenze**

Oggetto: **Attestazione di Conformità a Sanatoria**  
 ( art. 140 L.R.T 1/05 )

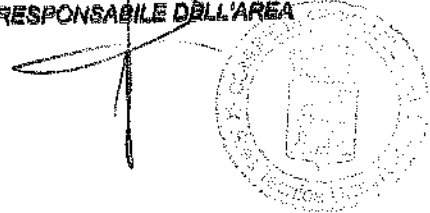
TAVOLA: **3** Elaborati: **Elaborati Grafici**

Presentazione		Data
Revisione	<b>STATO REALIZZATO</b>	26/06/2008
SCALA 1:100		

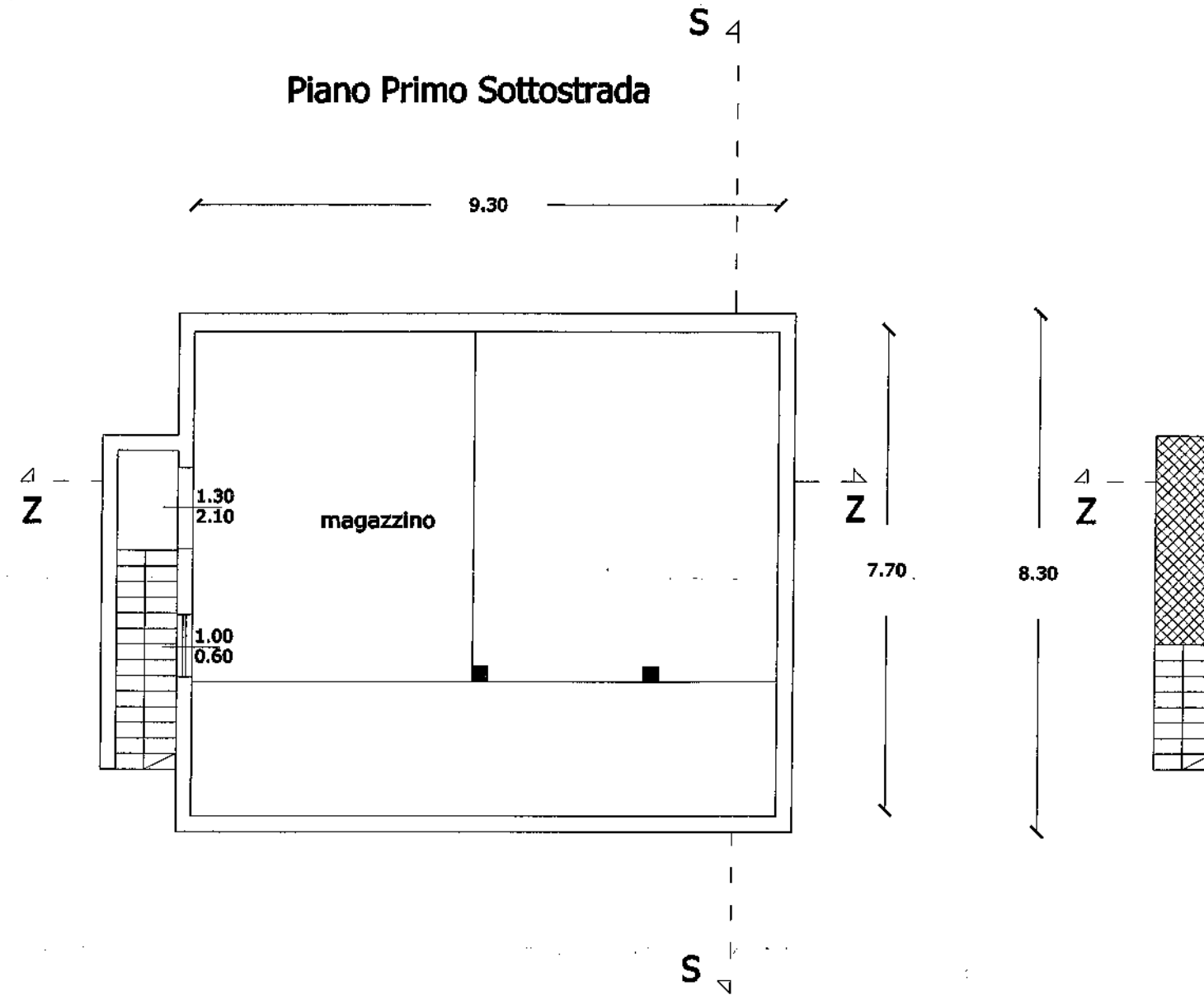
FILE:



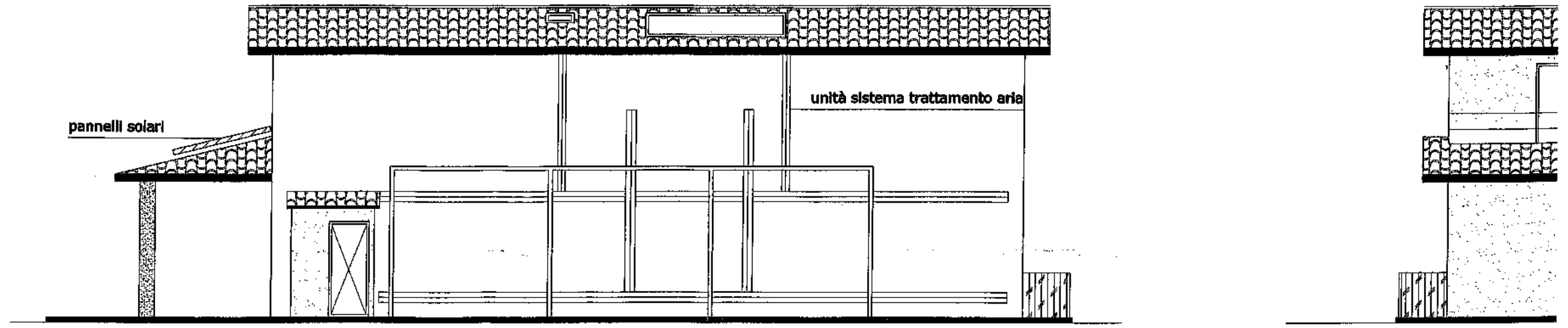
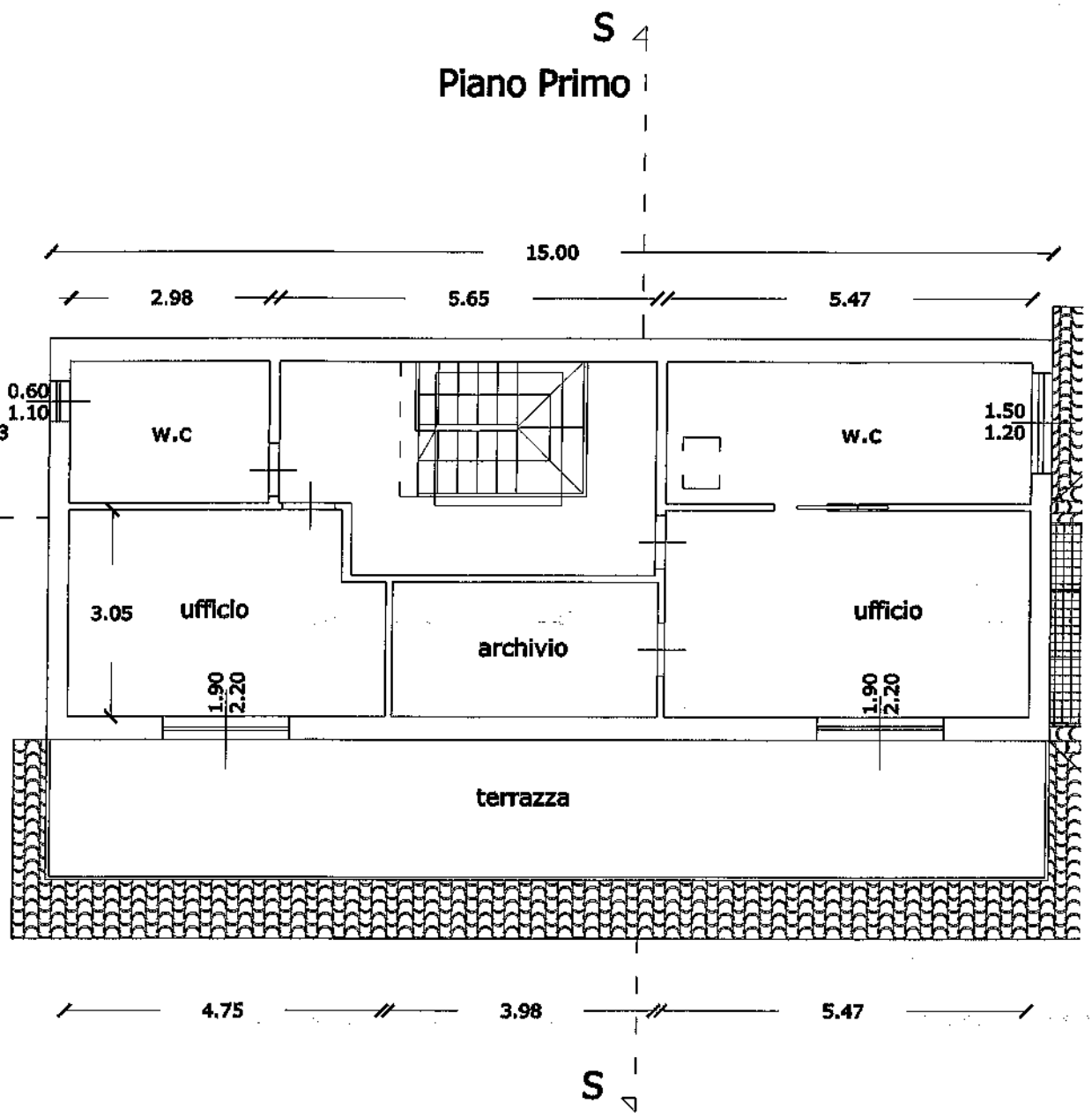
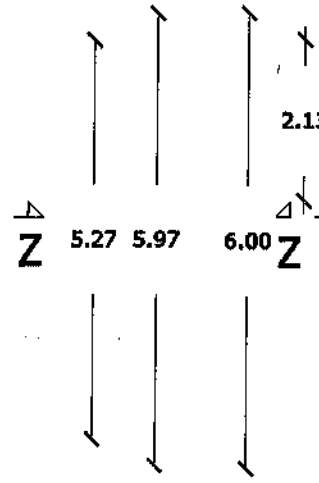
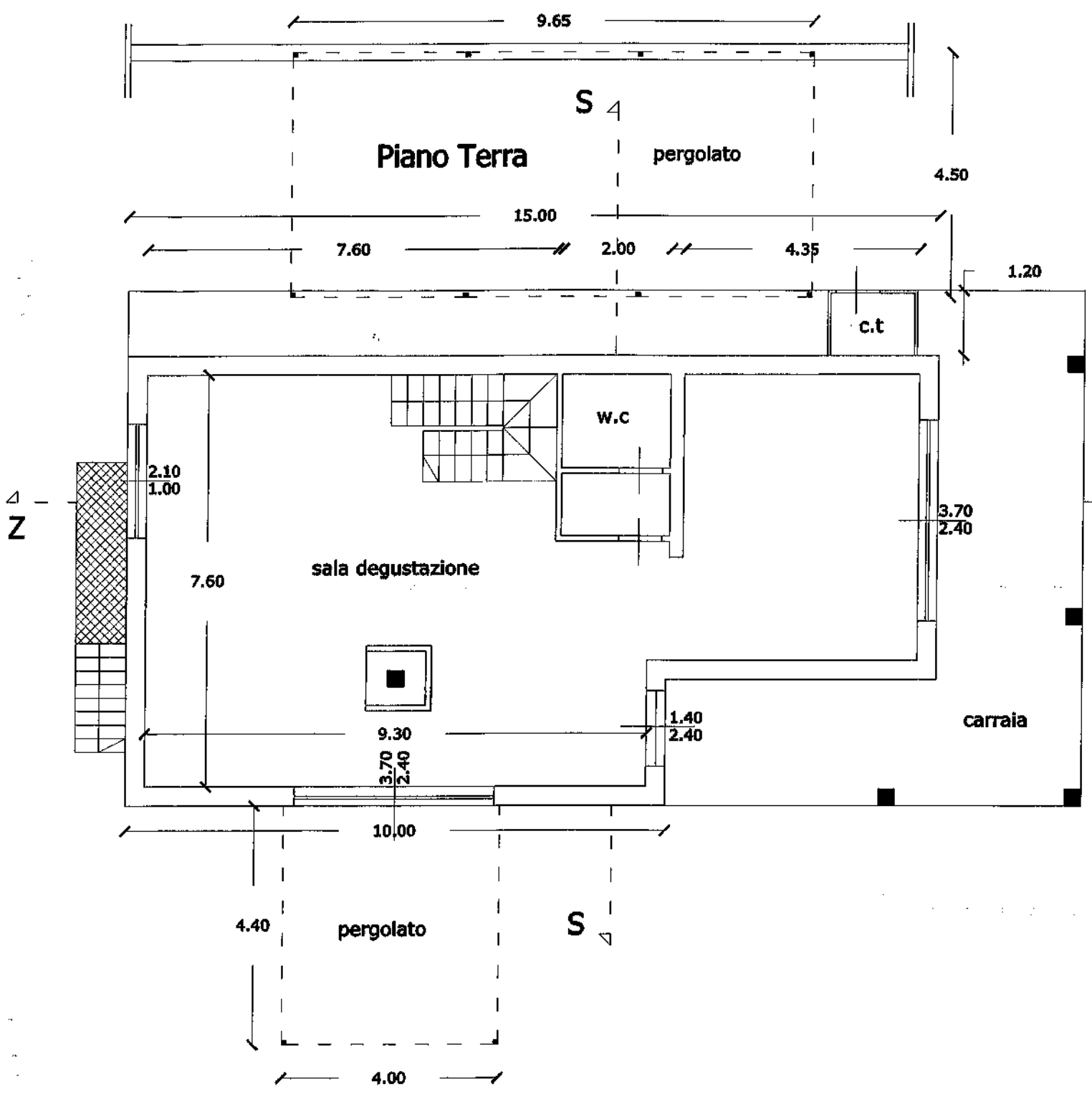
**COMUNE DI ARCIDOSO**  
 - Area Tecnica Urbanistica -  
**PROGETTO APPROVATO**  
 Attestazione di conformità in sanatoria  
 n° ..... del 27/06/2008  
 IL RESPONSABILE DELL'AREA



**Piano Primo Sottostrada**

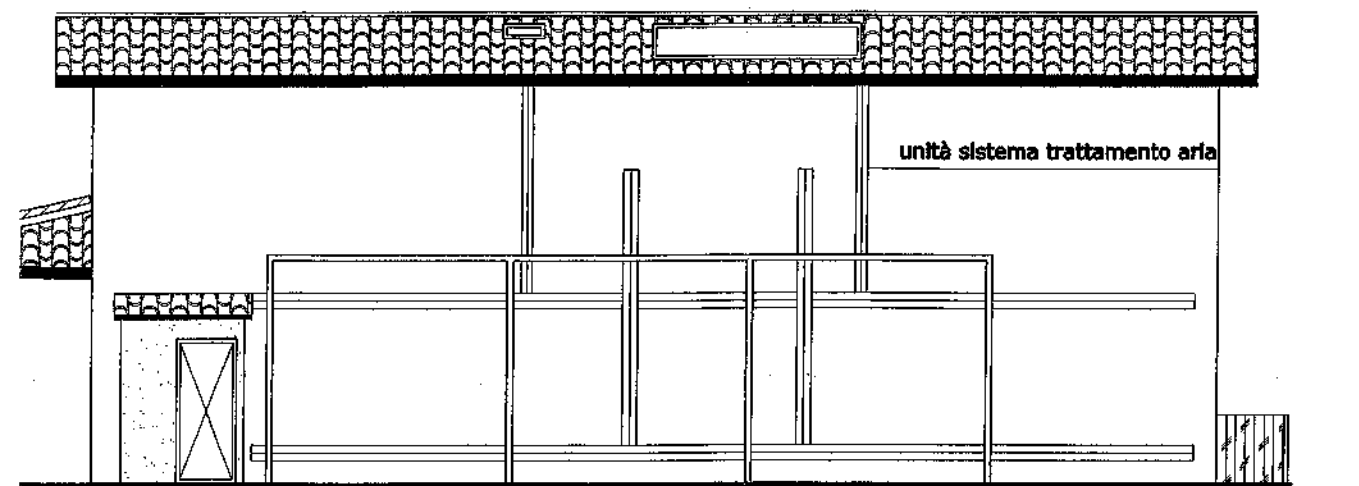
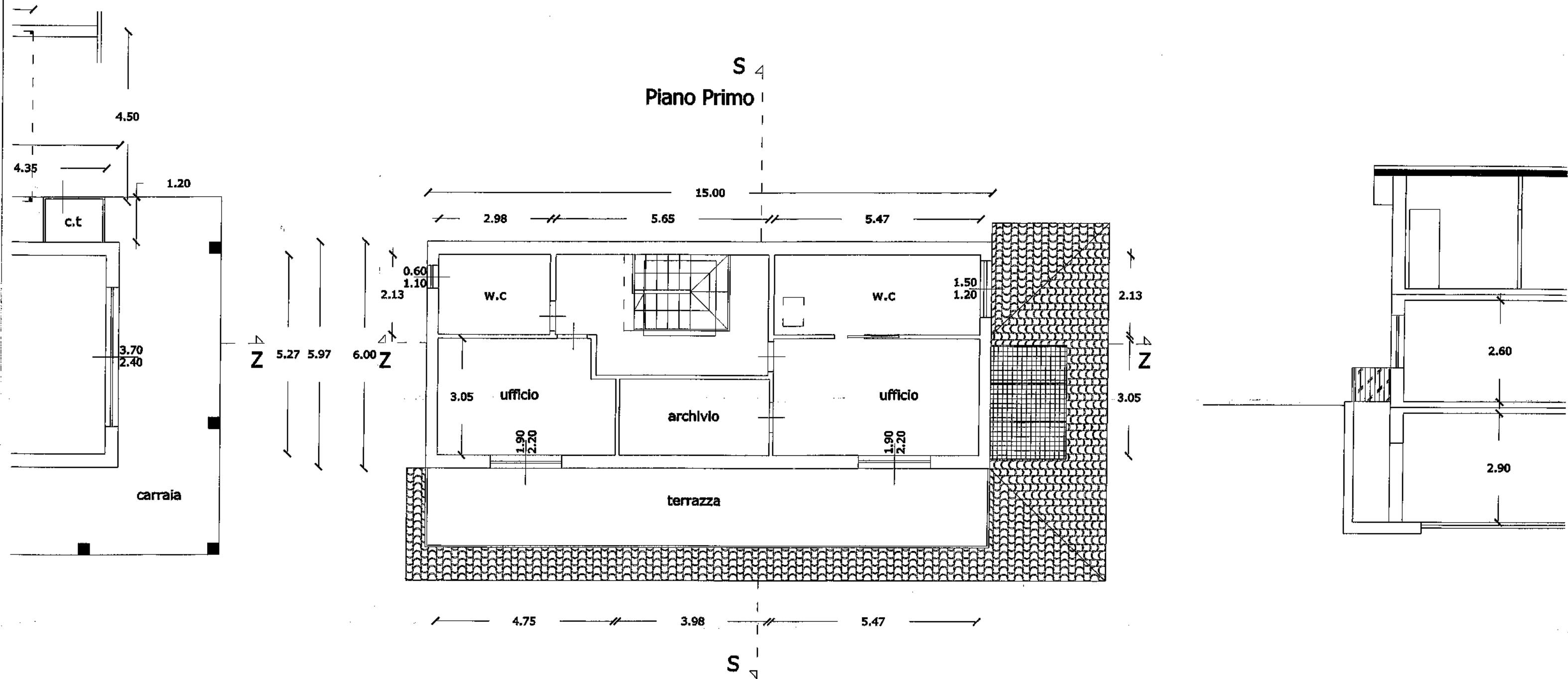


**Prospetto Frontale**

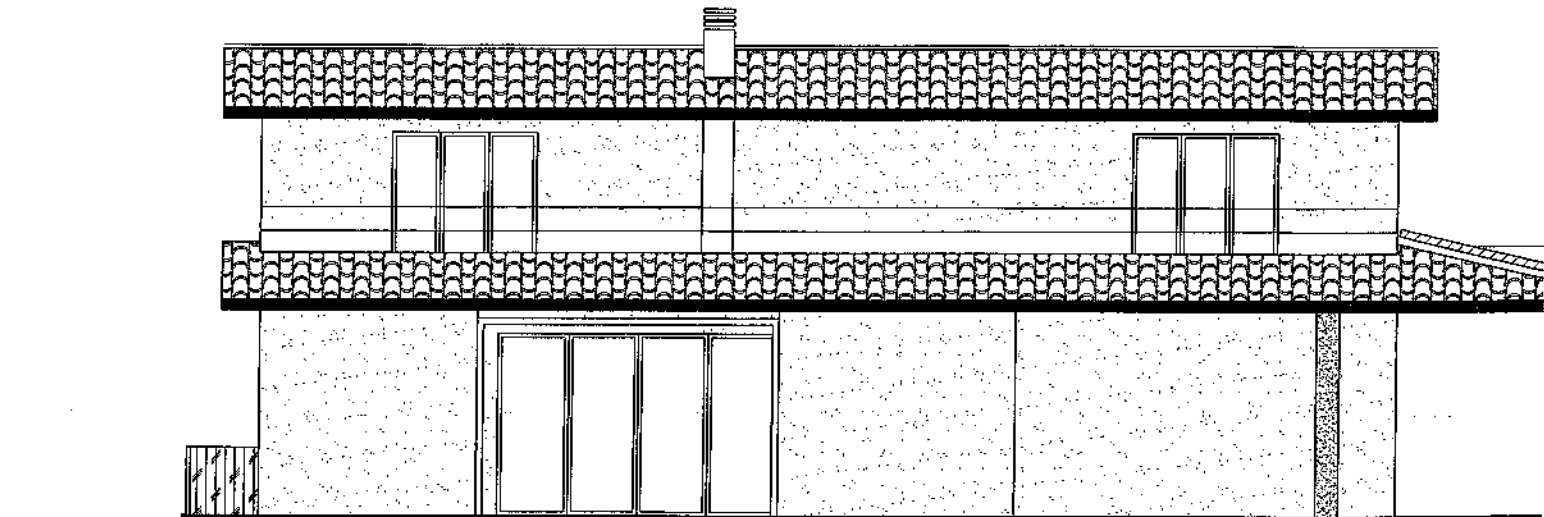


Prospetto Lato Destro

S 4  
Piano Primo

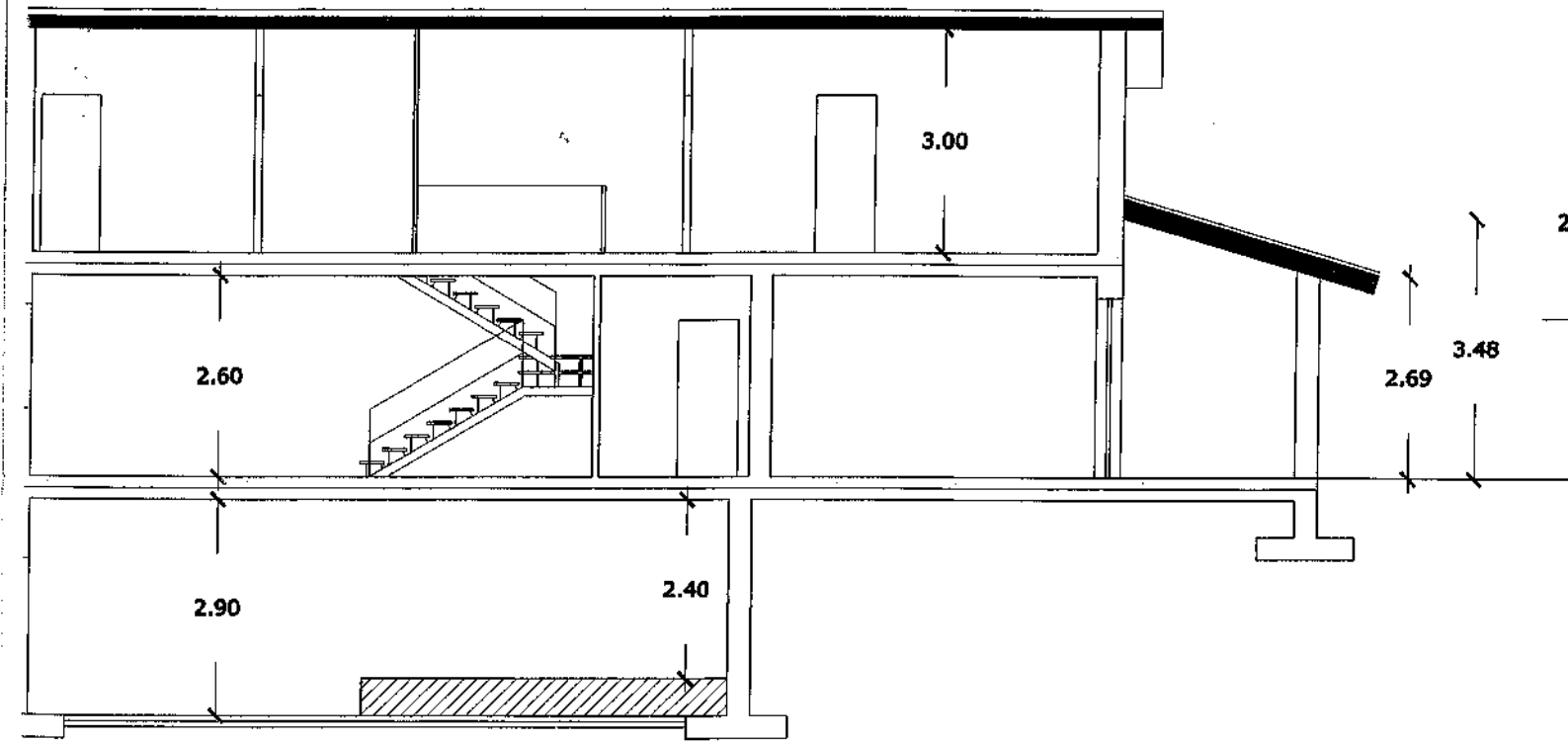


Prospetto Lato Destro

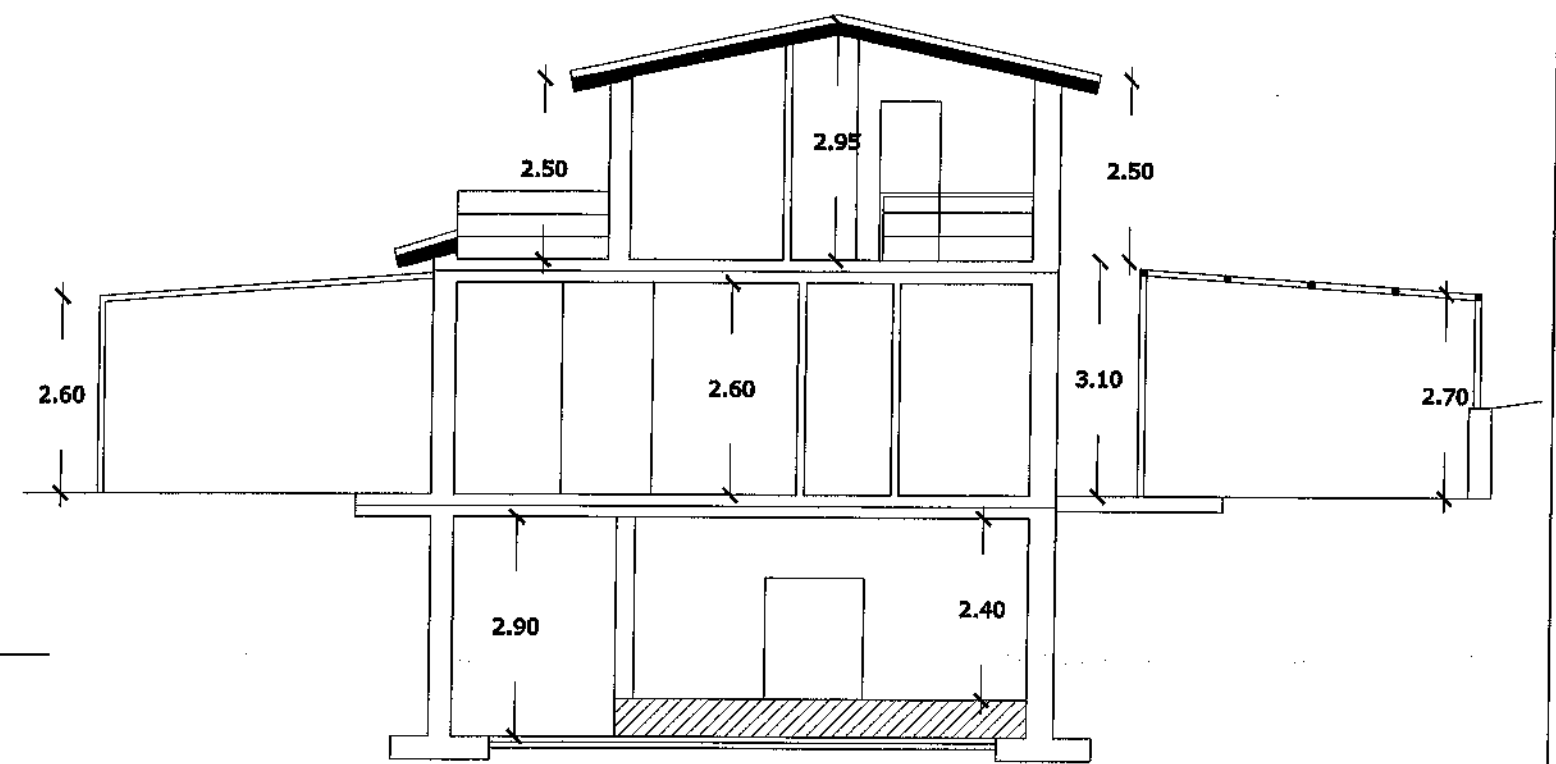


Prospetto Lato Sinistro

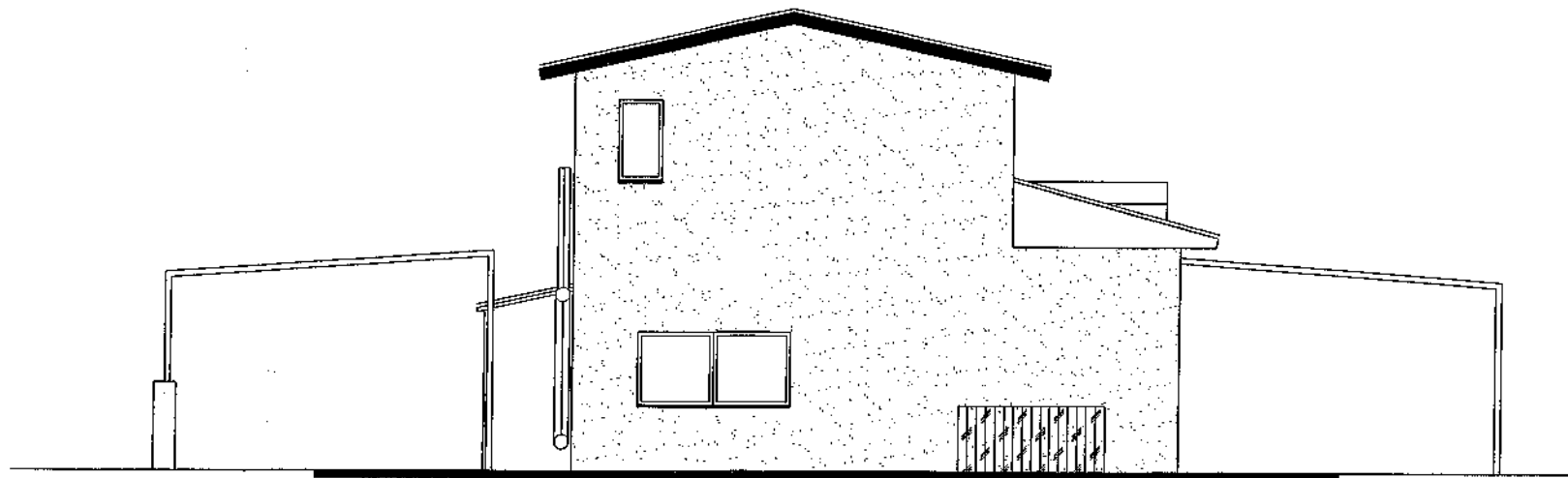
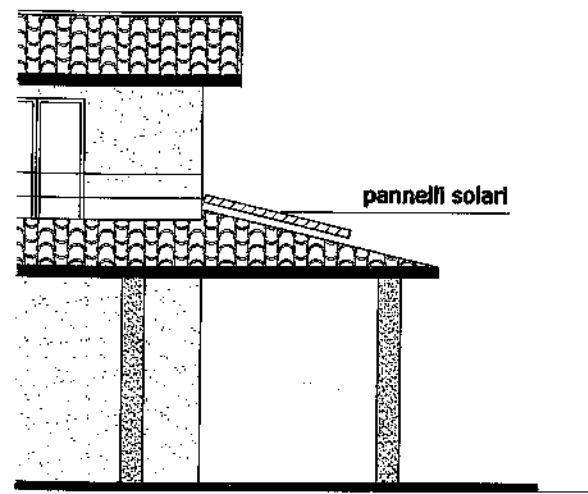




Sezione ZZ

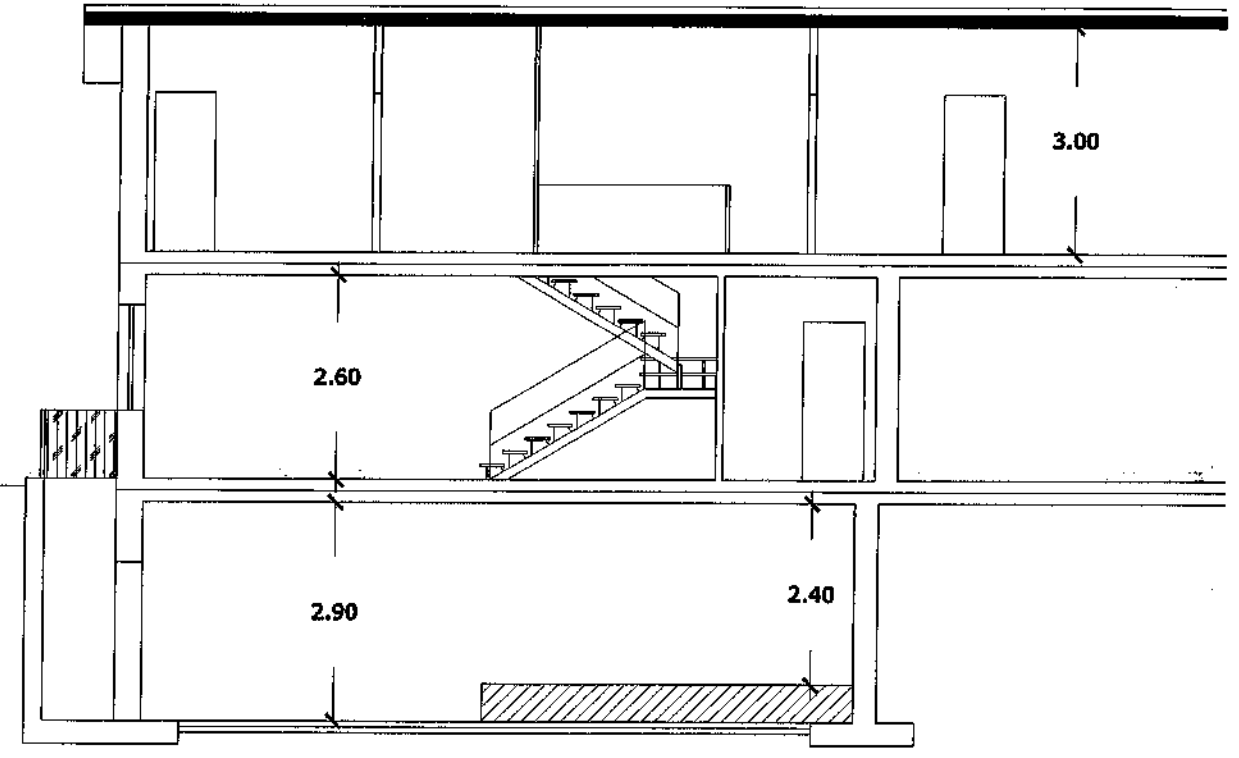
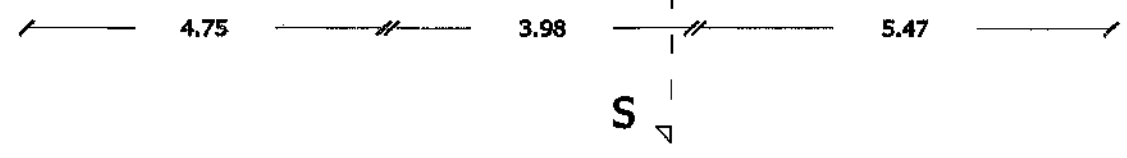
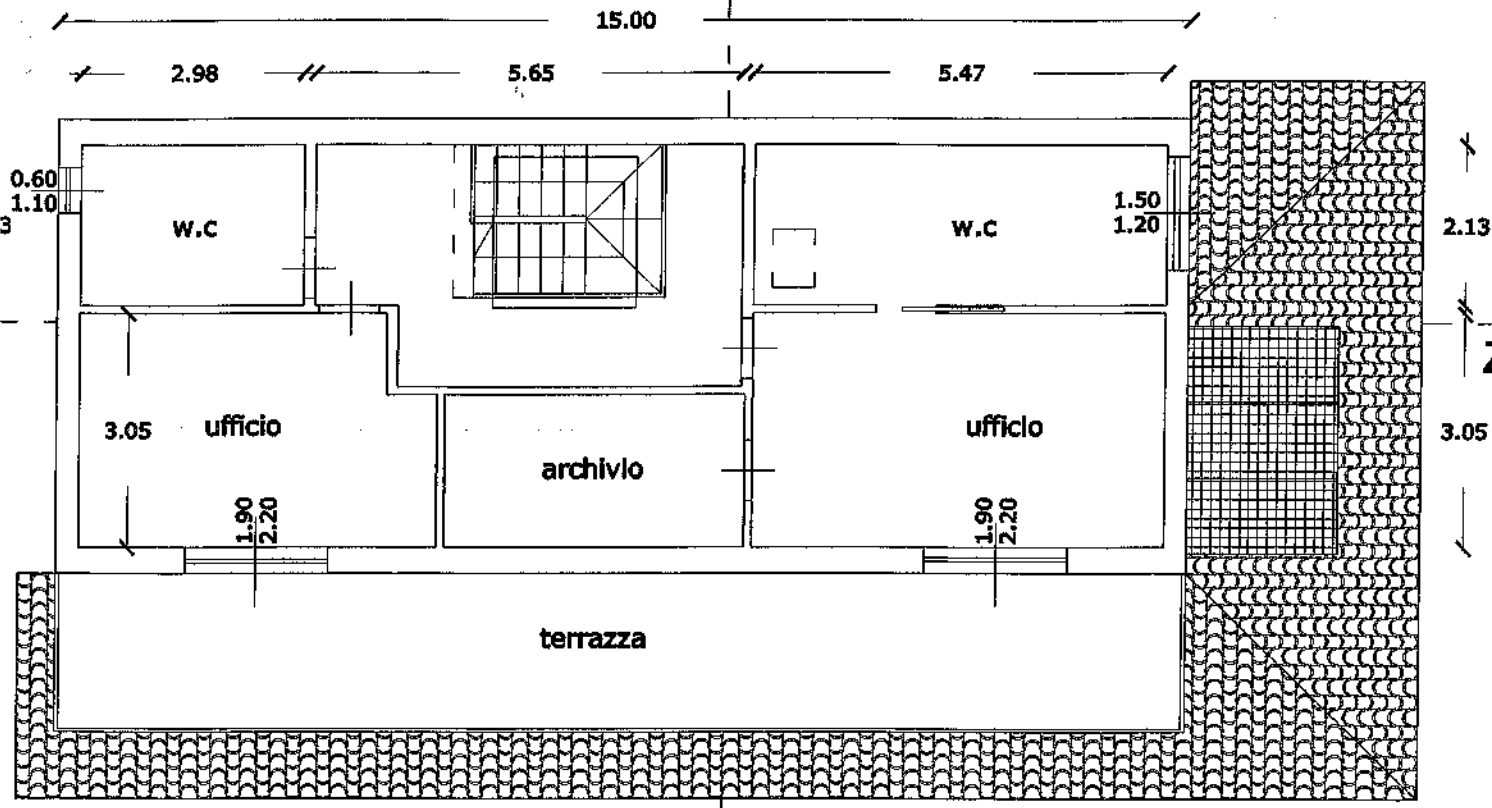


Sezione SS

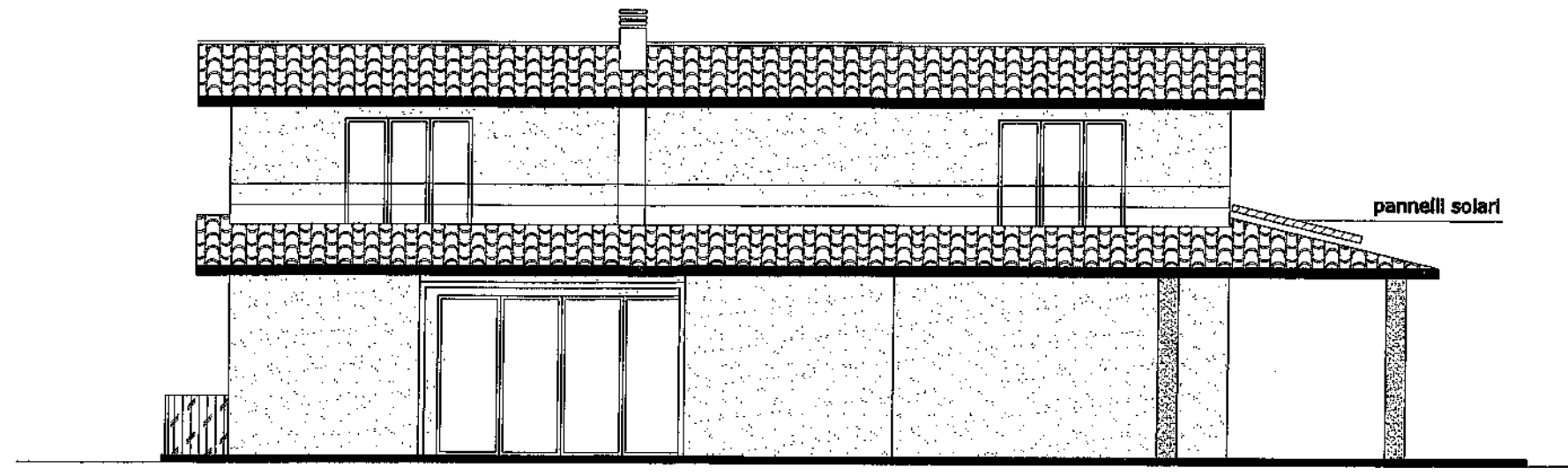
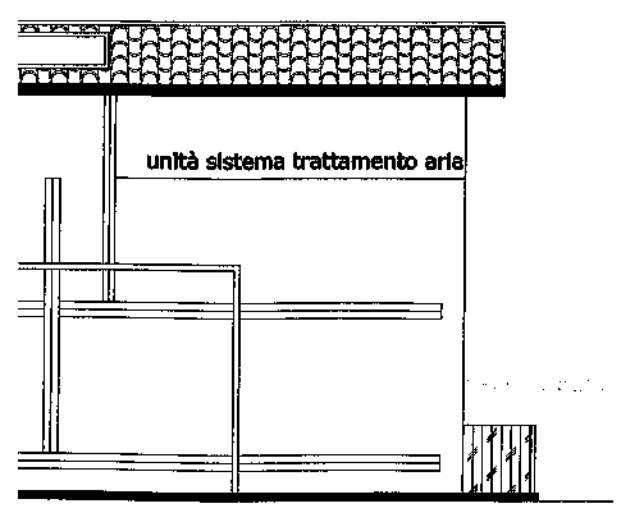


Prospetto Posteriore

S  
Piano Primo



Sezione ZZ



Prospetto lato Sinistro

*ALLEGATI alla Relazione Tecnica di Stima - V.G. n. 1153/2022 R.G.*

**ALLEGATO 3.3**

**- RIMESSA ATTREZZI-MAGAZZINO-DISPENSA -**  
**- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N° 10/2008**



# COMUNE DI ARCIDOSSO

Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA - URBANISTICA**

Piazza Indipendenza, 30 - 58031 Arcidosso (GR) - Tel. 0564966438 -  
Fax 0564966010 - C.F. 00103760534 -

Protocollo n° 7640

Pratica Edilizia	N. 27 del 02/07/2008
Attestazione di conformità In Sanatoria N.	10 del 27/10/2008

## **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

### **IL DIRIGENTE**

Vista la domanda in data 02/07/2008 prot. 7640 presentata dalla Sig.ra

nata a

proprietaria, con la quale viene richiesta **Il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 140 L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per la realizzazione di piano seminterrato, aumento di superficie e volume al piano primo, modifiche prospettiche su fabbricato in Loc. Podere Firenze distinto al catasto al fg. 74 part. 22 sub. 3;**

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Viste le legislazioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- Visto lo strumento urbanistico vigente, le N.T.A. allegate e Il Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01;
- Accertato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria e del contributo dovuto ai sensi dell'art. 140 comma 6 e comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per l'importo totale pari a **EURO 516,00** (euro 516,00 + euro0,00), come risulta da bonifico n.58096369500 del 21/10/2008 - Banca Sella;
- Considerato che la richiedente è imprenditrice agricola professionale come risulta da certificazione ARTEA;
- Preso atto che il richiedente dichiara sotto la personale responsabilità di avere il necessario titolo alla Attestazione, in qualità di proprietario, come risulta dalle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/00, presso il Comune;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

### **DISPONE**

#### **Art.1 - Oggetto del Permesso di costruire**

in qualità proprietaria, è concesso il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, **per realizzazione di piano seminterrato, aumento di superficie e volume al piano primo, modifiche prospettiche su fabbricato in Loc. Podere Firenze distinto al catasto al fg. 74 part. 22 sub. 3**, compiutamente descritto nel progetto costituito da: Tav. 1 stato concessionato, Tav. 2 stato realizzato, Tav. 3 relazione tecnica, Tav. 4 documentazione catastale e ubicazione intervento, Tav. 5 cartografia e ubicazione intervento, Tav. 6 documentazione fotografica, Tav. 7 calcolo superfici e volumi, relazione geologica, che si allegano quale parte integrante del presente atto;

#### **Art.2 - Sanzione pecuniaria**

Per l'intervento abusivo realizzato è stata determinata la sanzione pecuniaria nella misura minima pari a **EURO 516,00** ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, sanzione già corrisposta come rilevato dalla relativa attestazione di versamento citato in premessa.

#### **Art.3 - Contributo dovuto**

Il contributo ai sensi dell'art. 140 comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 non è dovuto poiché imprenditore agricolo professionale;

**Art. 4 - Caratteristiche dell'Attestazione di conformità in sanatoria**

La presente attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente.

ARCIDOSSO n.27/10/2008

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA**  
**Geom. Giorgio Patarella**



sottoscritto ALBERTO SALICCI dichiara di aver ritirato oggi 28.10.10 originale del presente atto con n. 1 allegati.

Il dichiarante

