

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>
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 299,00			

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 flessa 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 adiacente1.218,00 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 = mq 89,64 |

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.

Matricola	Anno di impianto	Varietà	Superficie (mq)
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
SUPERFICIE TOTALE (ETTARI)			18.36.00

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
	Sommano Euro 2.863.147,80

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.

10.A) BENI MOBILI E ARREDI nell'agriturismo del Casale Principale	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	36.230,00

10.B) BENI MOBILI E ARREDI dell'appartamento padronale del Casale Principale	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	5.000,00

10.C) BENI MOBILI E ARREDI nelle vicinanze della piscina	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	2.310,00

10.D) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-sala degustazione-uffici	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	16.105,00

10.E) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	26.920,00

10.F) BENI MOBILI e IMPIANTI nel fabbricato destinato a locale tecnico	
Descrizione bene mobile	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro	5.600,00

10.G) BENI MOBILI, ATTREZZATURE E IMPIANTI della cantina				
Descrizione bene mobile		N°	Valore unitario (Euro/cadauno)	VALORE (Euro)
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
TOTALE Euro				80.340,00

(*) 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				1600	sfuso	1,50		2.400,00
MAREMMA TOSCANA SANGIOVESE/SANGIOVESE N. (100) - Atto a DOCG	2021				2600	sfuso	1,70		4.420,00
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO – Atto a DOC	2020				980	sfuso	1,60		1.568,00
Rosso ITALIANO senza DOC/IGP e senza annata					2144	sfuso	0,90		1.929,60
				9160	7324			TOTALE Euro	37.570,85

10.I) VINO SFUSO in conto lavorazione presso l'Az. Agr.		(Ettolitri 184,78)							
Descrizione prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (litri)	Stato fisico	PREZZO UNITARIO (€/litro)	PREZZO UNITARIO (€/bottiglia)	VALORE (Euro)
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			TOTALE Euro	21.772,40

RIEPILOGO VALORE DEI BENI MOBILI	
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
Somma Euro	231.848,25

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



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
VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA AGRICOLA PODERI FIRENZE	pag. 55
FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	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

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO
Soggetto individuato	

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				Euro 6.901,00	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	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 309,87	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
DATI DERIVANTI DA		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				Euro 156,49 Lire 303.000	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
DATI DERIVANTI DA			
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				Euro 4.268,00	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
DATI DERIVANTI DA 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 ²)			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
DATI DERIVANTI DA			
	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 ²)			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

	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
Immobile 7:	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 10:	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 11:	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 12:	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 13:	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 14:	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 15:	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 16:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. GR0048478 del 29/05/2015
	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
Immobile 17:	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 18:	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 19:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. GR0044804 del 14/05/2015
	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

Totale: Superficie 24.07.25 Redditi: Dominicale Euro 526,71 Agrario Euro 609,50

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
DATI DERIVANTI DA		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 ²)			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
DATI DERIVANTI DA			
	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
DATI DERIVANTI DA	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 m²**

> 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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) Registrazione Volume 658 n. 40 registrato in data 10/09/1998 - Voltura n. 2983.1/1998 in atti dal 12/12/1998
	dall'atto 3)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

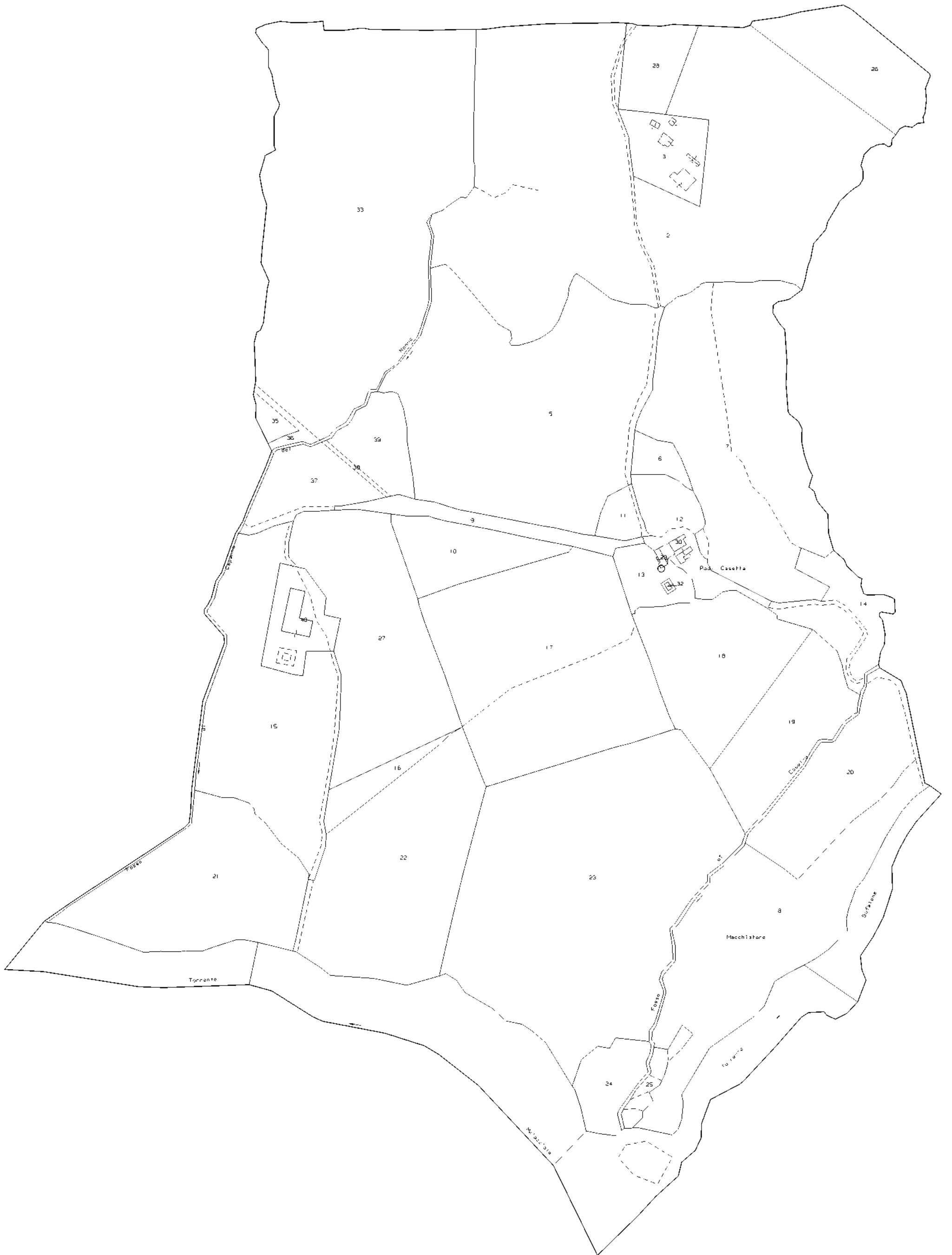
Legenda

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

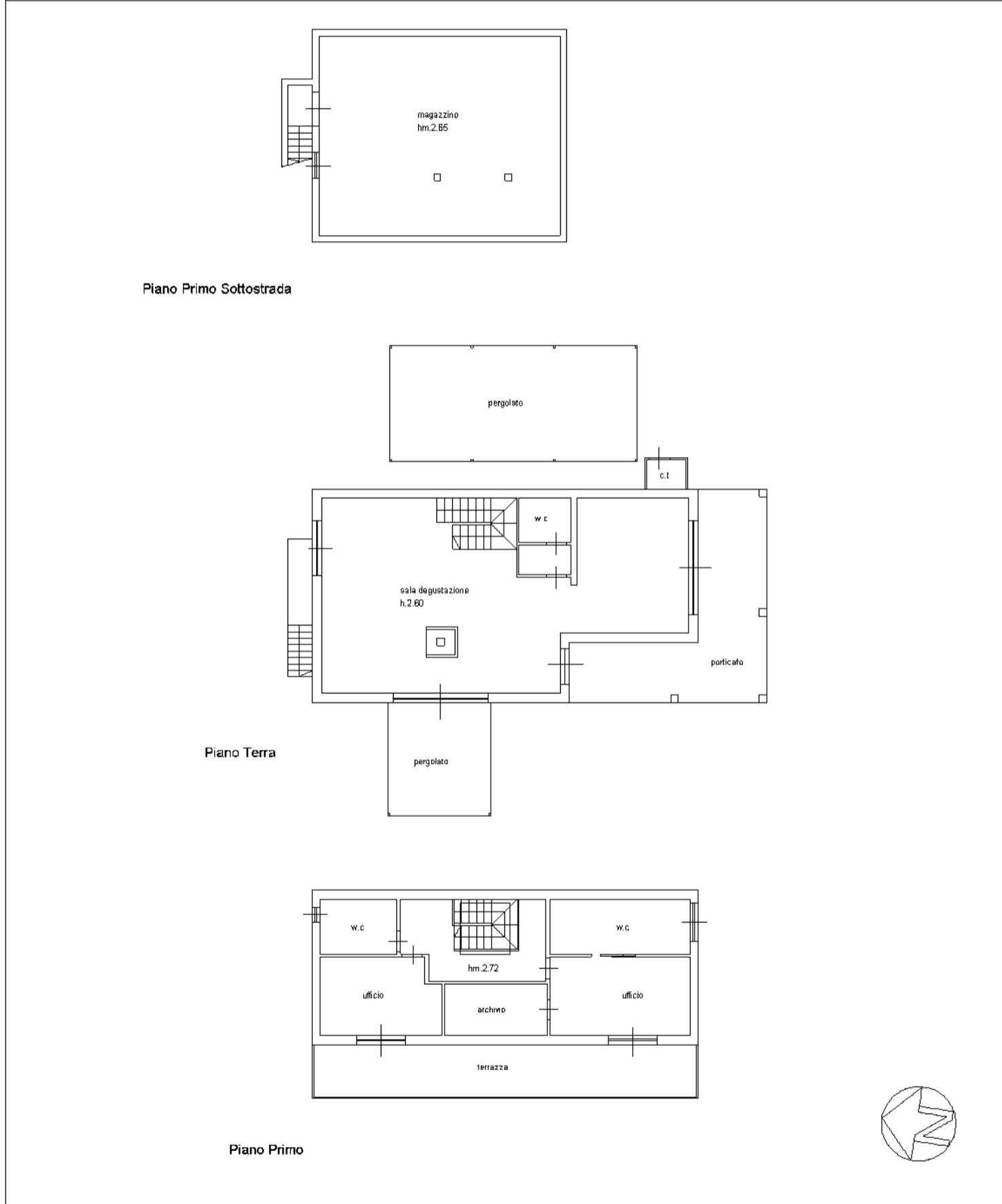
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 74
Particella: 109
Subalterno: 2

Compilata da:

Prov. Grosseto N. 849

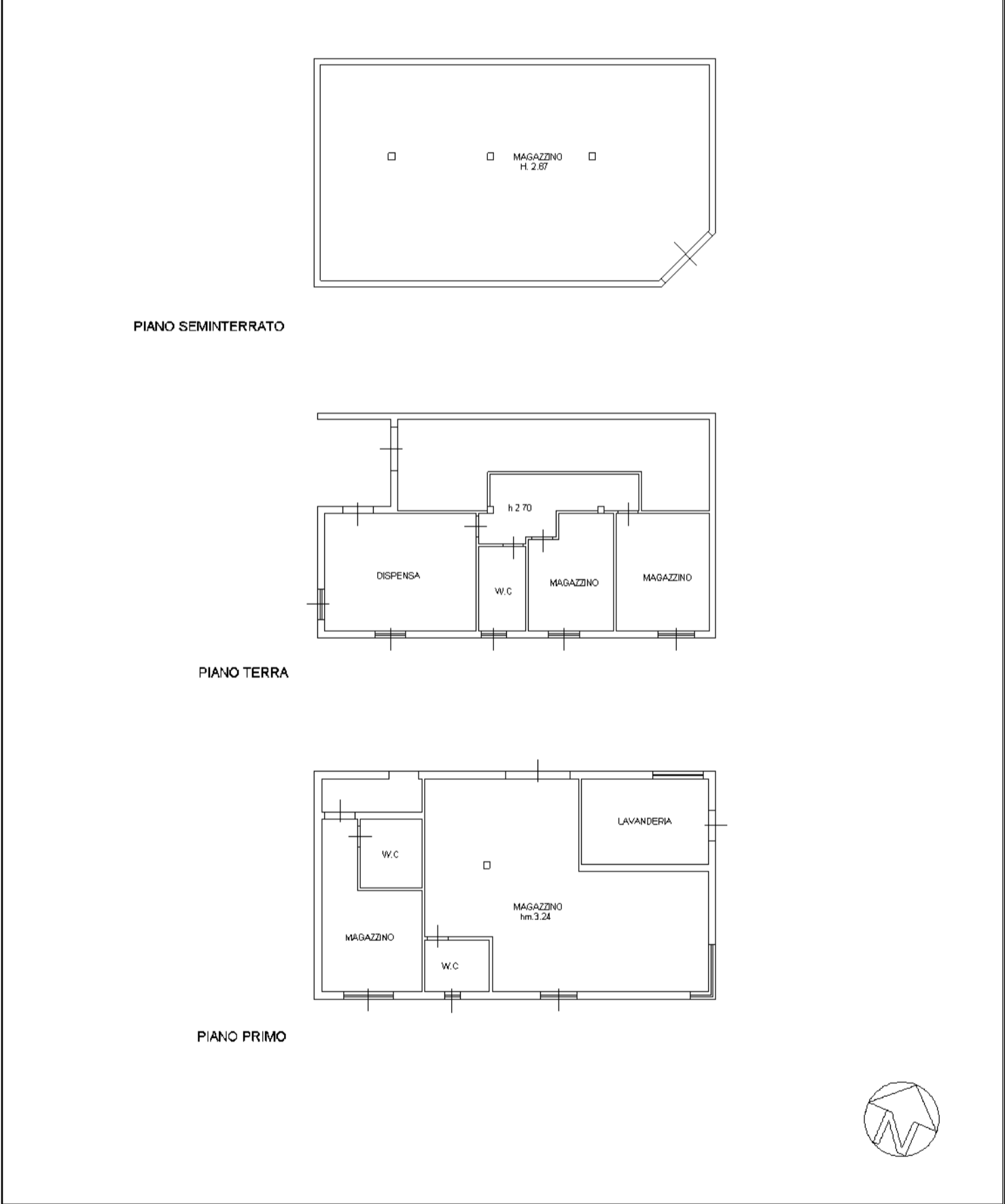
Scheda n. 1 Scala 1:200



**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:	Compilata da: Polvani Luciano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 74	Prov. Grosseto
Particella: 109	N. 849
Subalterno: 2	

Scheda n. 2 Scala 1:200



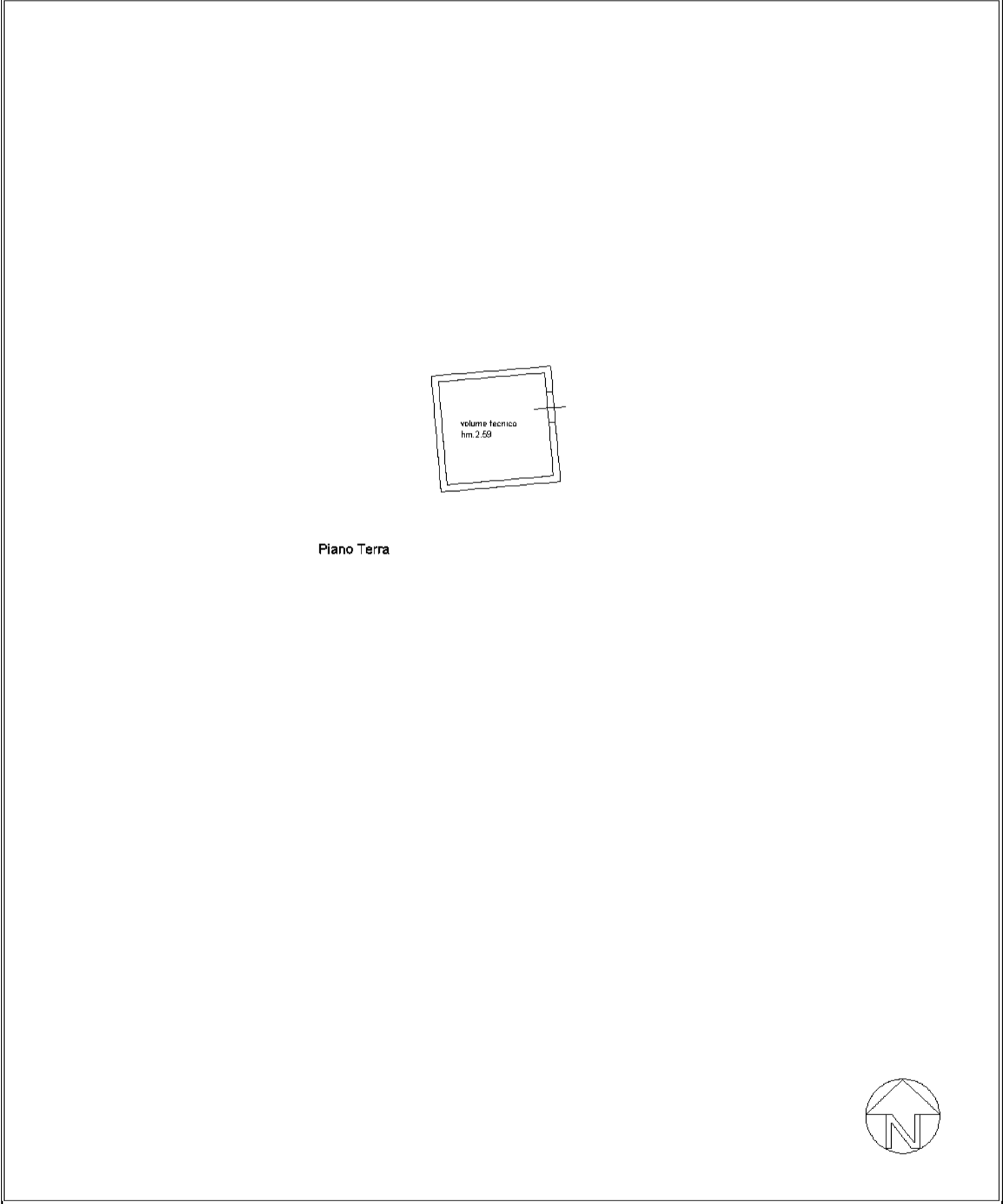
mapa 01

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	
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 -

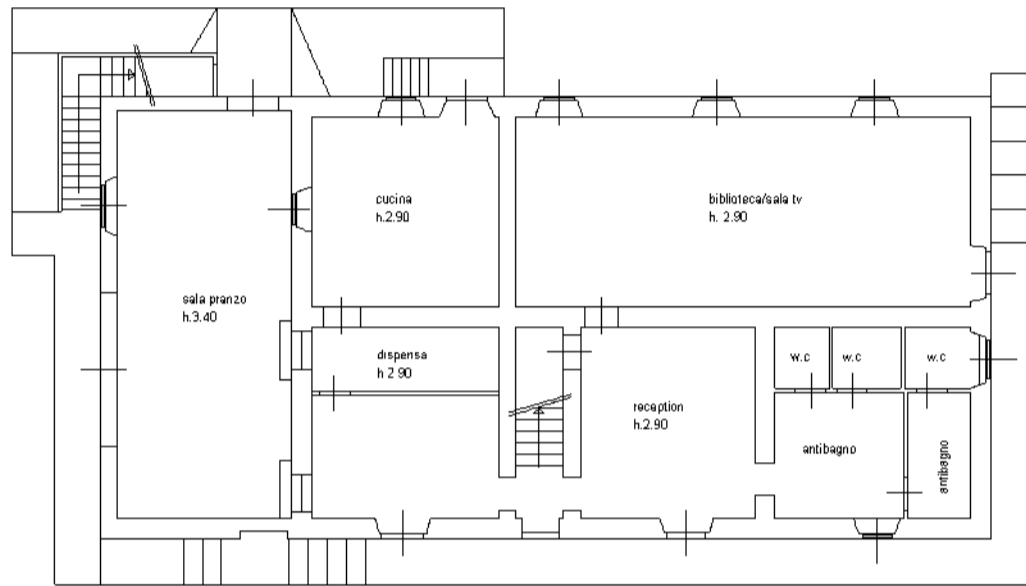
civ. SNC

Identificativi Catastali:

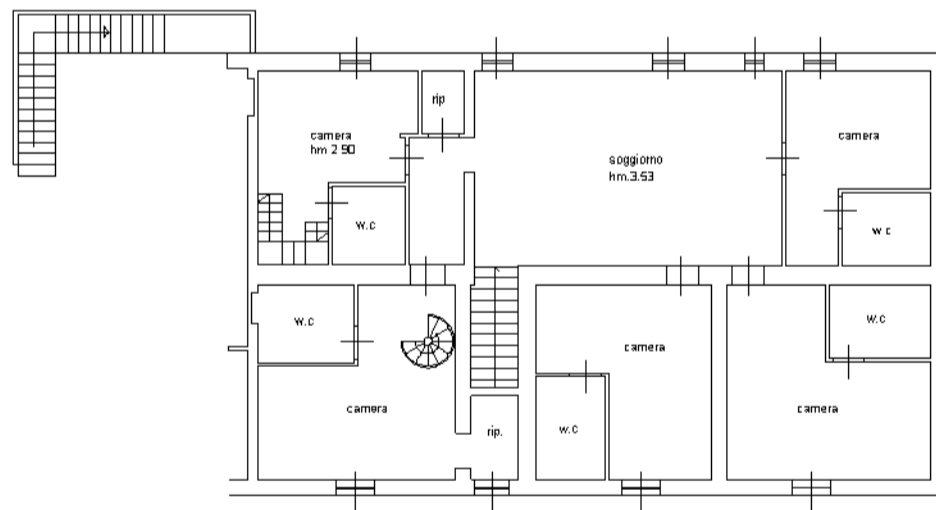
Sezione:
Foglio: 74
Particella: 109
Subalterno: 2

N. 849

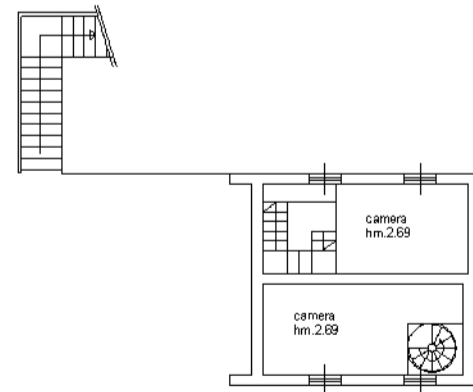
Scheda n. 4 Scala 1:200



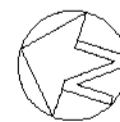
Piano Terra



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

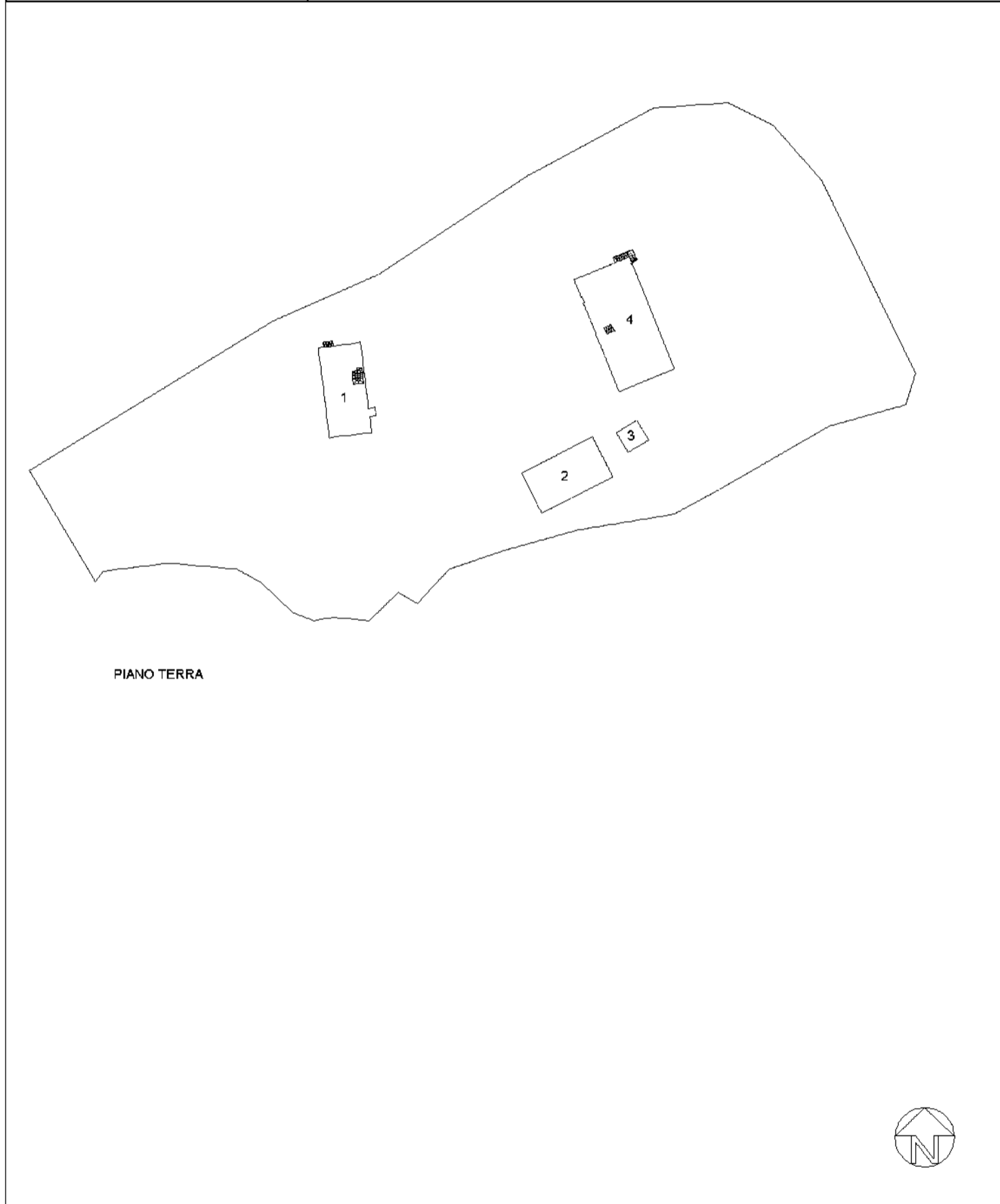
Identificativi Catastali:

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

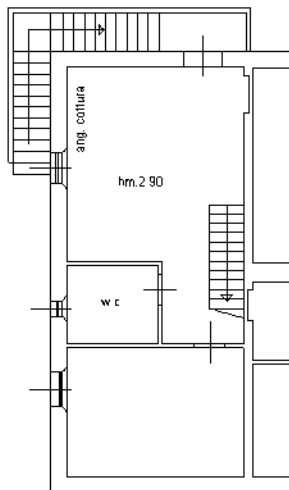
Subalterno: 3

Prov. Grosseto

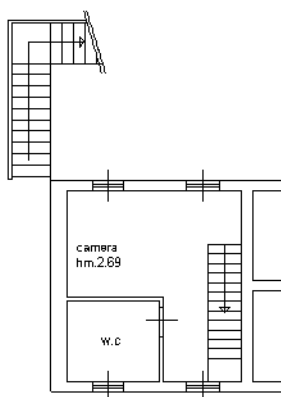
N. 849

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

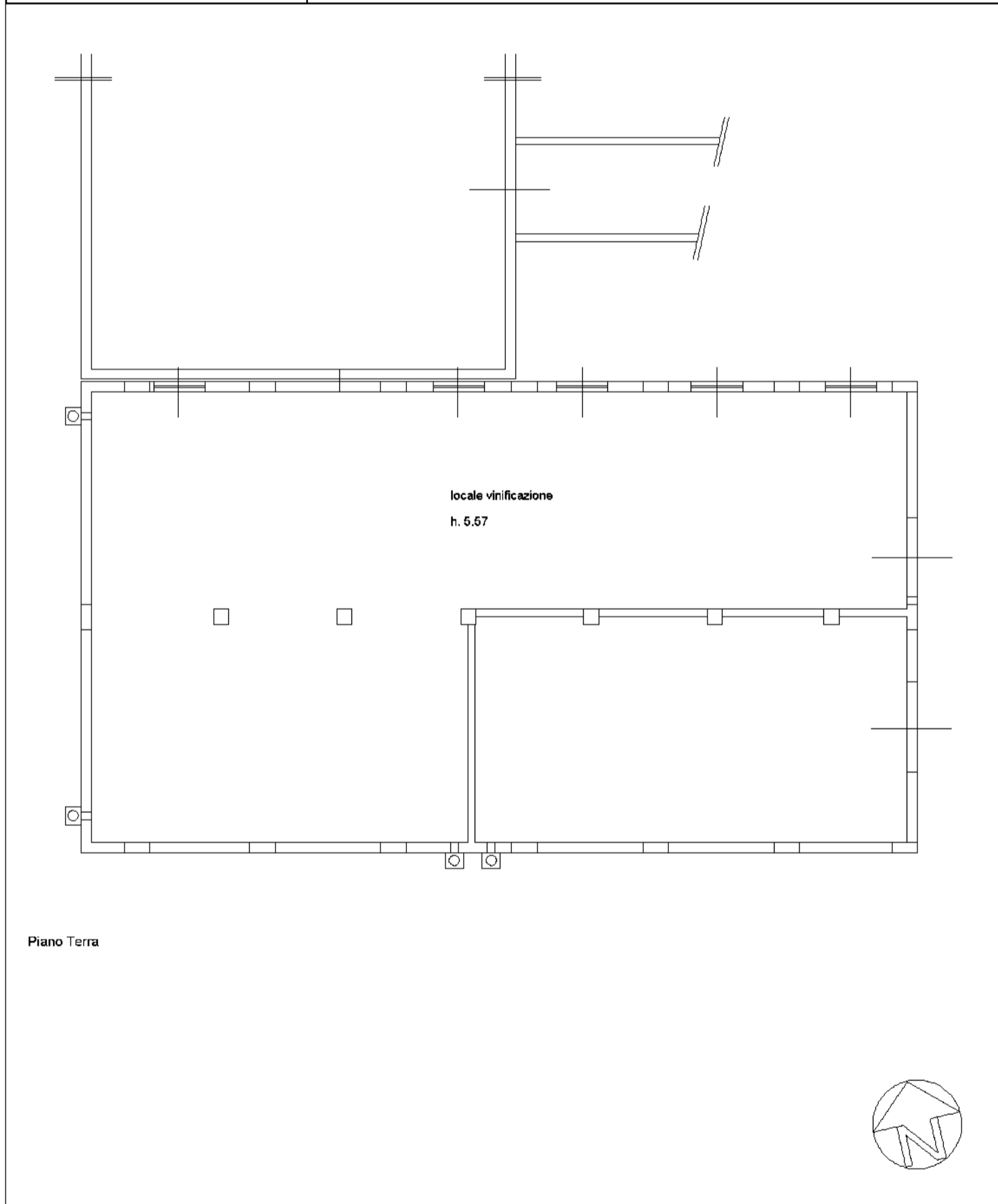
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 40
Subalterno: 4

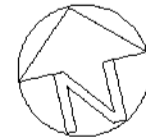
N. 849

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra

locale vinificazione
h. 5.57



**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

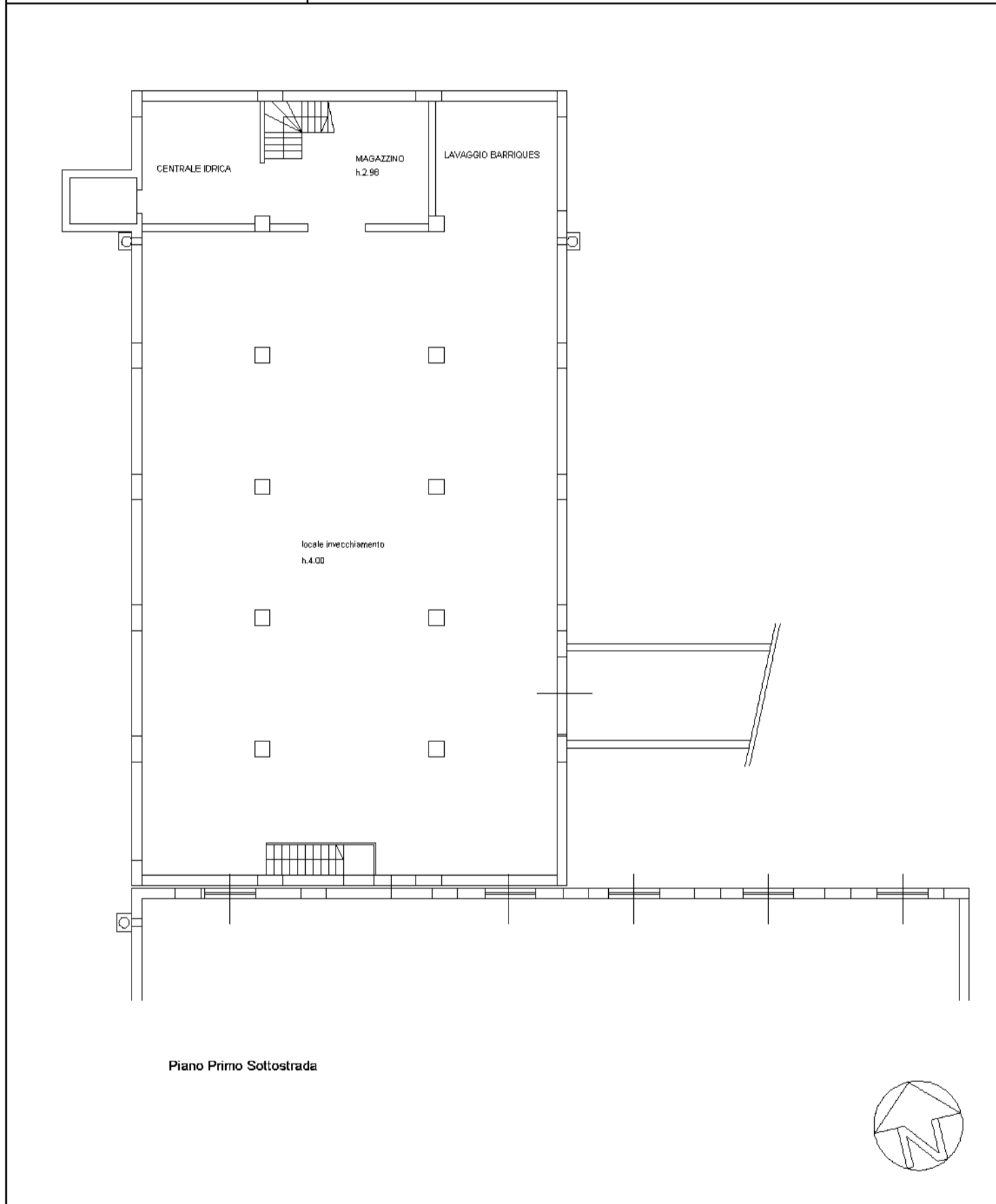
civ. SNC

Identificativi Catastali:

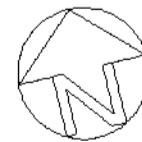
Sezione:
Foglio: 75
Particella: 40
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 2 Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada



**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

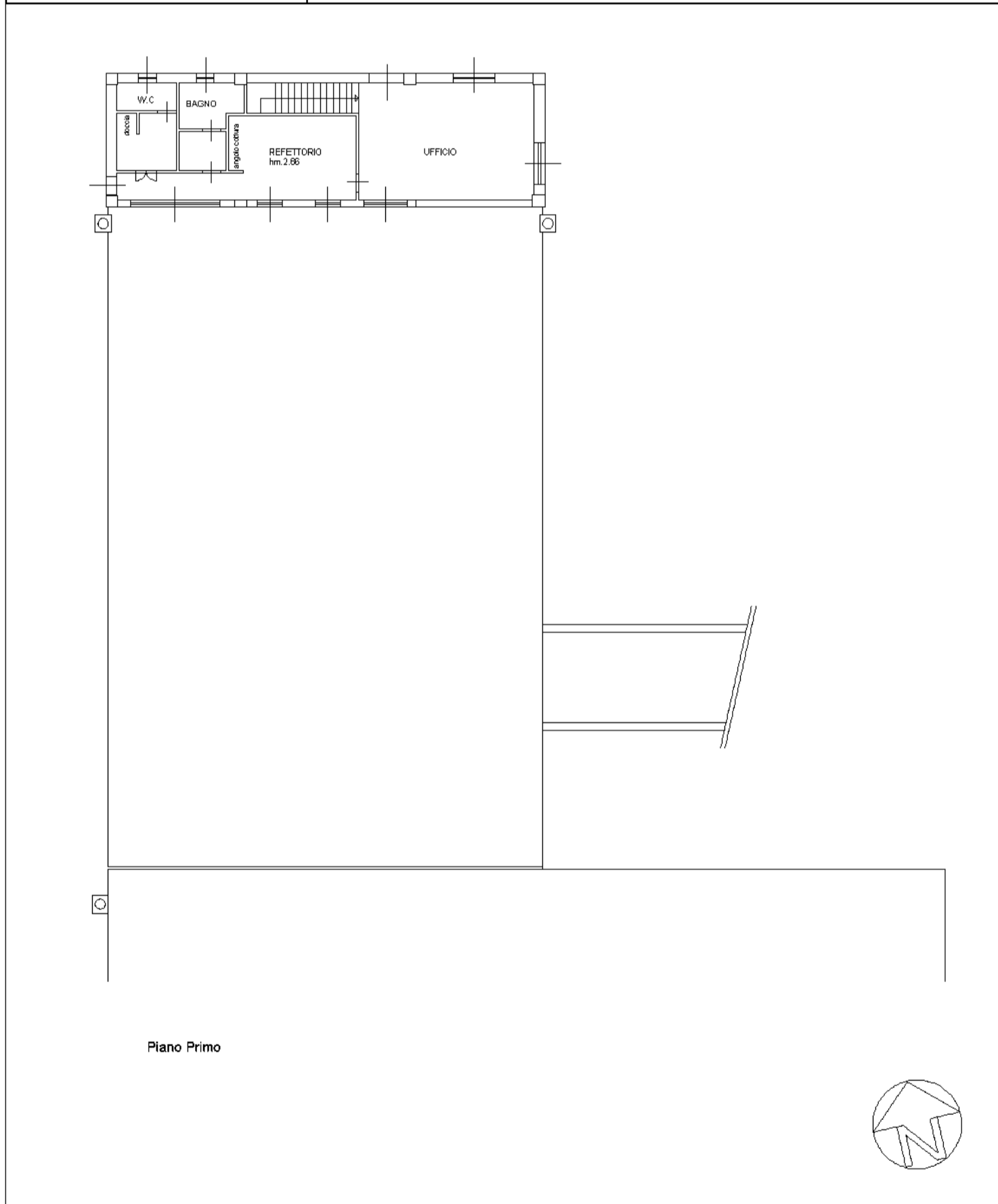
civ. SNC

Identificativi Catastali:

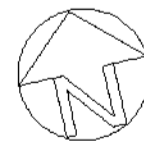
Sezione:
Foglio: 75
Particella: 40
Subalterno: 4

N. 849

Scheda n. 3 Scala 1:200



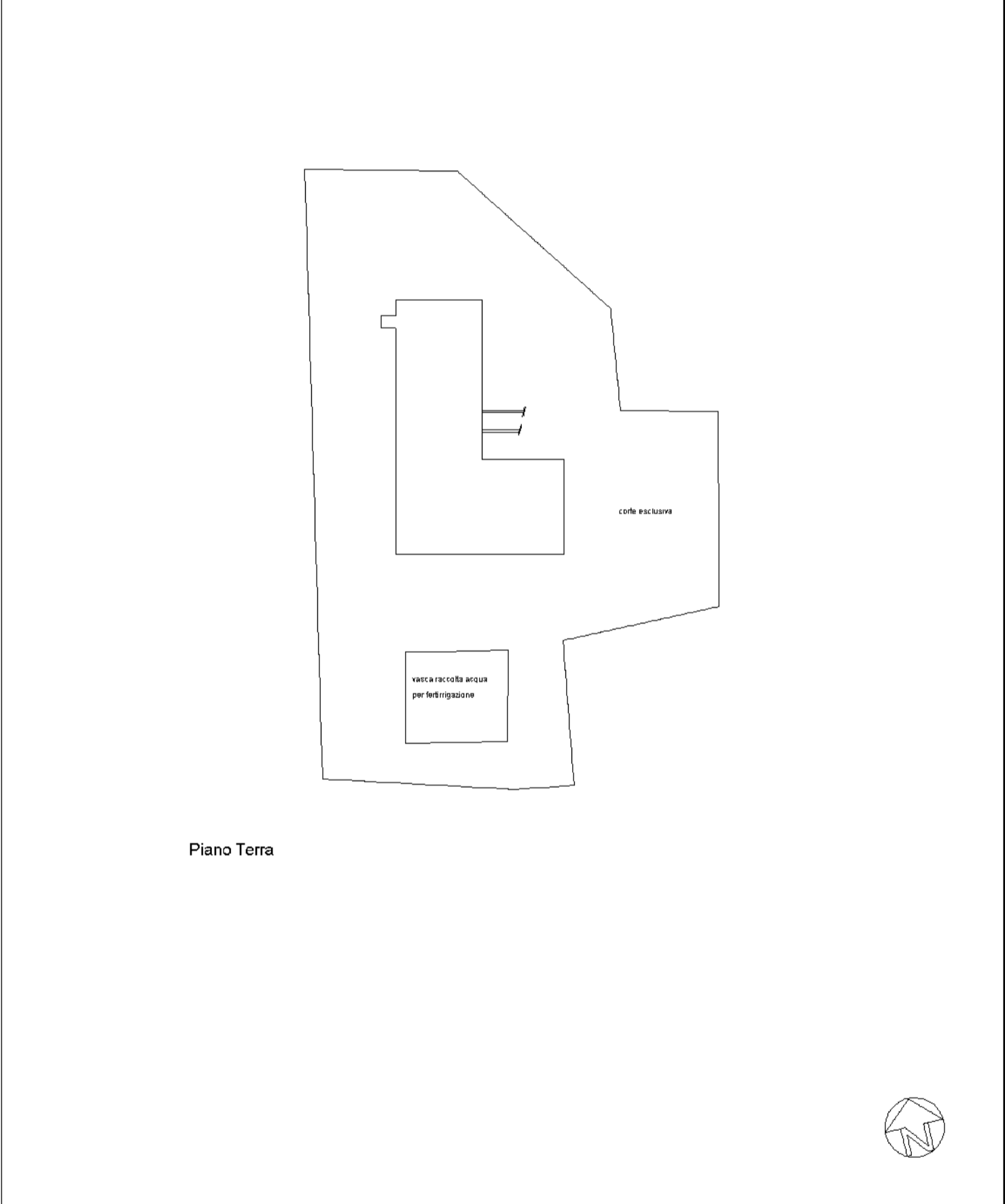
Piano Primo



**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

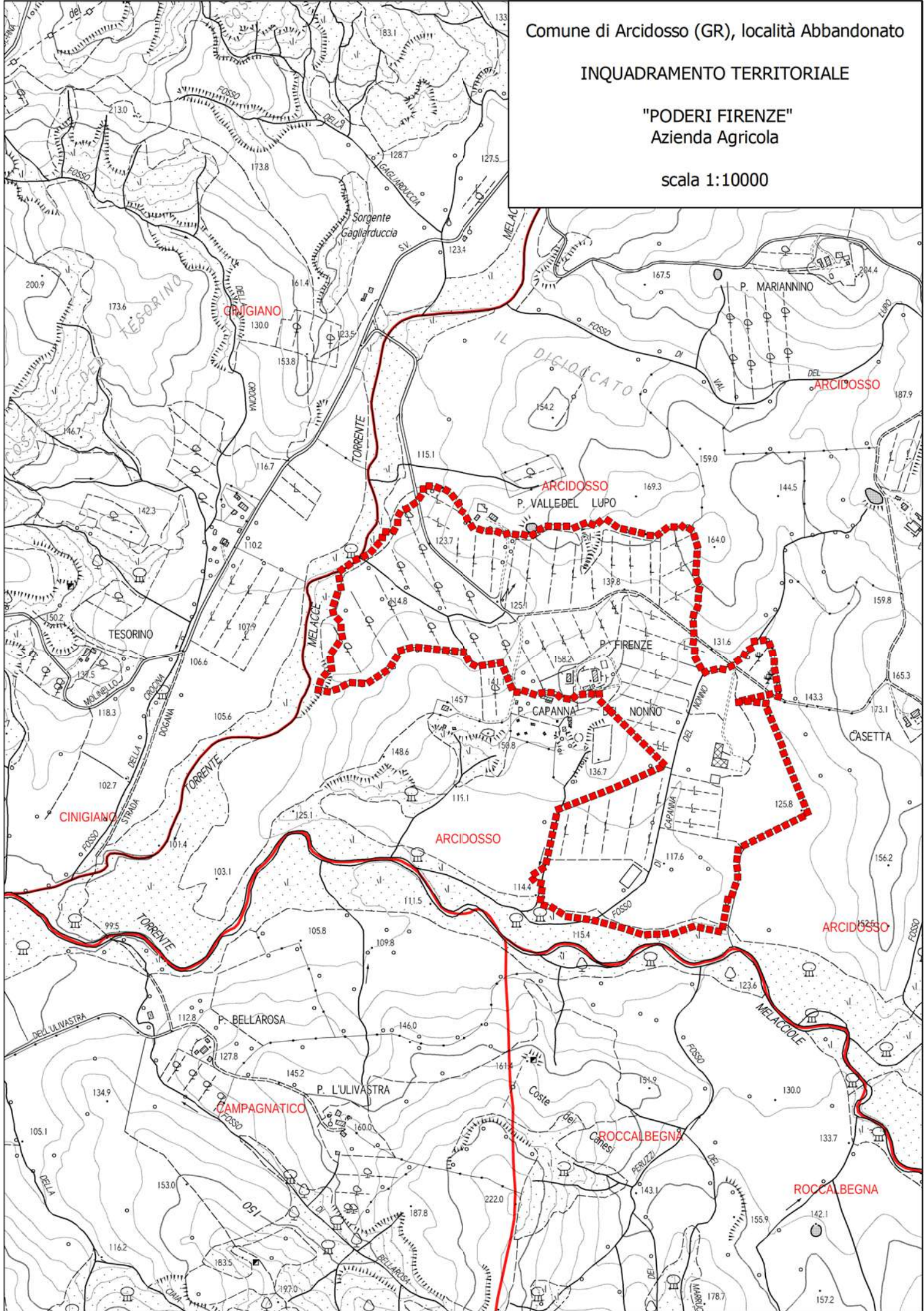
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AZ. AGR. PODERI FIRENZE

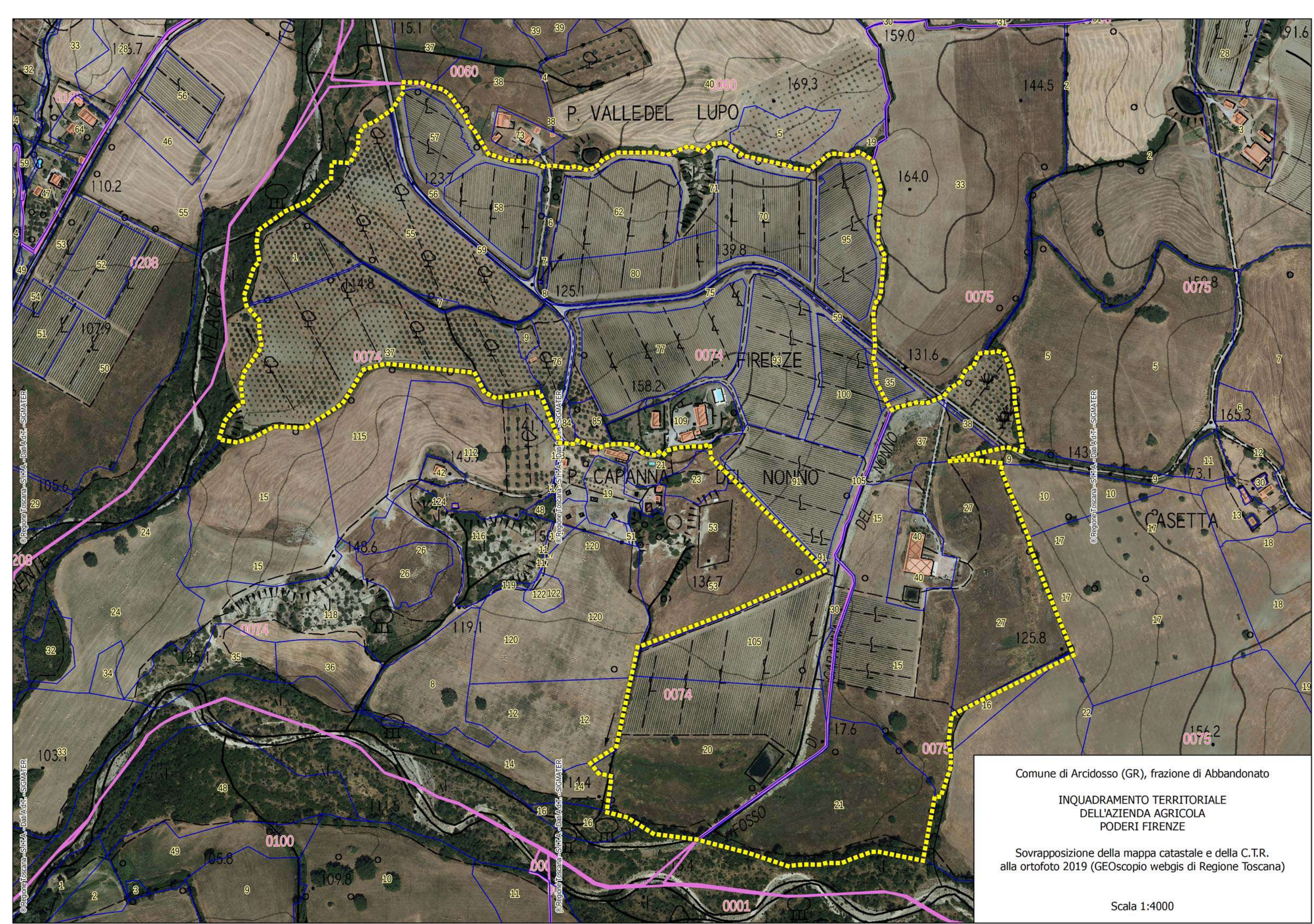
Comune di Arcidosso (GR), località Abbandonato

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

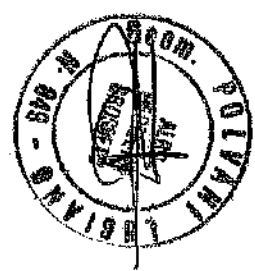
Revisione

STATO MODIFICATO

16/07/2009

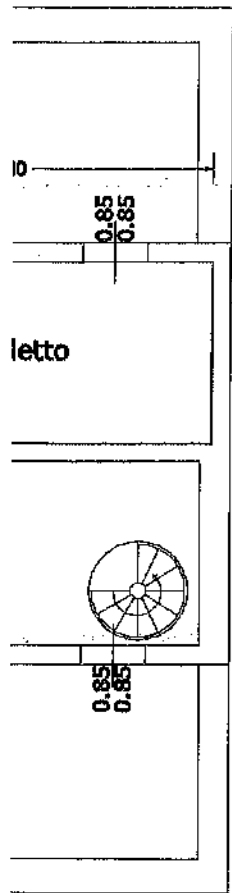
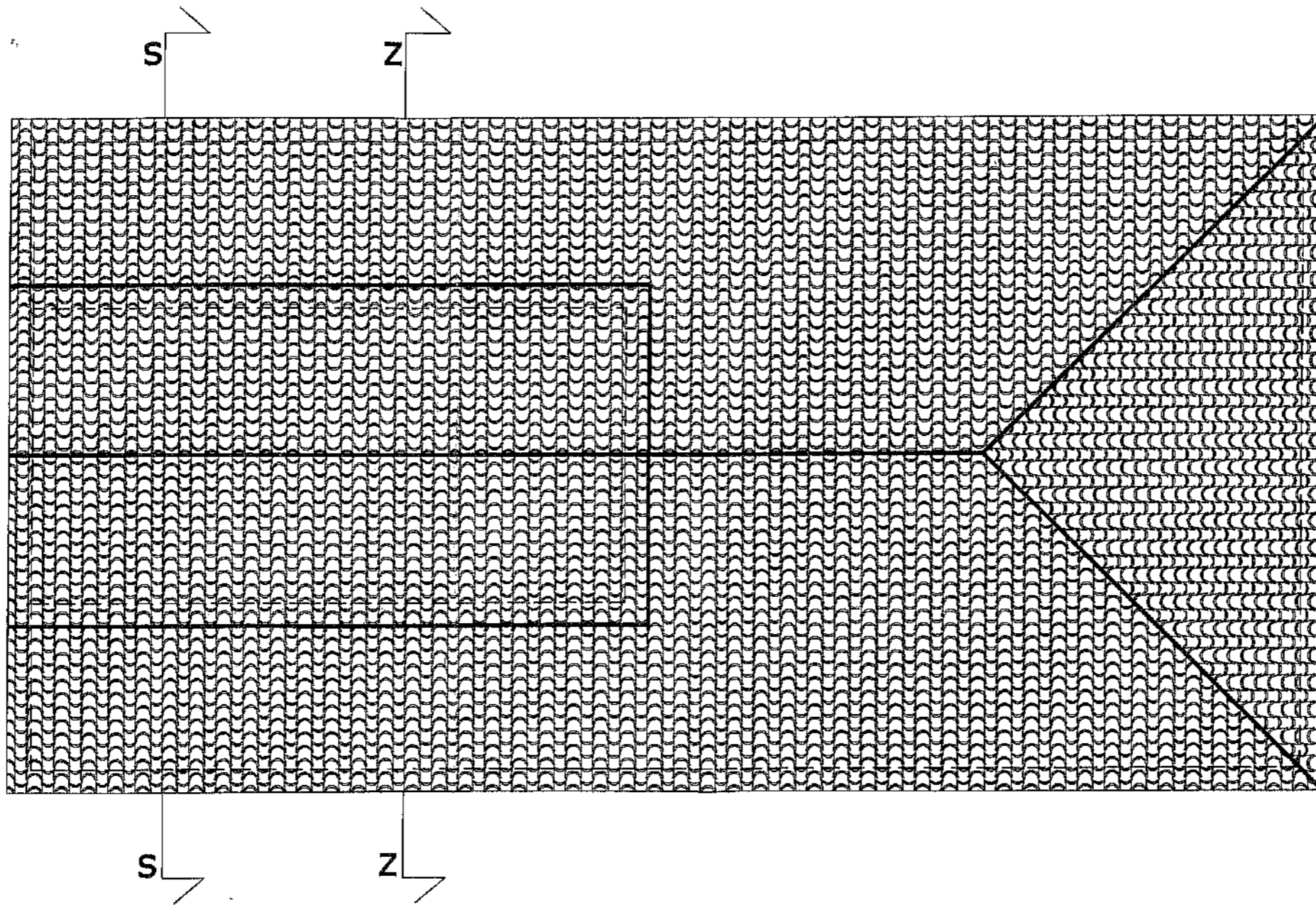
SCALA 1:100

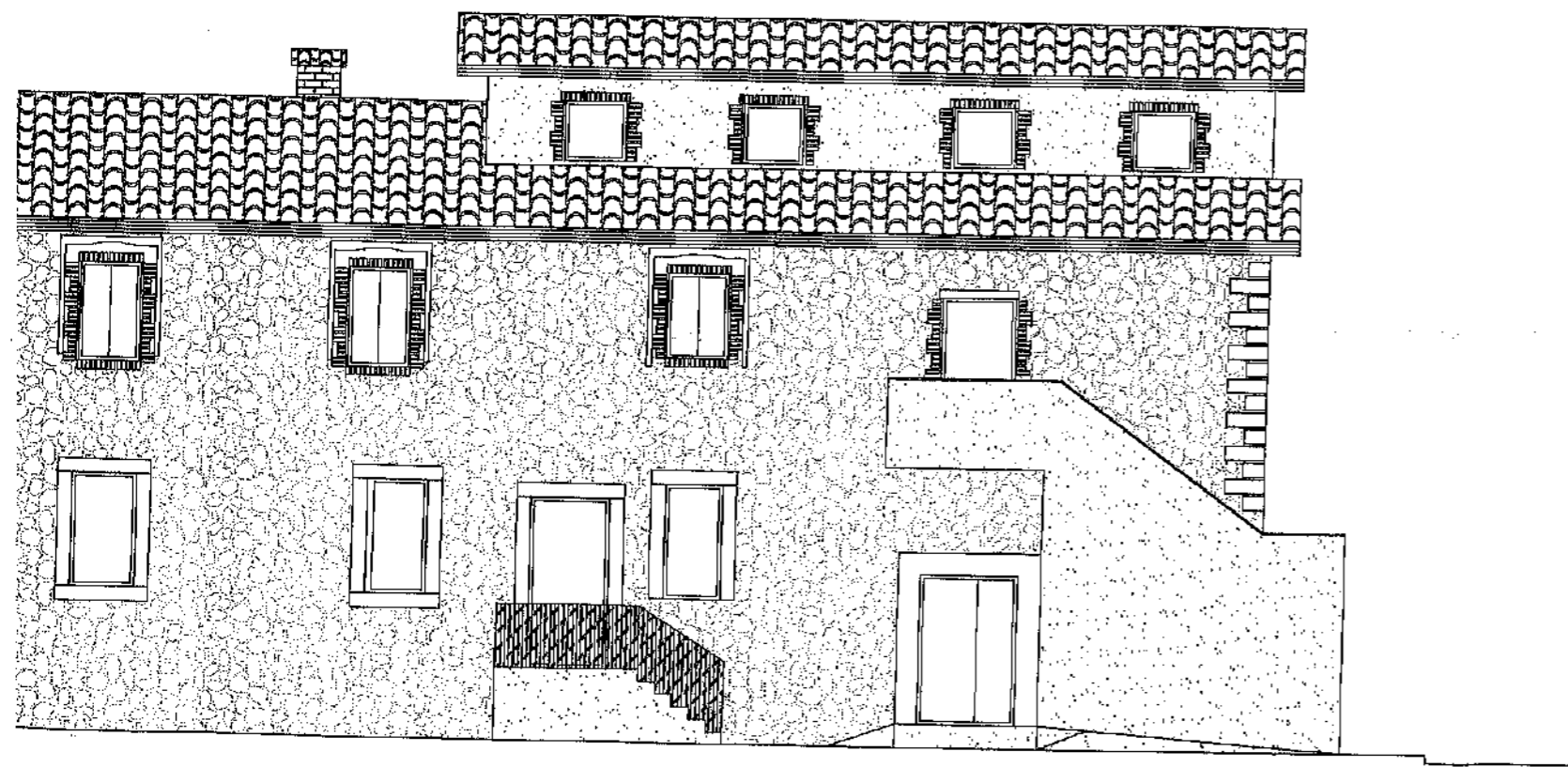
FILE:



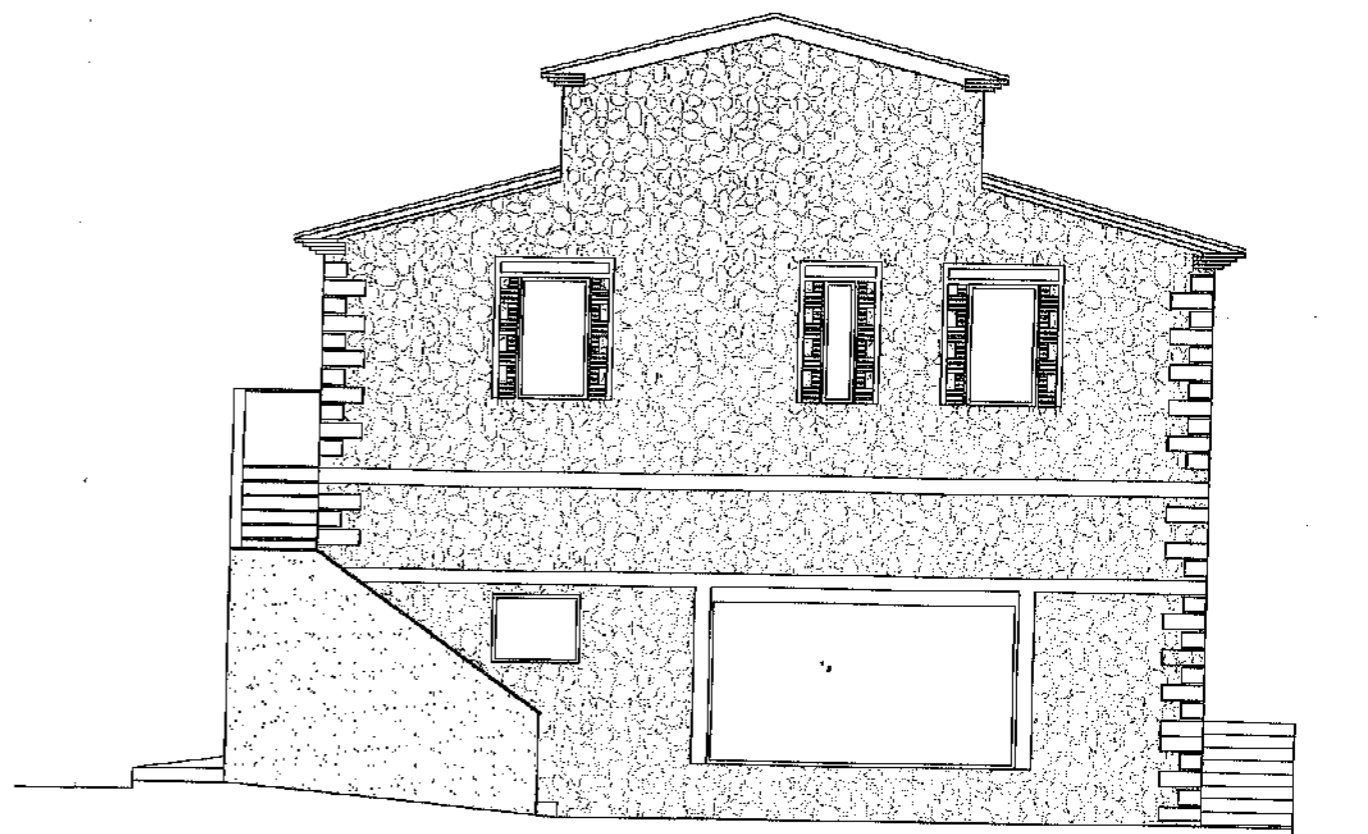
COMUNE DI ARCIDOSSO
DOCUMENTO DEPOSITATO
CON D.I.A. N° 806
DEL 25.7.2009
IL TECNICO

Pianta Copertura

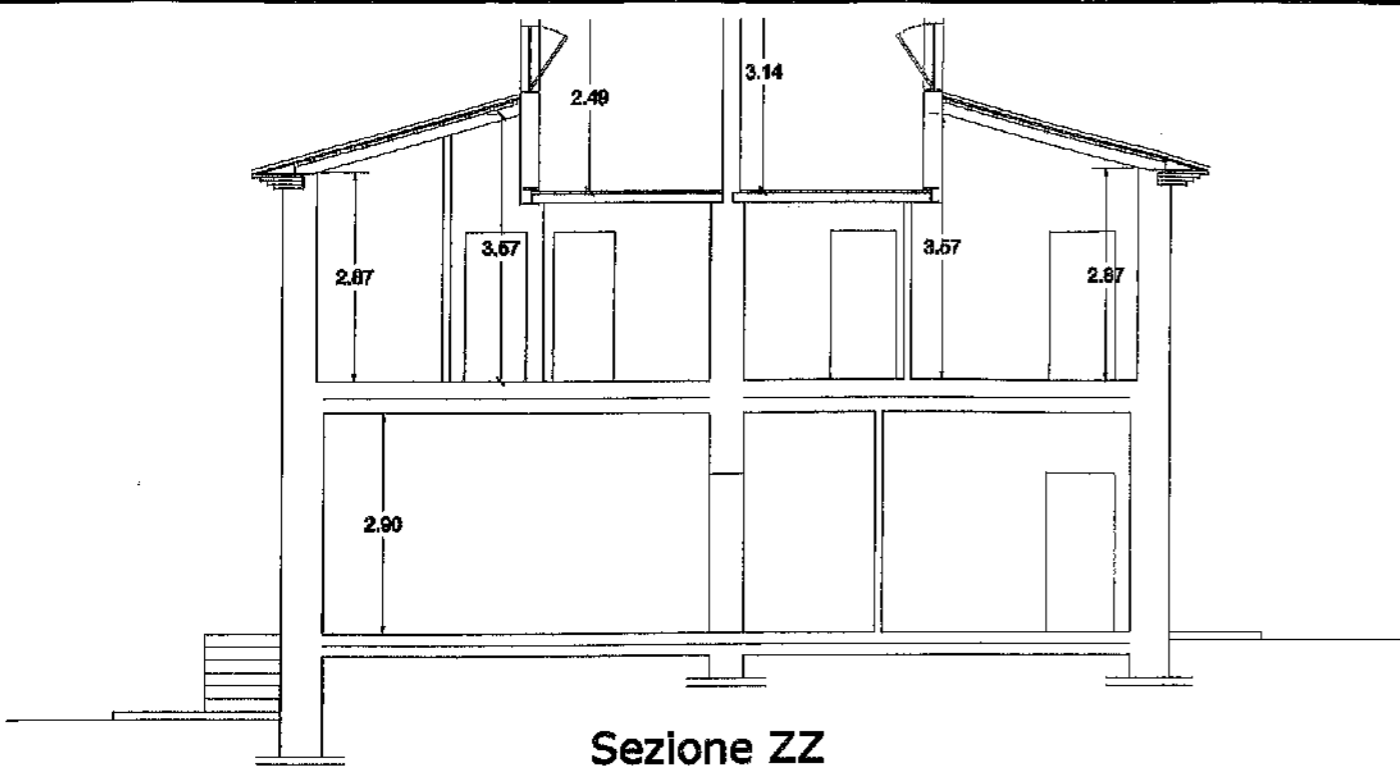




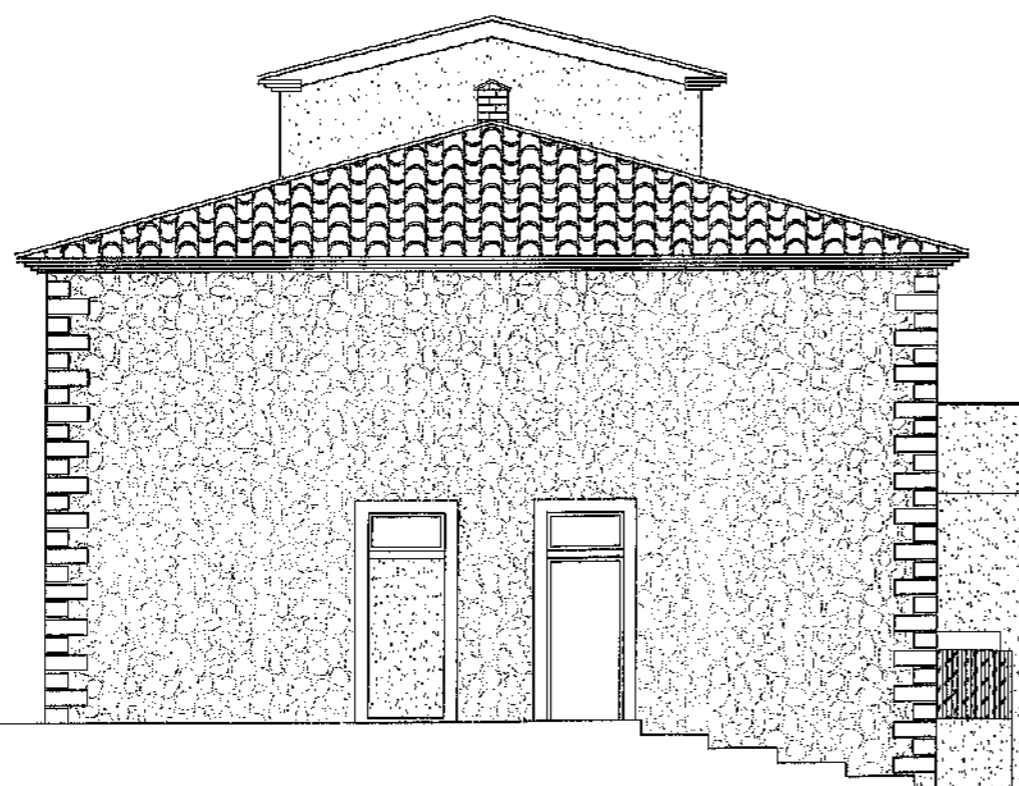
Prospetto Posteriore



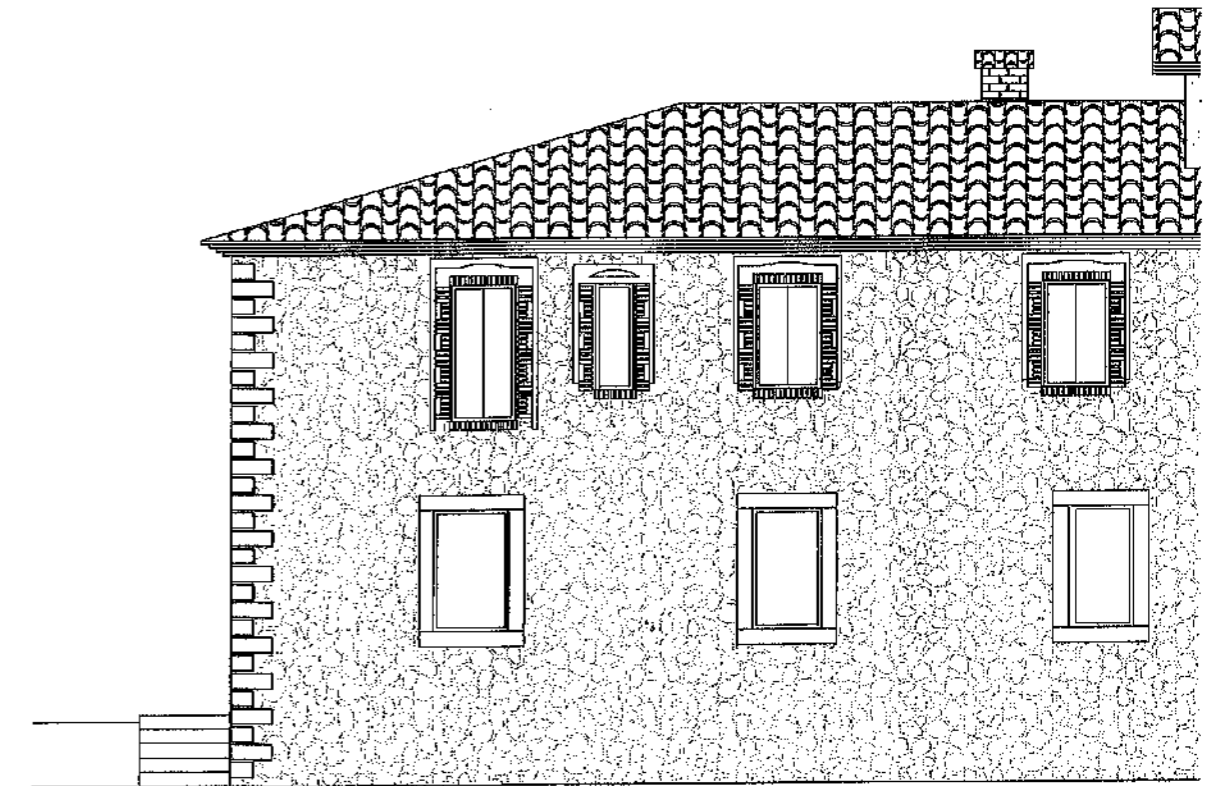
Prospetto Lato Sinistro



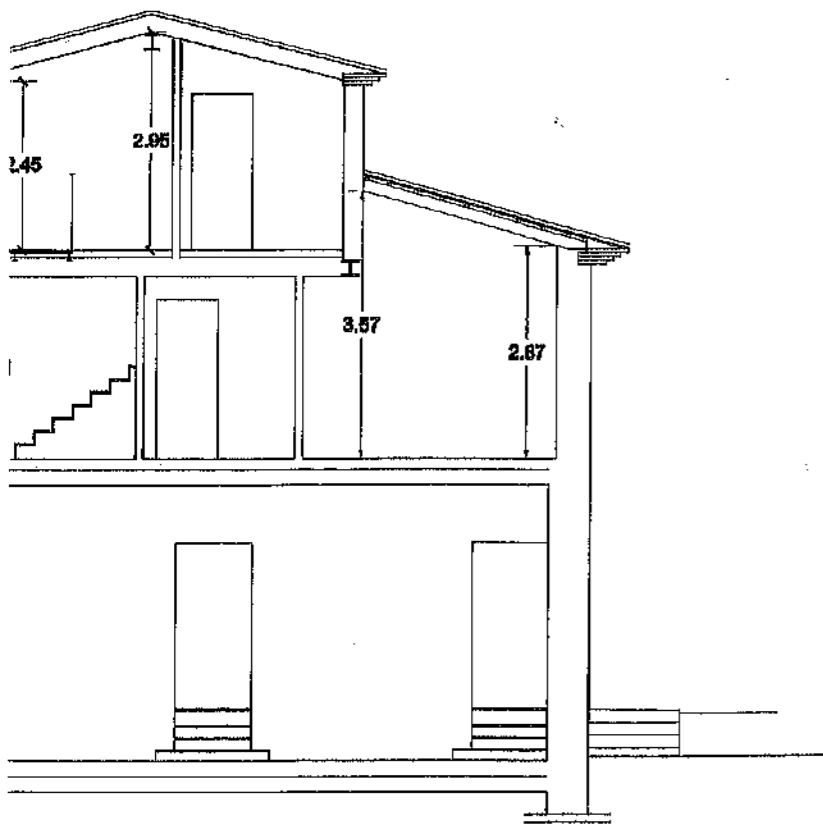
Sezione ZZ



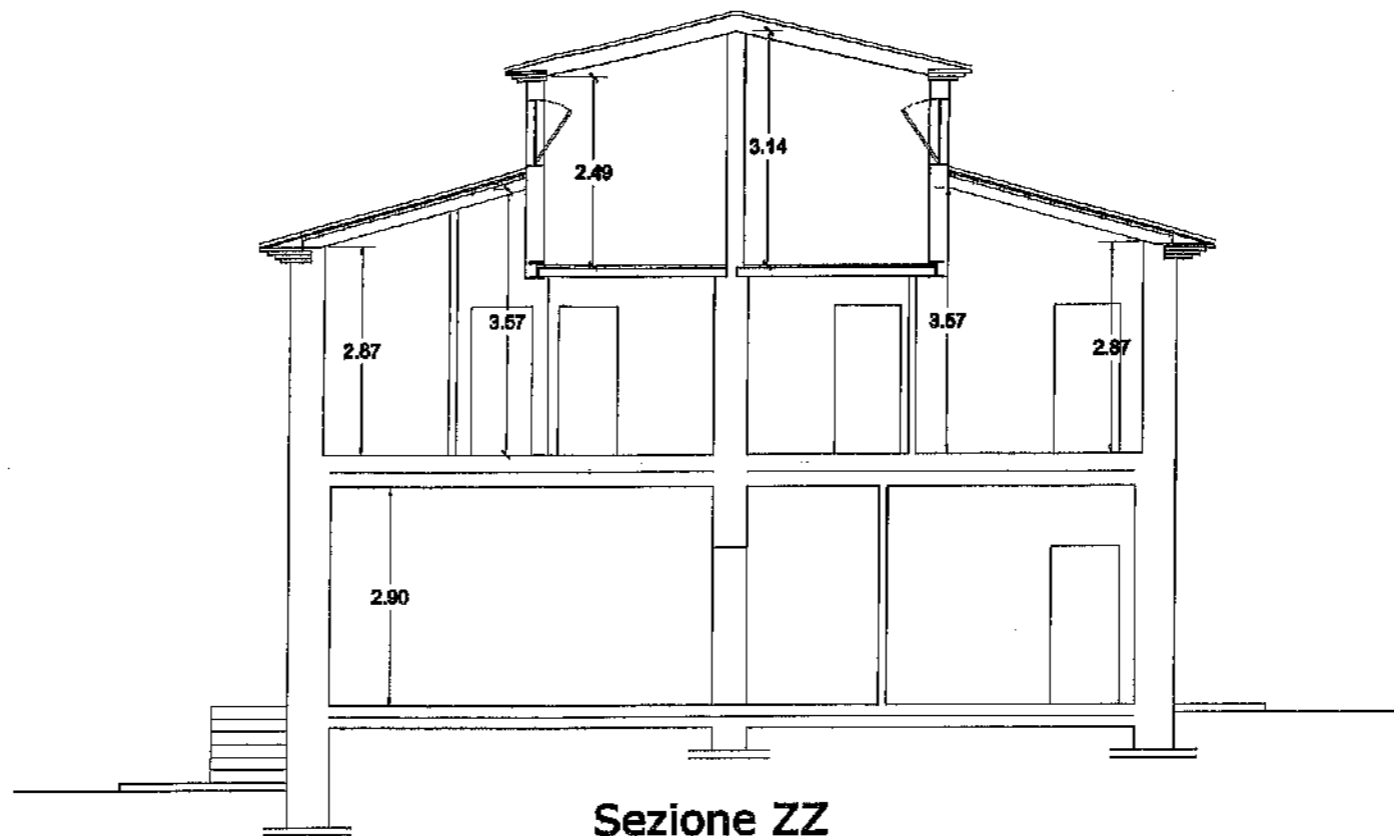
Prospetto Lato Destro



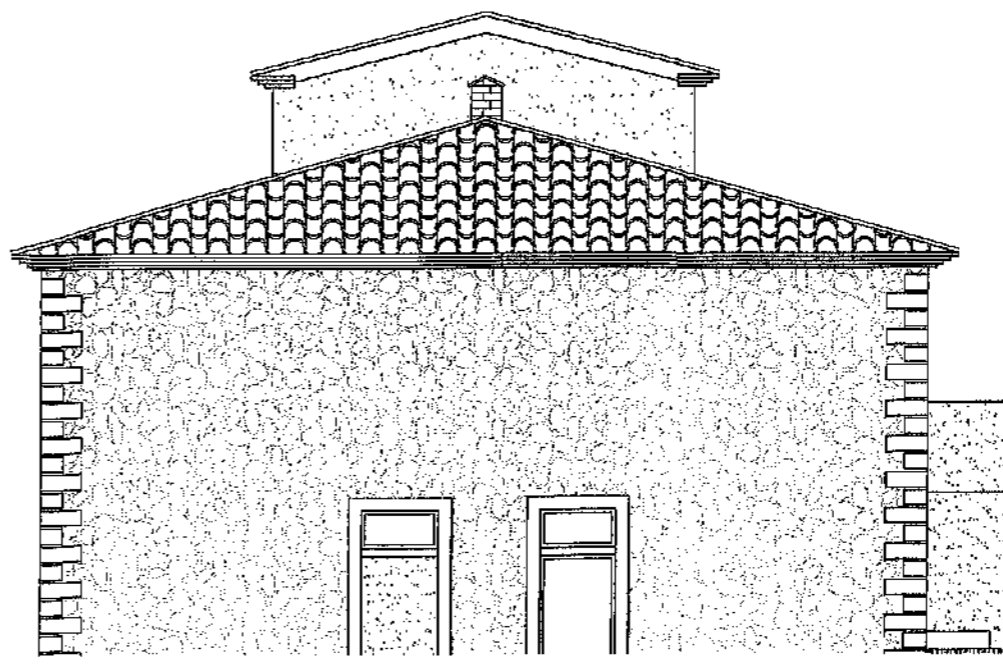
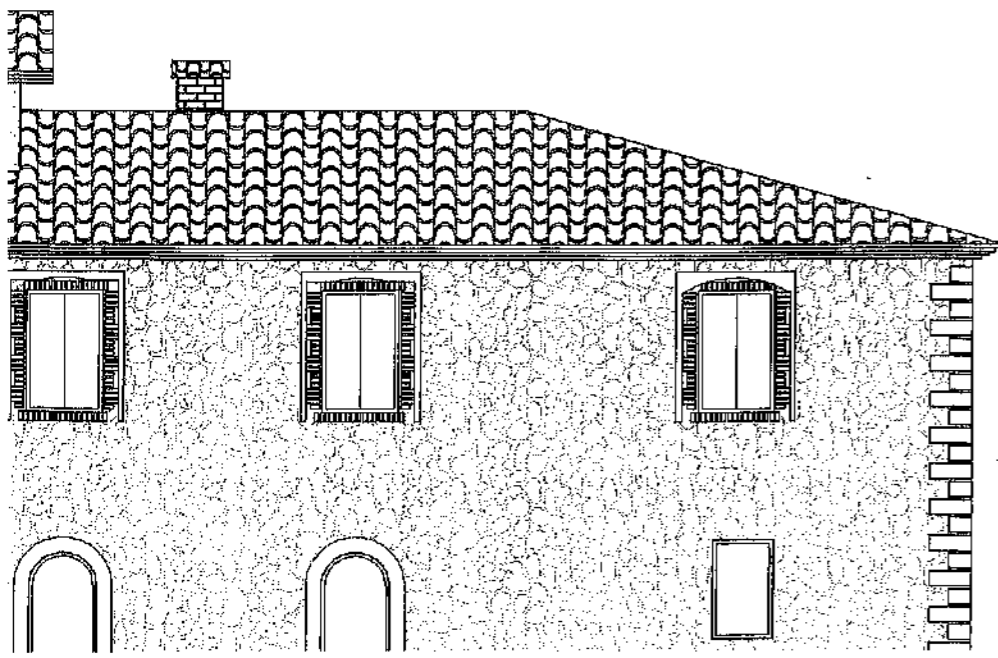
Prospetto Po

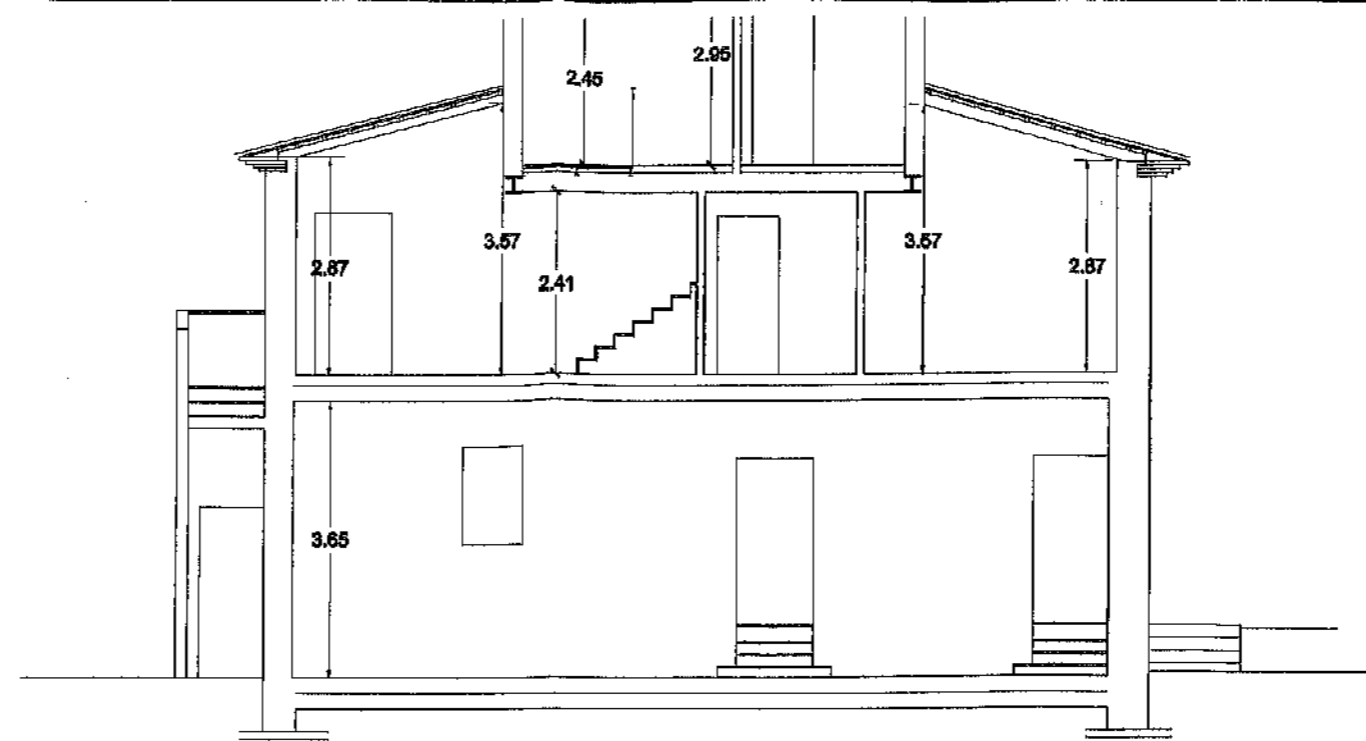


Sezione SS

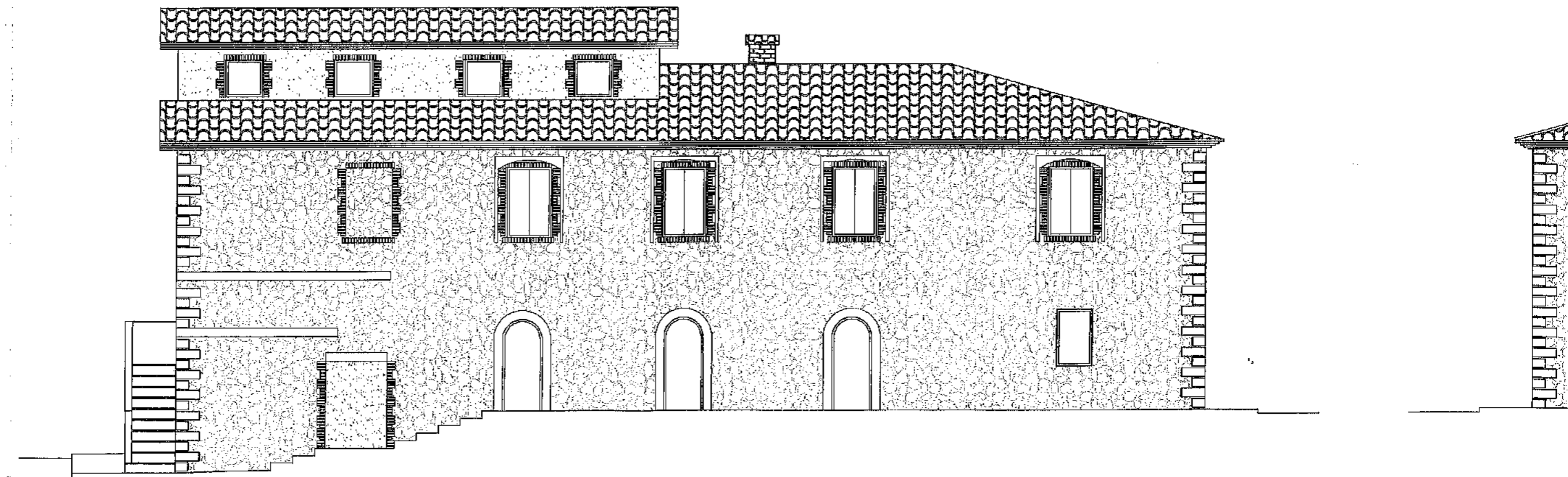
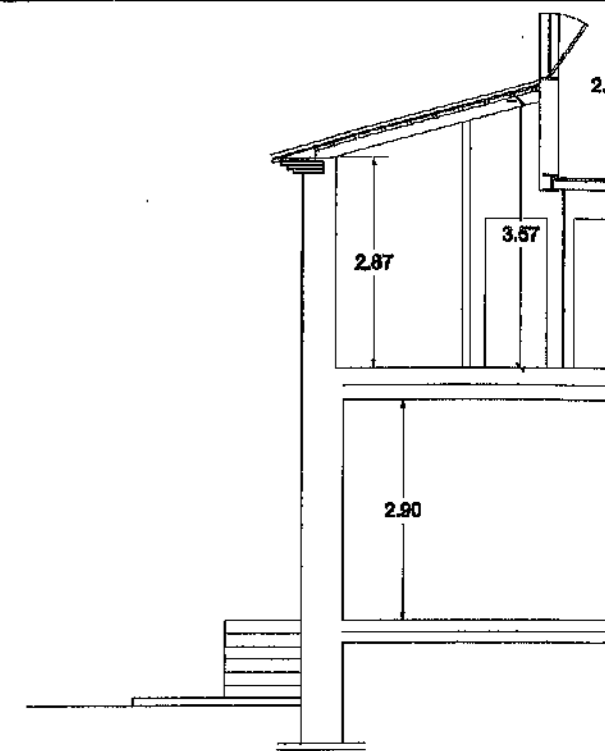


Sezione ZZ

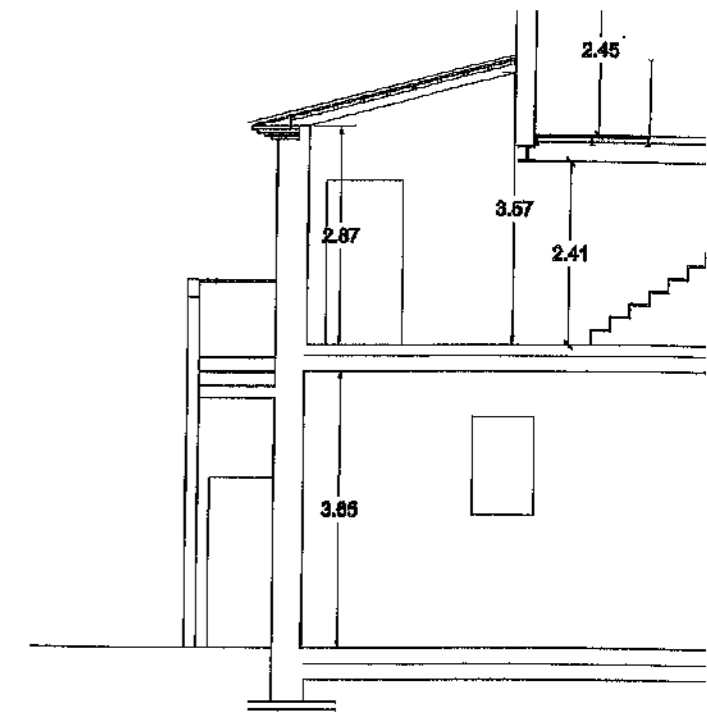




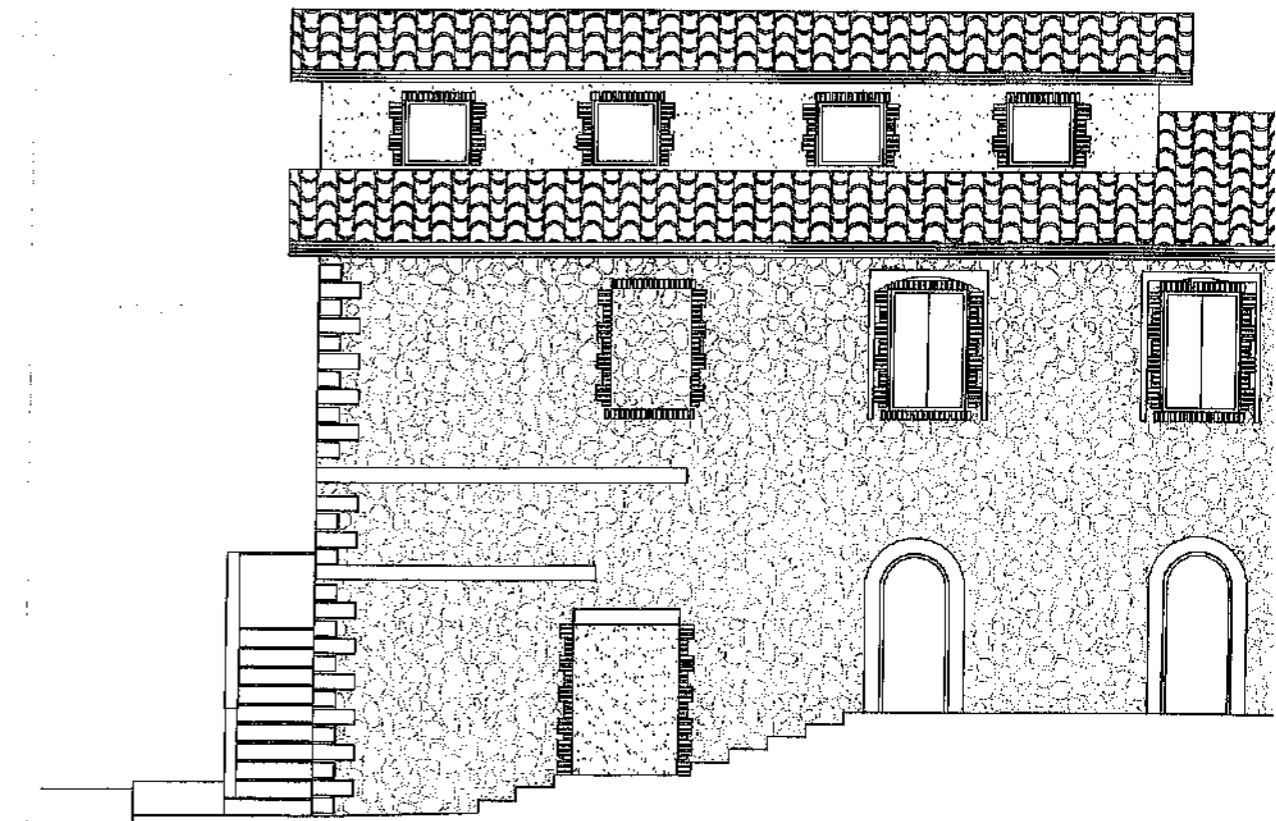
Sezione SS



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 allegate 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 ²						
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

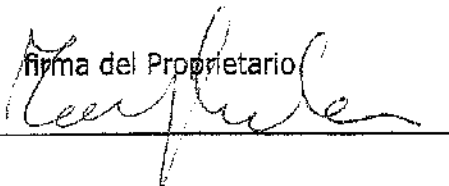
Numero delle stanze 3

Numero dei vani accessori 2

Superficie utile abitabile mq 62.00.....

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

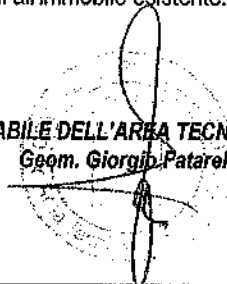
Il contributo dovuto ai sensi dell'art. 140 comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 è determinato nella misura di: **EURO0,00**, pari alla quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione delle opere ai sensi dell'art.120 e 121 della stessa legge, già corrisposto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

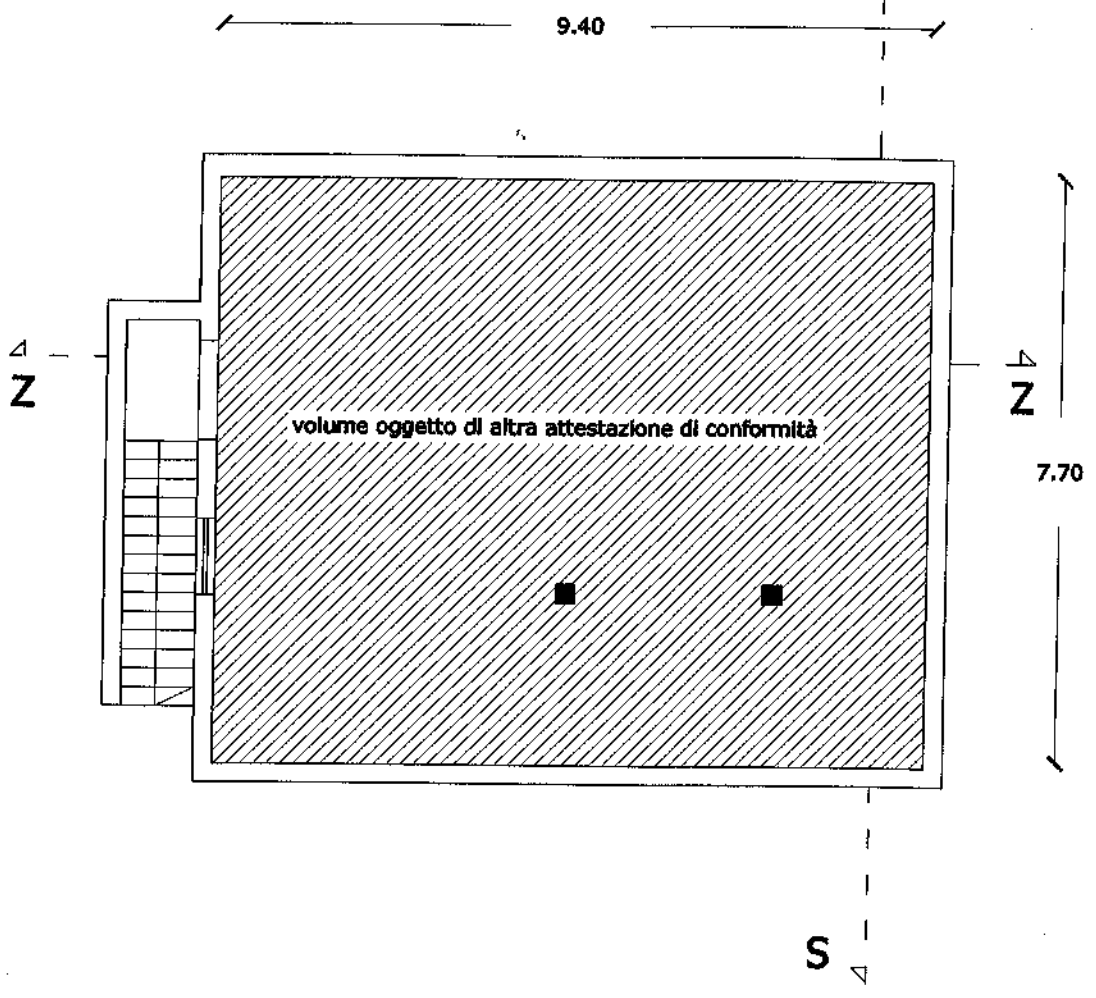
FILE:



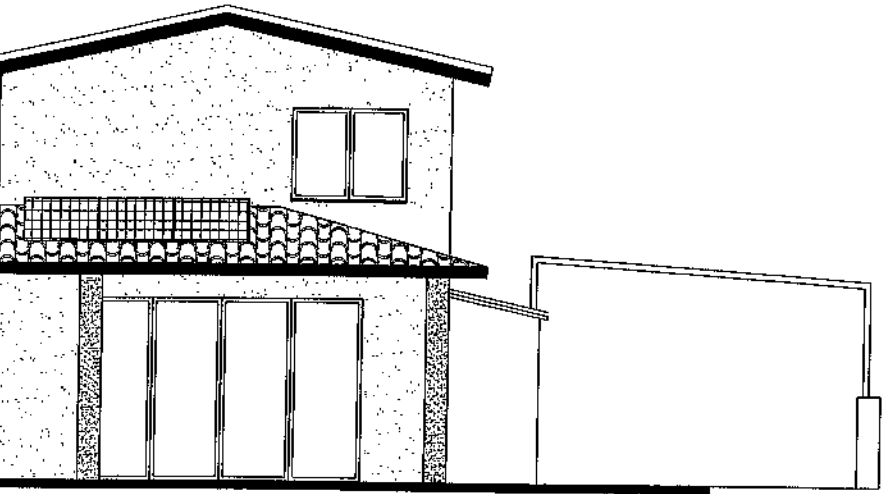
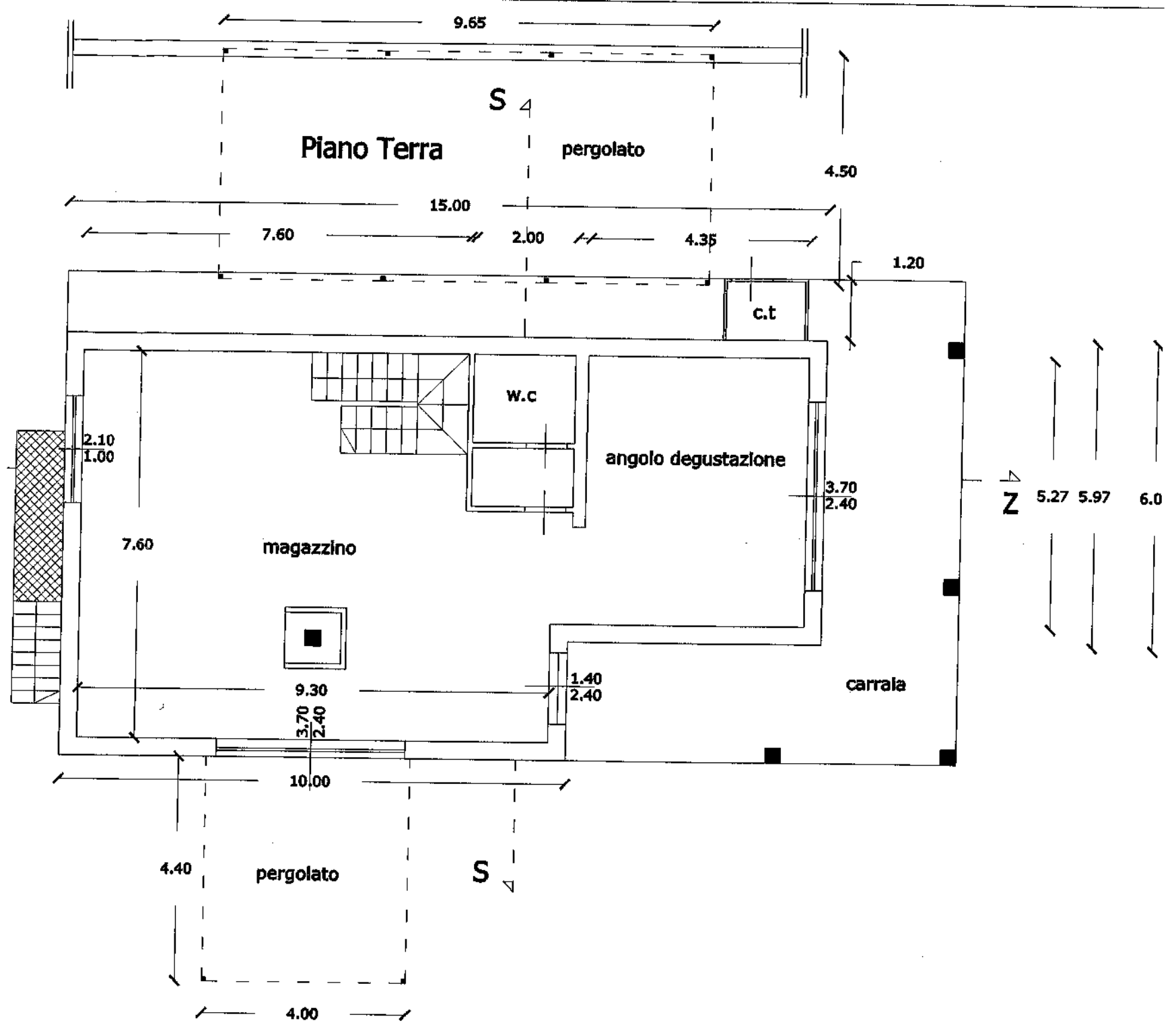
COMUNE DI ARCIDOSSO
- Area Tecnica Urbanistica -
PROGETTO APPROVATO
Attestazione di conformità in sanatoria
n° 04 del 26.7.2008
IL RESPONSABILE DELL'AREA



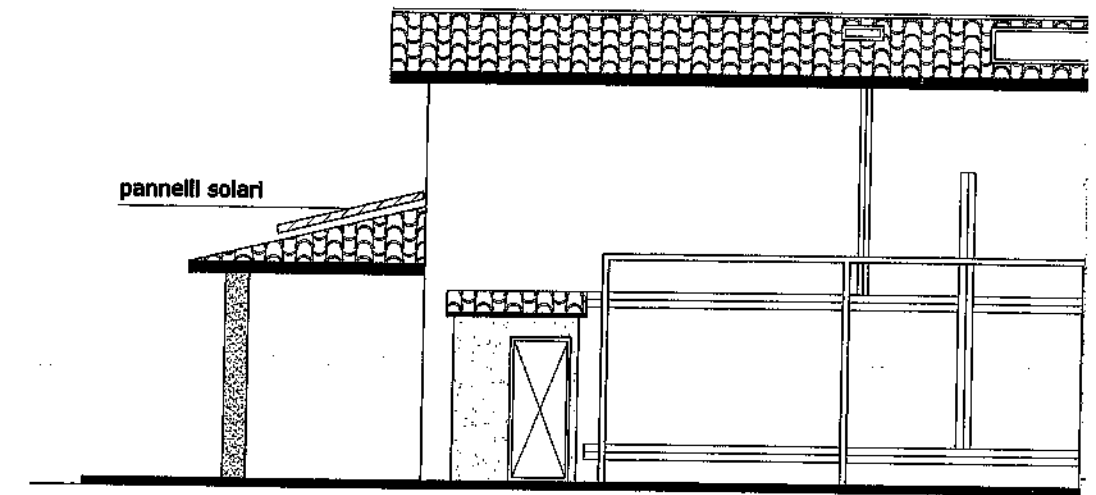
Piano Primo Sottostrada



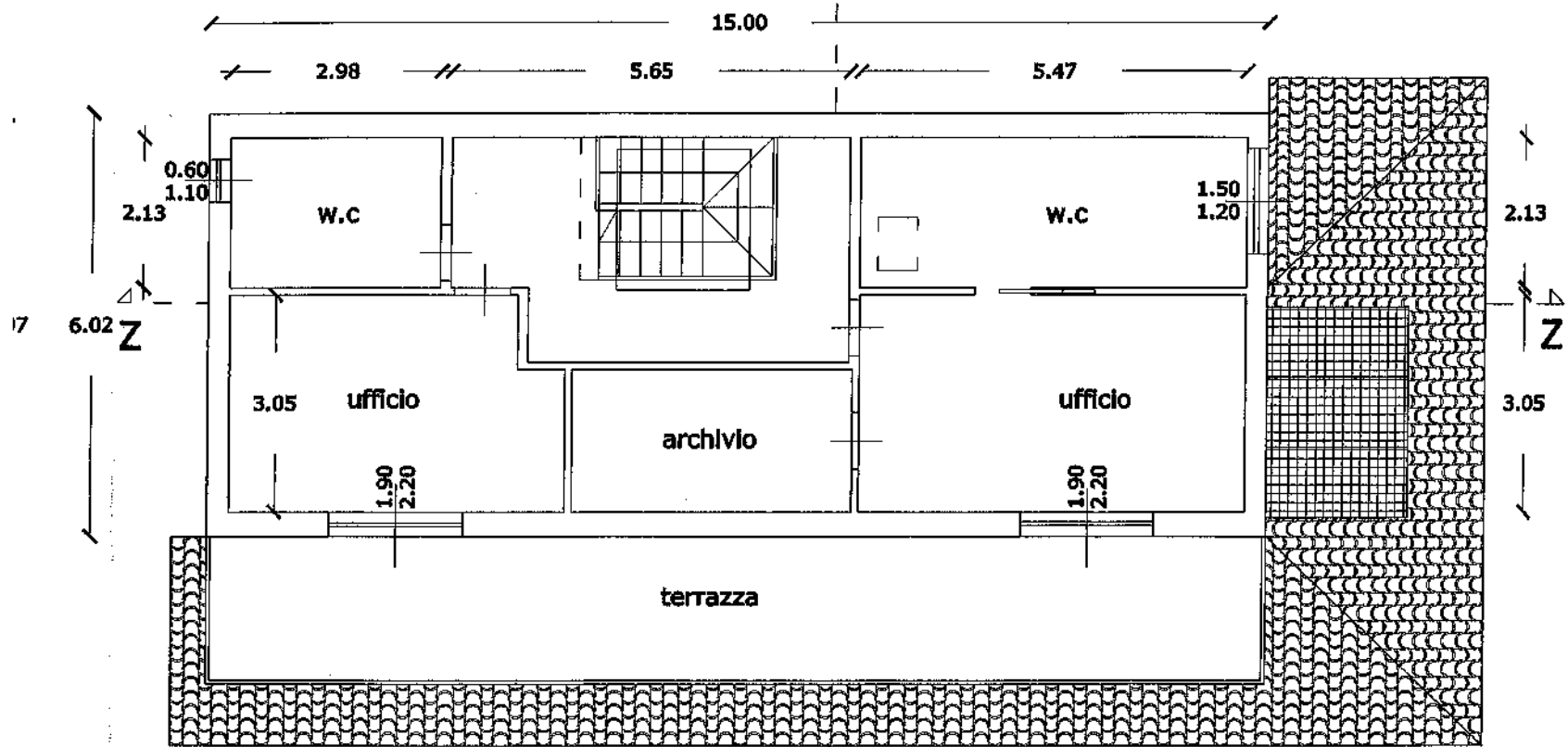
Piano Terra



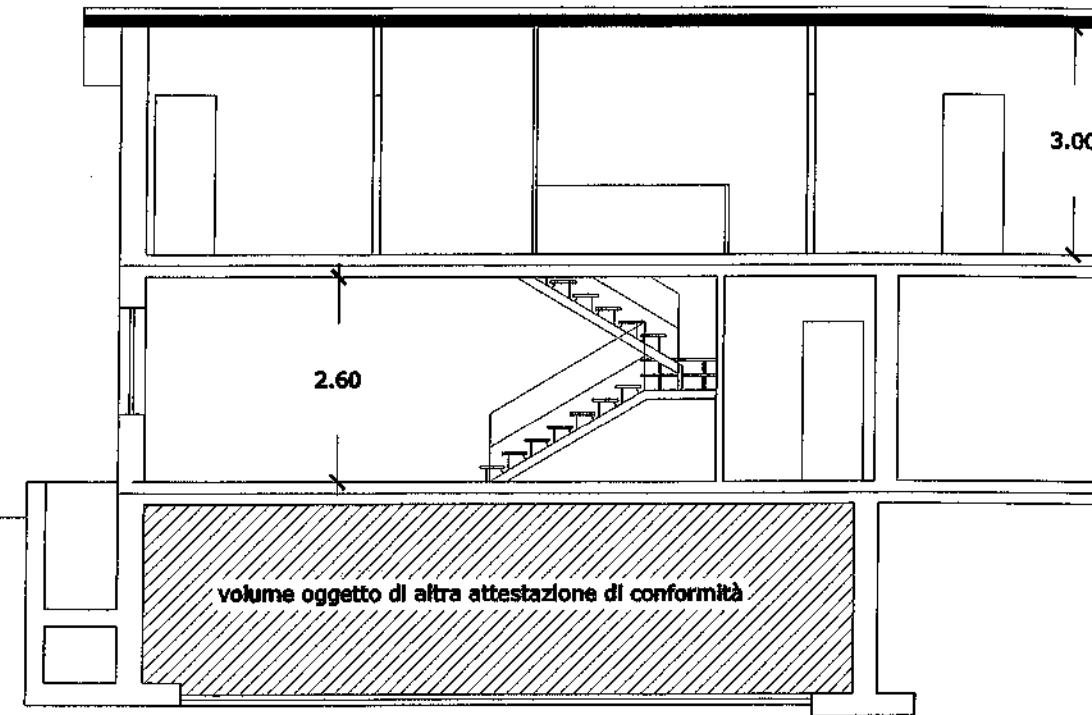
Prospetto Frontale



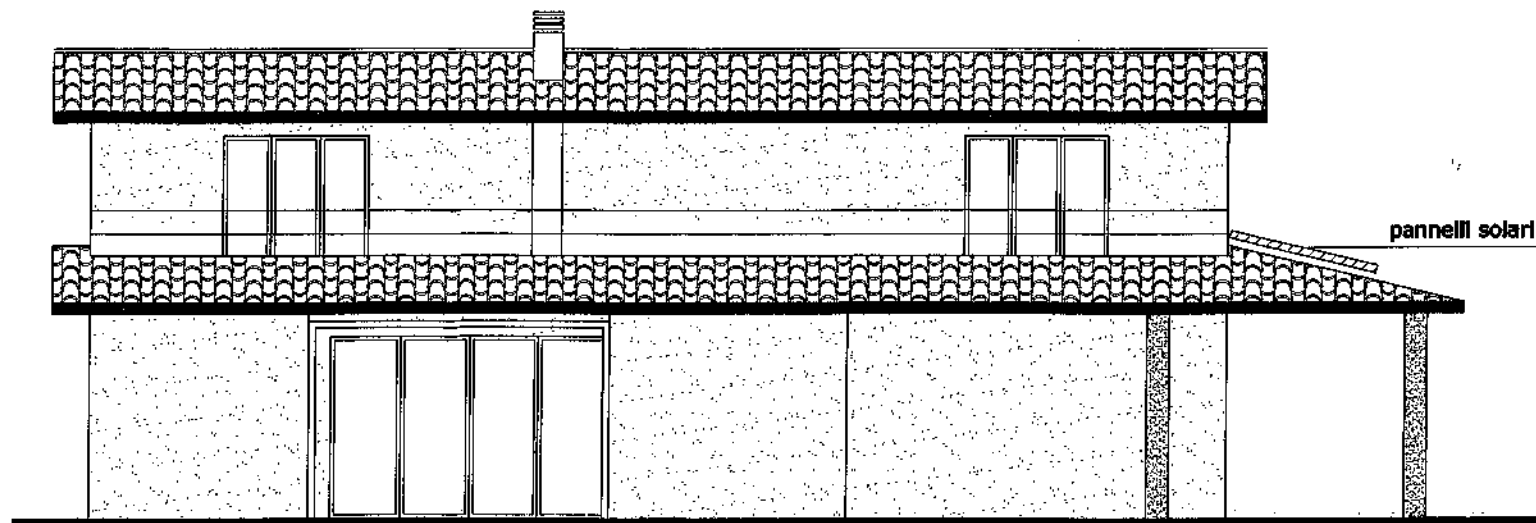
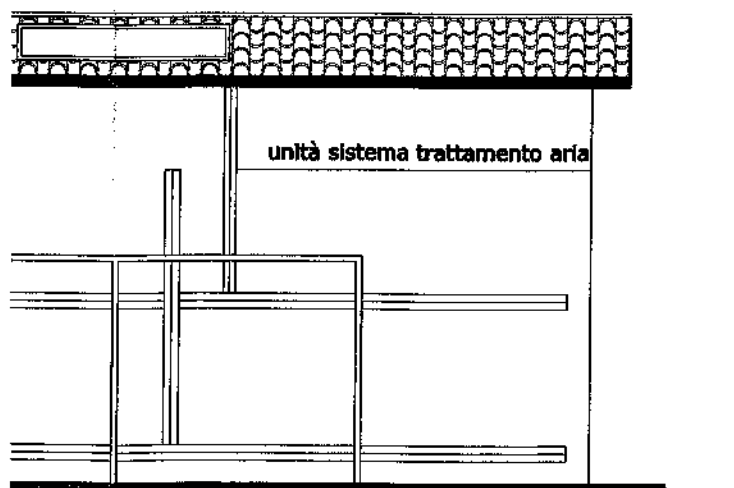
S 4
Piano Primo



S



Sezione ZZ



Prospetto Lato Sinistro

ato Destro



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

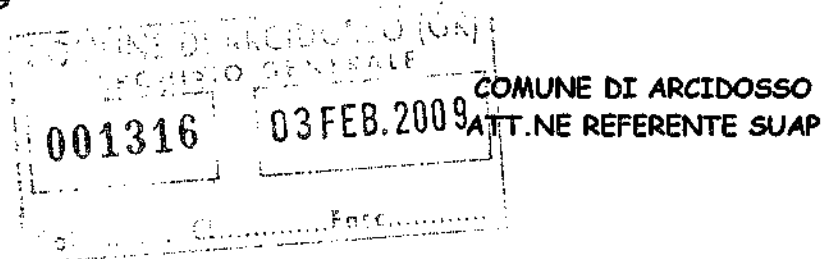


Il sottoscritto Luigi De Cecco dichiara di aver ritratto oggi 23/10/2008, originale del presente atto con n. 3 allegati.

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

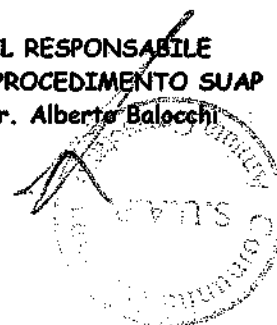
Al fine di consentire a Codesta Spettabile struttura la programmazione operativa delle funzioni istituzionali di controllo e vigilanza di competenza nonché la trasmissione ad altri enti eventualmente coinvolti, si trasmettono in allegato alla presente, le copie integrali degli atti in oggetto rilasciate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

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO SUAP
Dr. Alberto Balocchi



AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA EX ART. 140 L.R. 1/2005

Prot. n. 8146 del 28/10/2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DELLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Vista la richiesta di competenza di questo Sportello Unico:

PROCEDIMENTO:

CODICE FISCALE

LEGALE RAPPRES.

PARTITA IVA: 12.....

DATA PRESENTAZIONE: 39631

N. PROT.: 7639

PRATICA S.U.A.P.: 345/2008

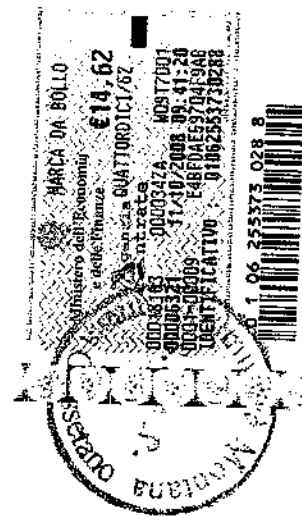
Indirizzo dell'attività: LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR)

diretta ad ottenere il rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA INERENTE LA REALIZZAZIONE DI PIANO INTERRATO DESTINATO A MAGAZZINO, IN LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR):

- VISTA la documentazione depositata agli atti del presente Servizio e quella prodotta per l'attestazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi ai fini dell'autorizzazione richiesta;
- VISTO il parere favorevole (Permesso di Costruire n. 11 del 27/10/2008) rilasciato dal Comune di Arcidosso;
- VISTA la L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, e le normativa nazionale, regionale e comunale in materia edilizia;
- VISTO il DPR 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000;
- VISTO il vigente Regolamento di organizzazione dello Sportello Unico delle Attività produttive di cui alla Deliberazione della Giunta Esecutiva n. 33 del 19/03/2002;
- VISTA la deliberazione n. 35 del 19/03/2002 in cui si istituisce la unità operativa "Suap" e si nomina del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- VISTA la determinazione dirigenziale n. 435 del 05/04/2002 con cui si nomina il responsabile del Procedimento dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- VISTA la Determinazione n. 1772 del 27/10/2008 relativa alla richiesta dell'autorizzazione sopra descritta;

AUTORIZZA

Il sig. _____ così come generalizzato negli atti di cui al presente procedimento, ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO INTERRATO DESTINATO A MAGAZZINO, IN LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR), di cui al Permesso di Costruire n. 11 del 27/10/2008, come descritto negli elaborati grafici e nelle relazioni presentate allegate alla presente autorizzazione unica quale parte integrante ed essenziale dello stesso, sotto



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.

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

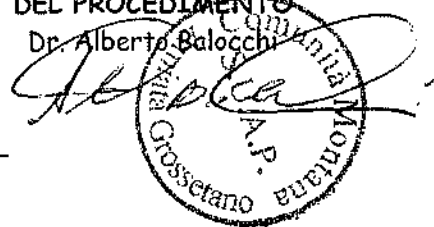
Dr. Alberto Balocchi

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

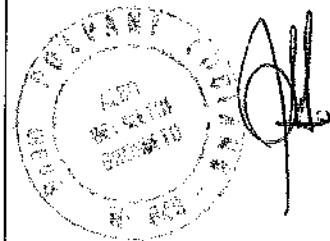
Loc: **Podere Firenze**

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

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

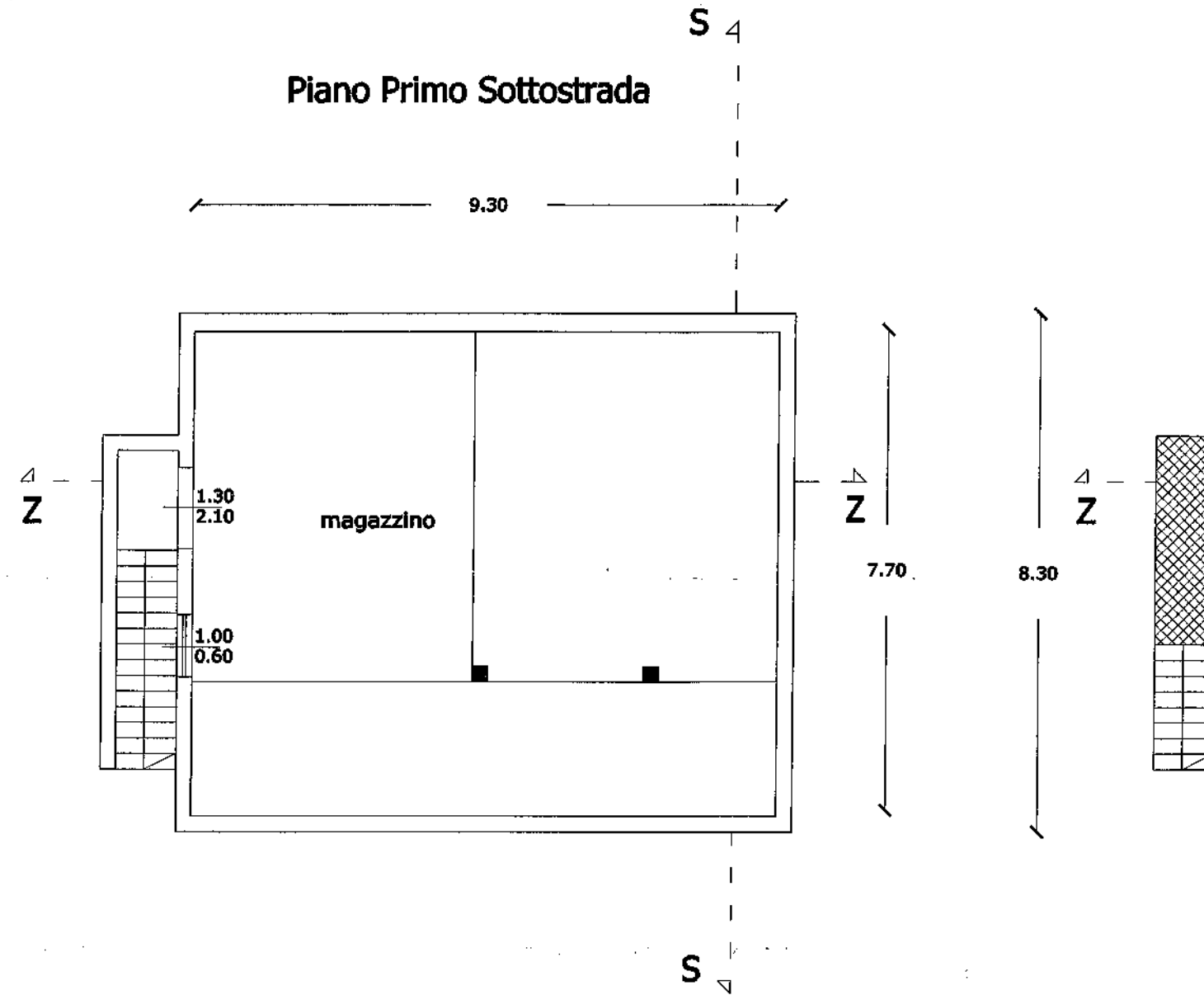
Presentazione		Data
Revisione	STATO REALIZZATO	26/06/2008
SCALA 1:100		

FILE:



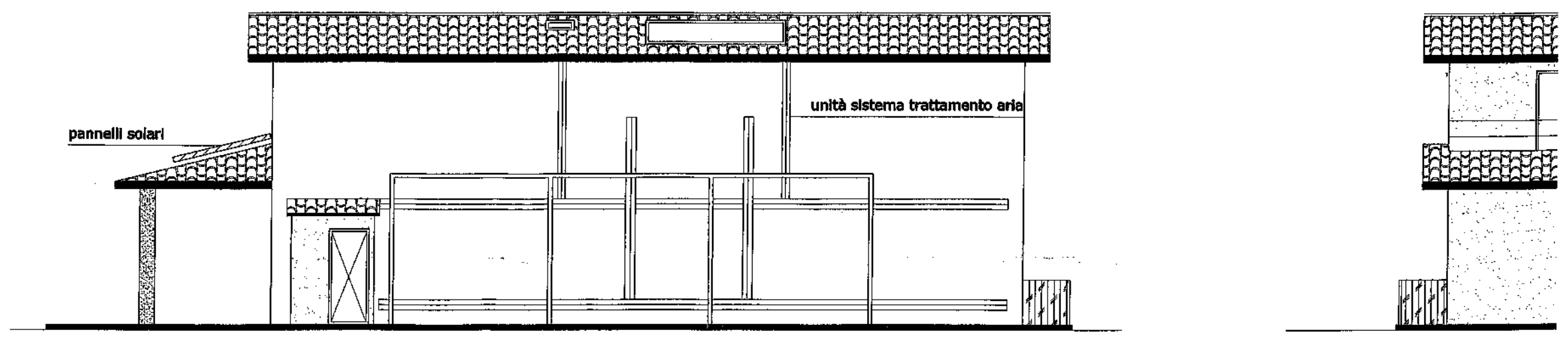
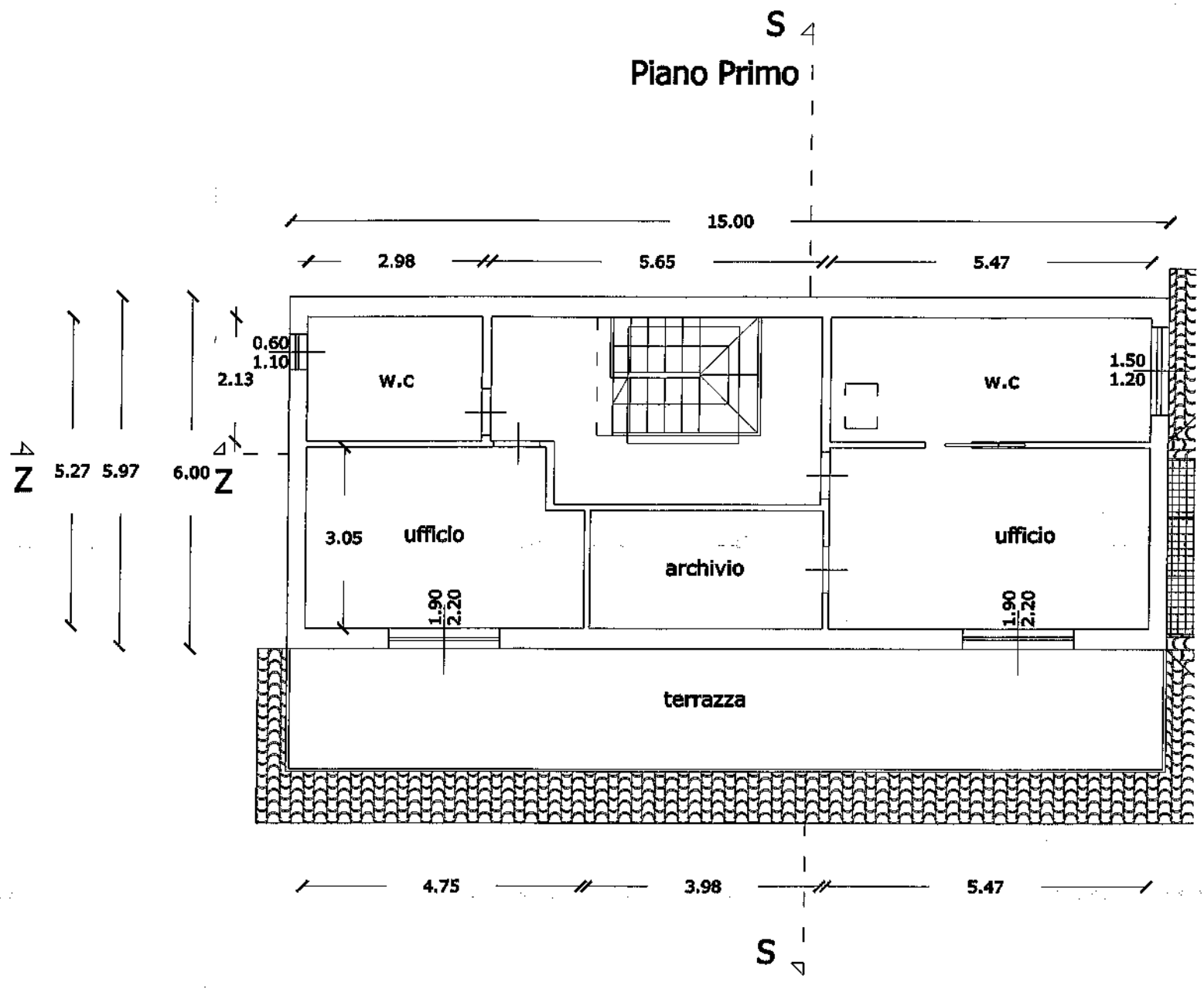
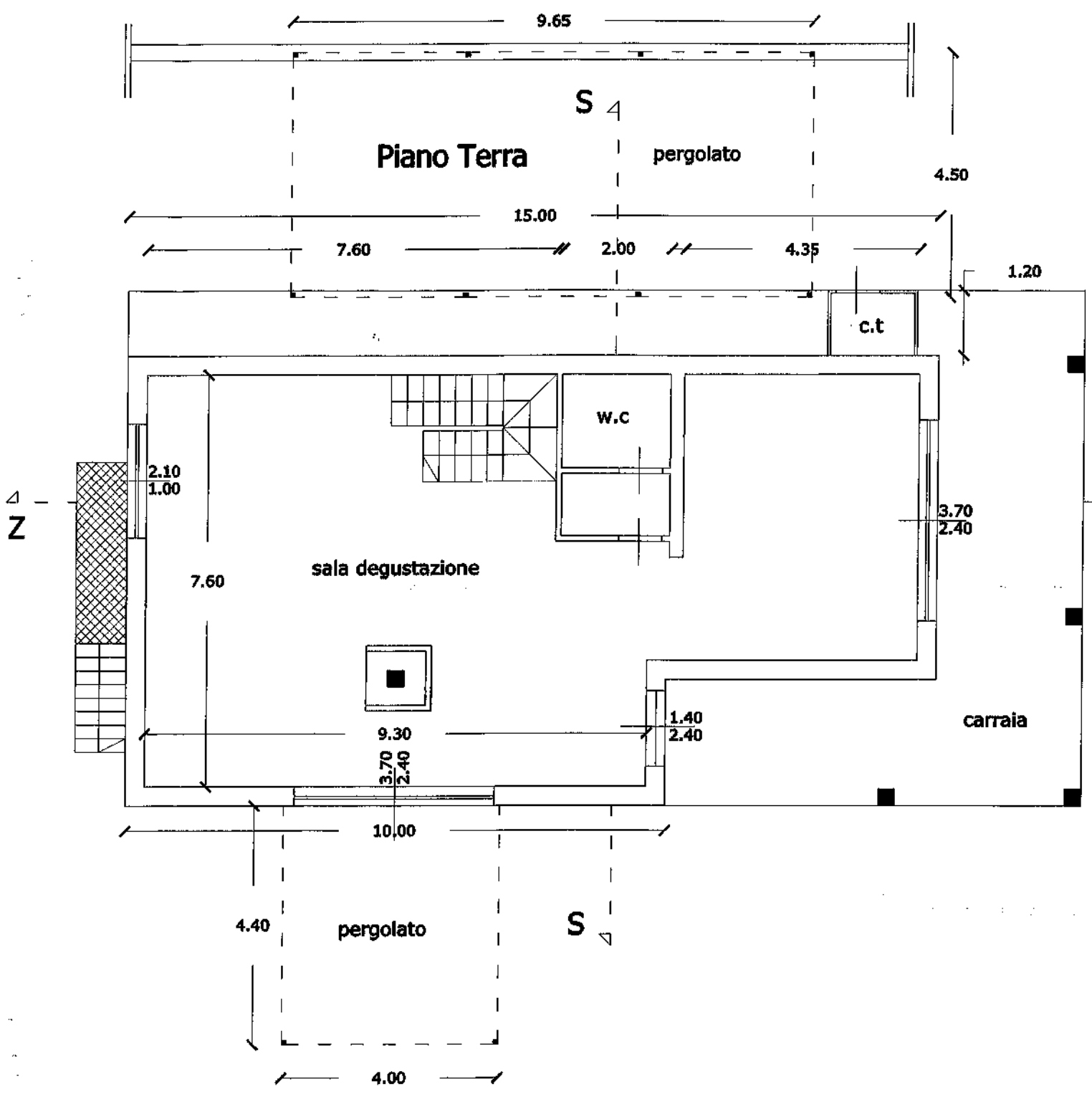
COMUNE DI ARCIDOSO
 - Area Tecnica Urbanistica -
PROGETTO APPROVATO
 Attestazione di conformità in sanatoria
 n° del **27/06/2008**
 IL RESPONSABILE DELL'AREA

Piano Primo Sottostrada



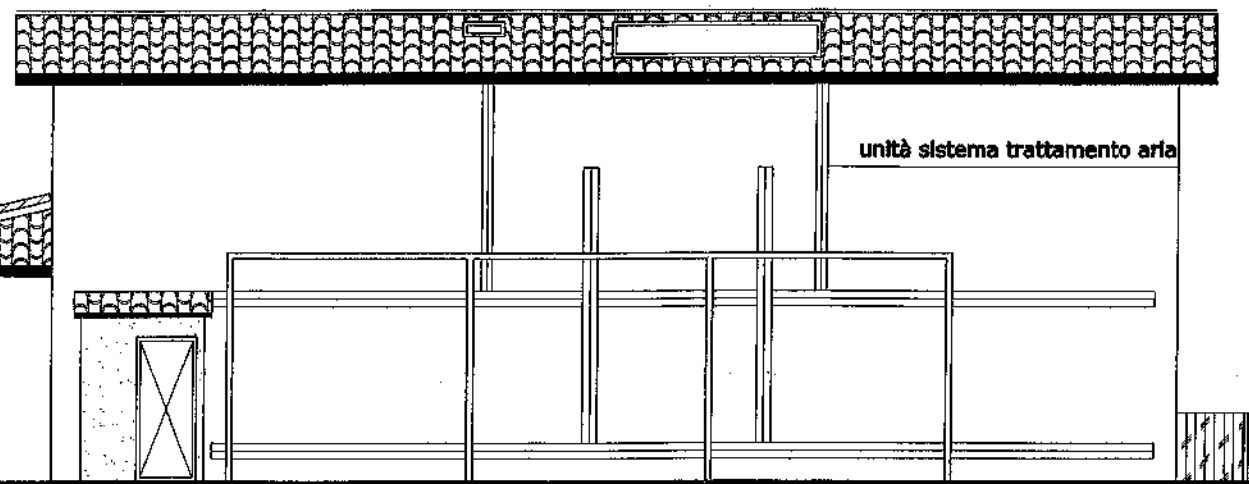
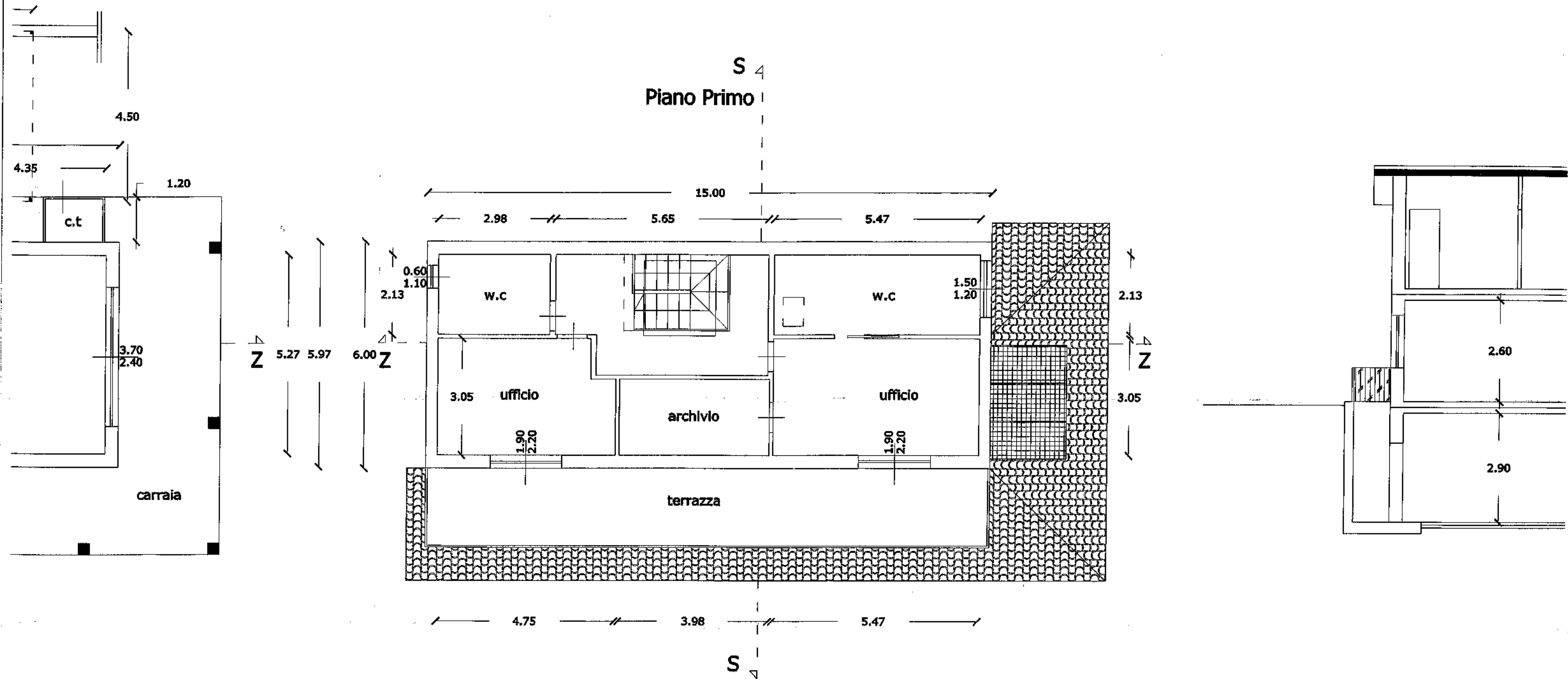
Prospetto Frontale



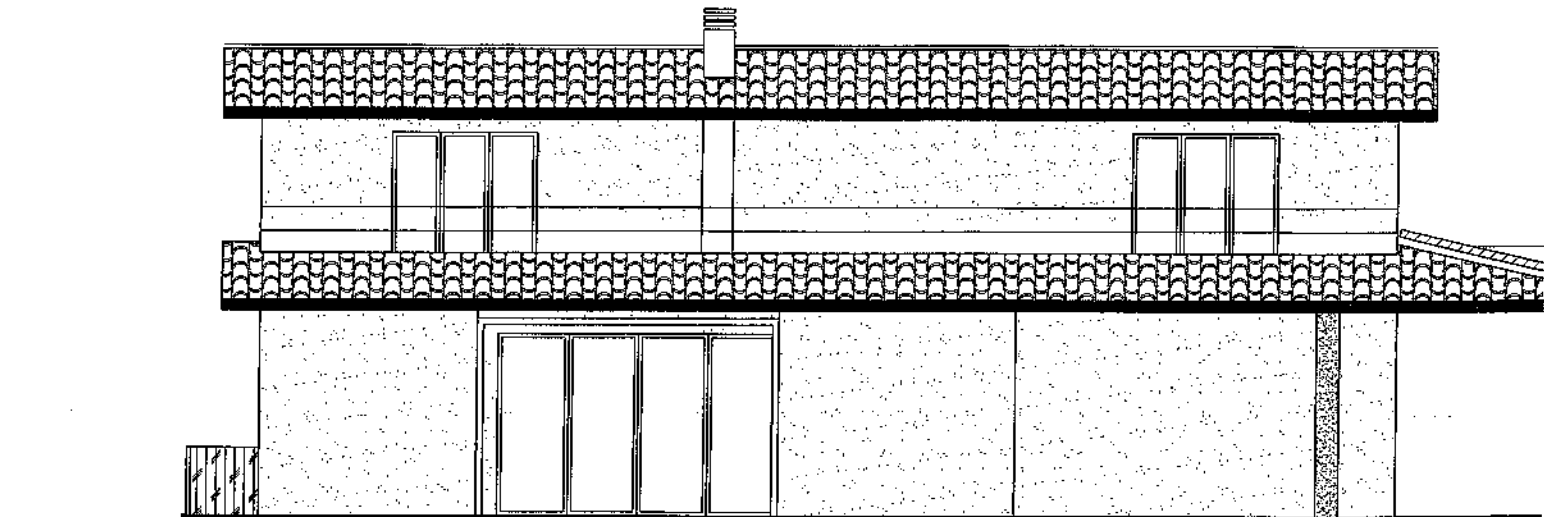


Prospetto Lato Destro

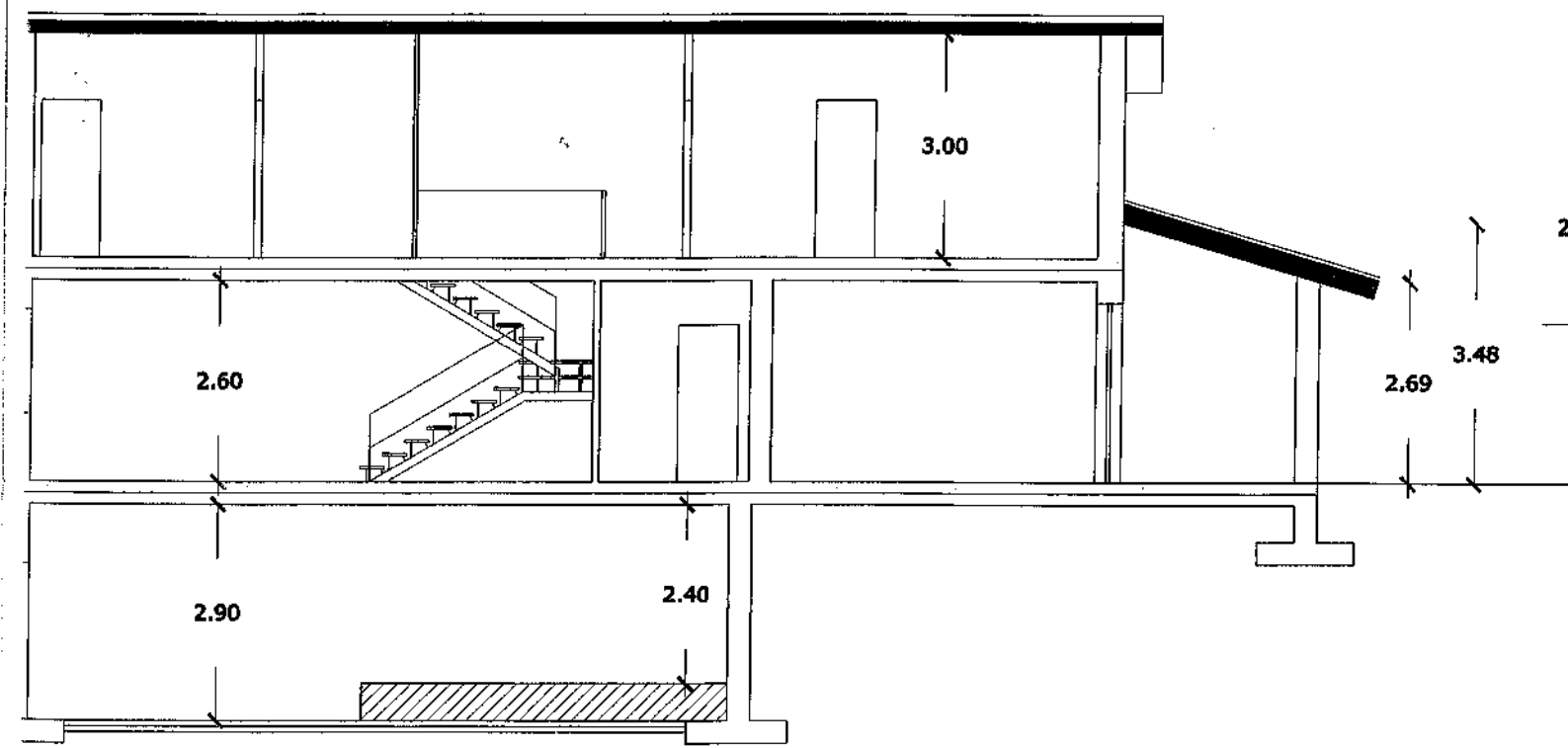
S 4
Piano Primo



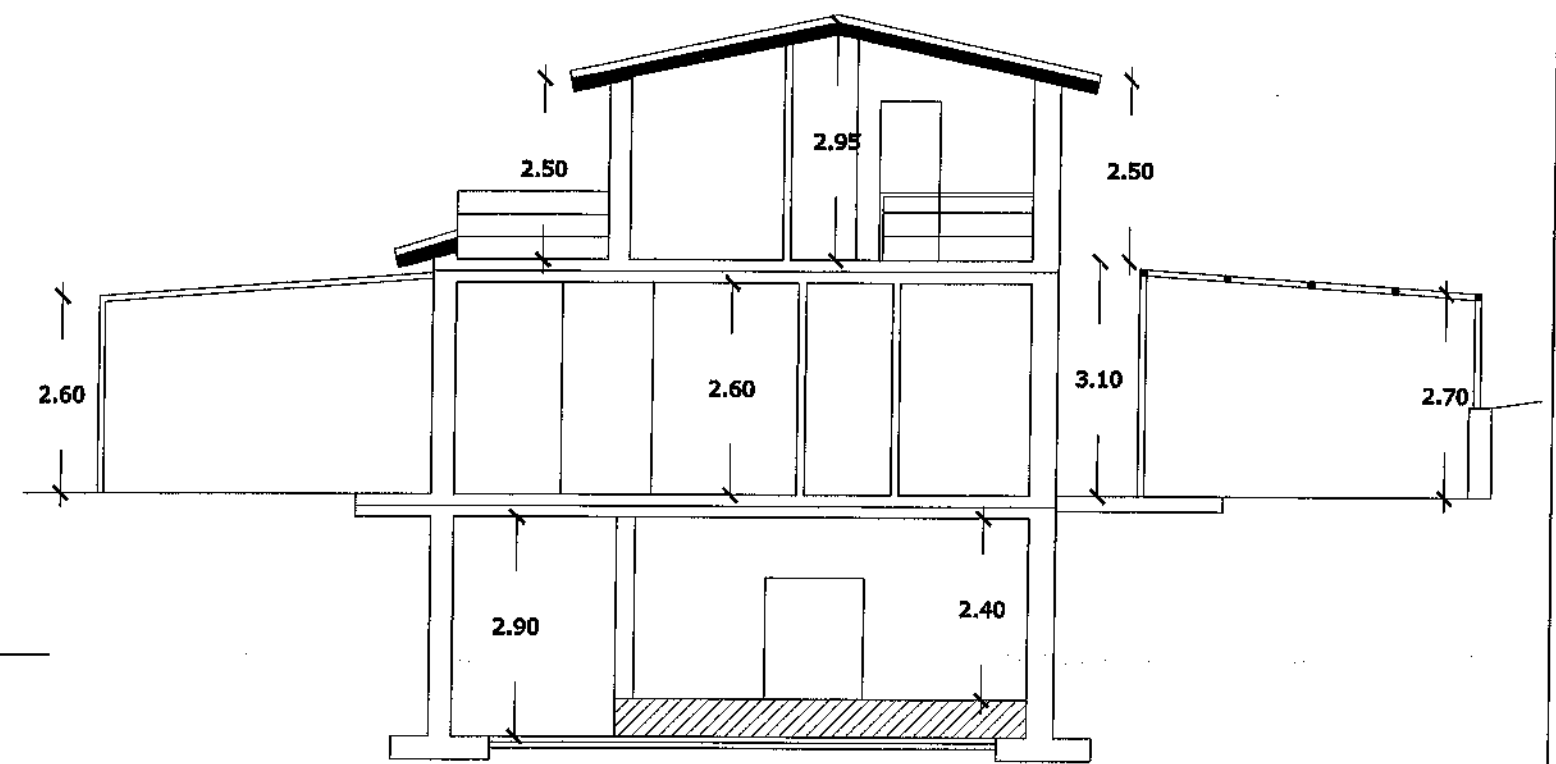
Prospetto Lato Destro



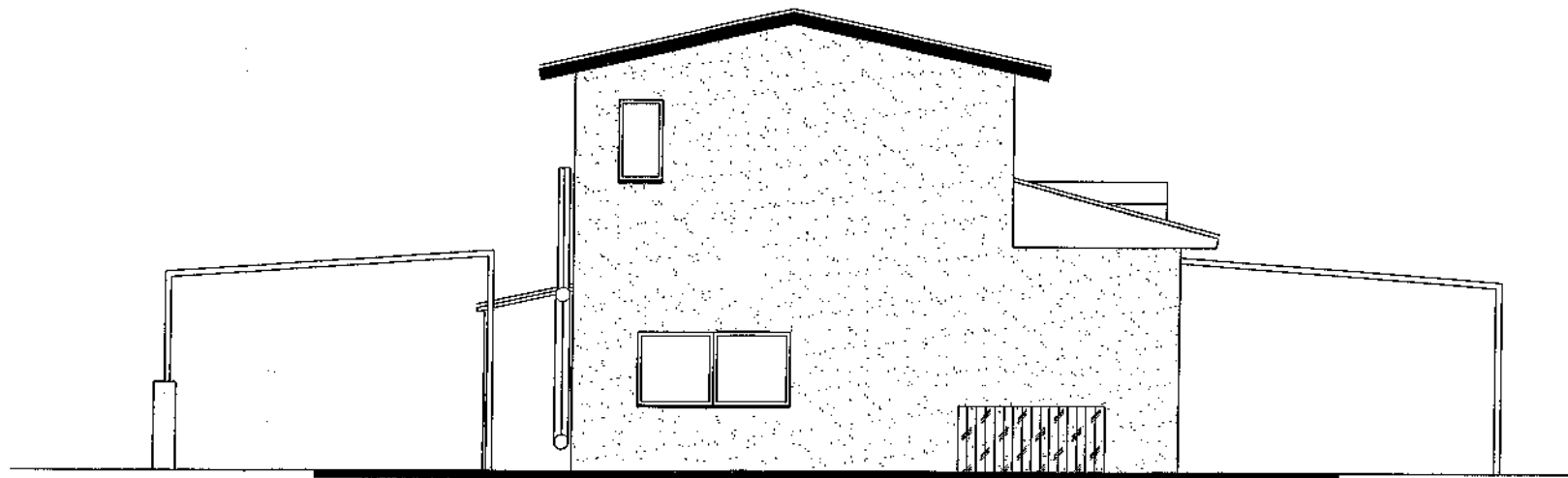
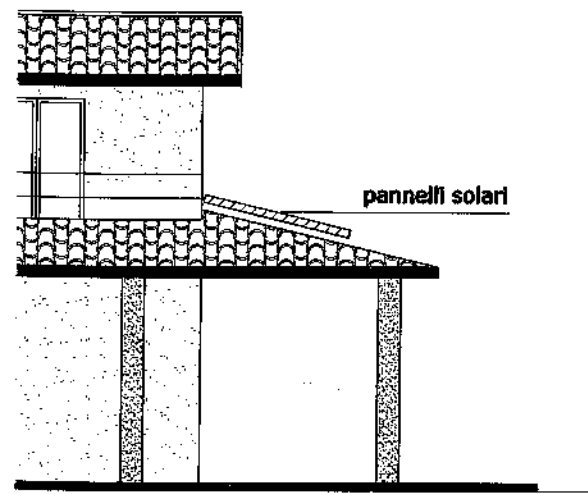
Prospetto Lato Sinistro



Sezione ZZ

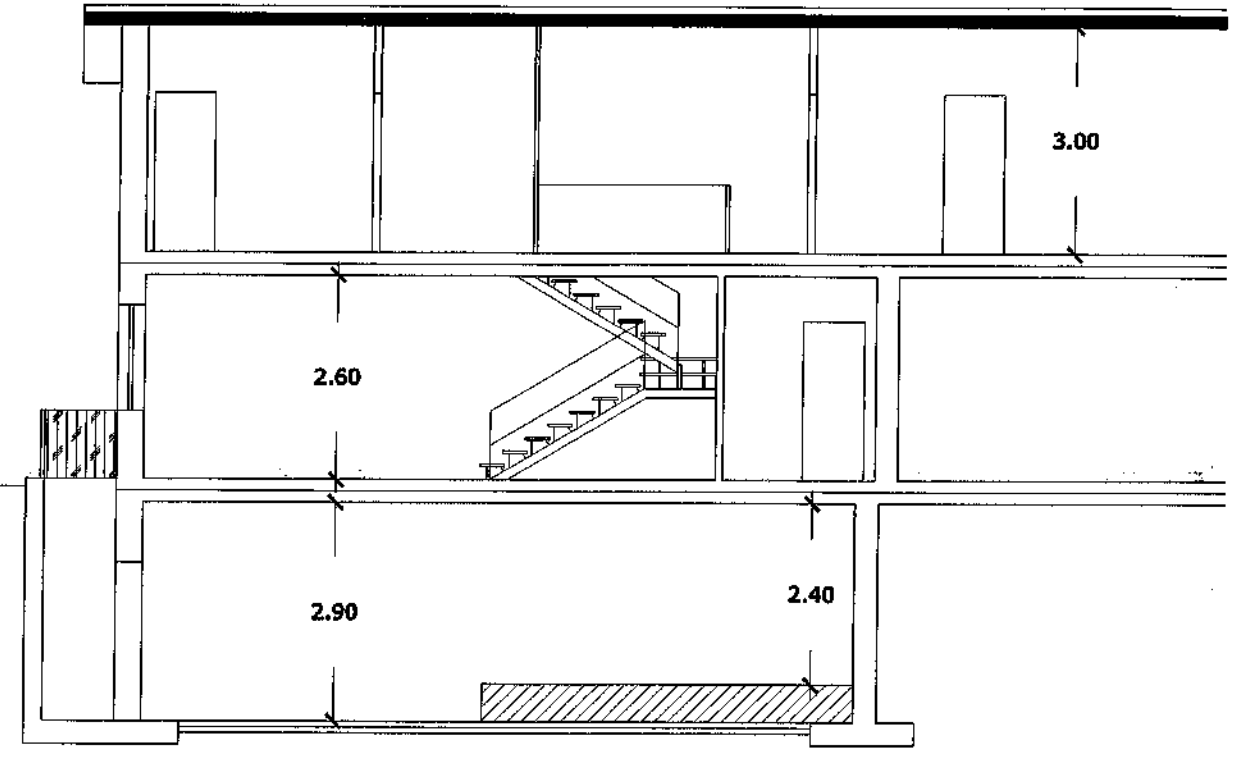
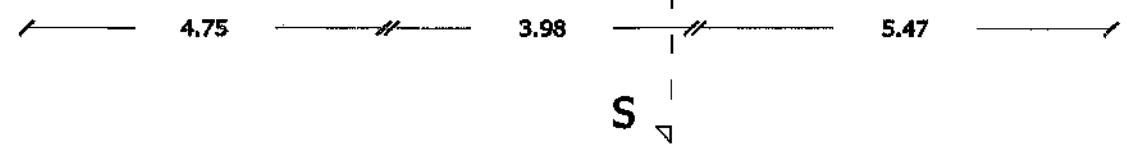
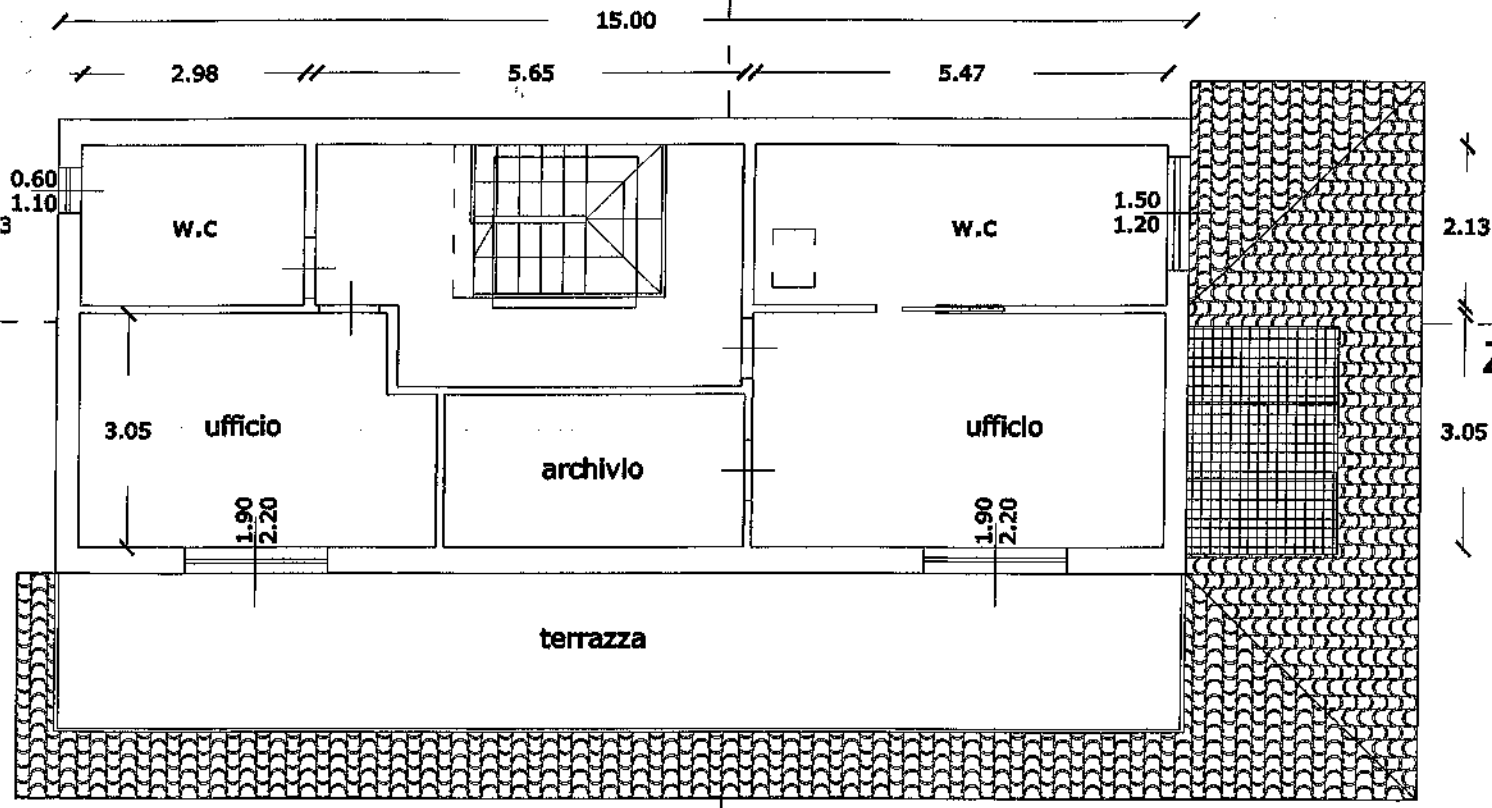


Sezione SS

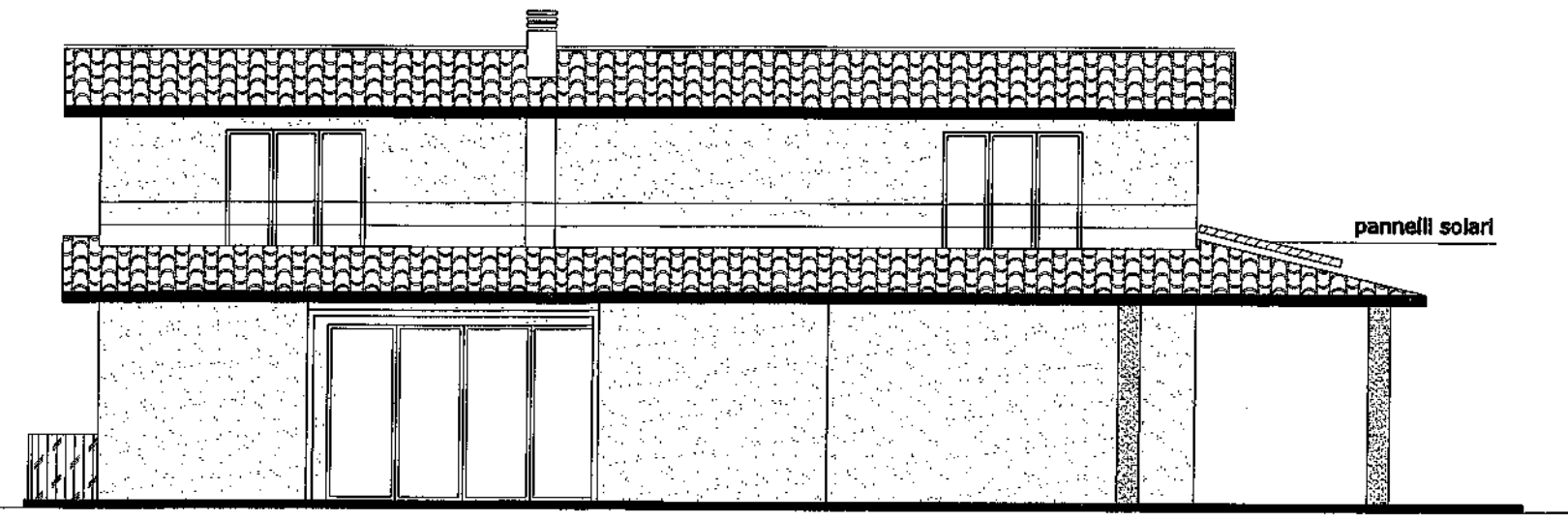
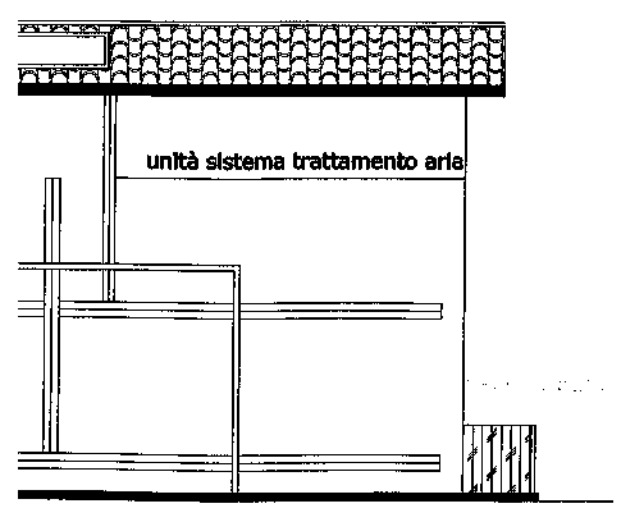


Prospetto Posteriore

S
Piano Primo



Sezione ZZ



Pranetto 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 SALECCO dichiara di aver ritirato oggi 28.10.10..... originale del presente atto con n. A..... allegati.

Il dichiarante



COMUNE DI ARCIDOSSO

Loc:

Podere Firenze

Oggetto:

**Attestazione di Conformità a Sanatoria
(art. 140 L.R.T 1/05)
" Fabbricato ad uso magazzini e dispensa "**

TAVOLA:

2

Elaborati:

Elaborati Grafici

Presentazione

Data

Revisione

STATO REALIZZATO

23/05/2008

SCALA 1:100

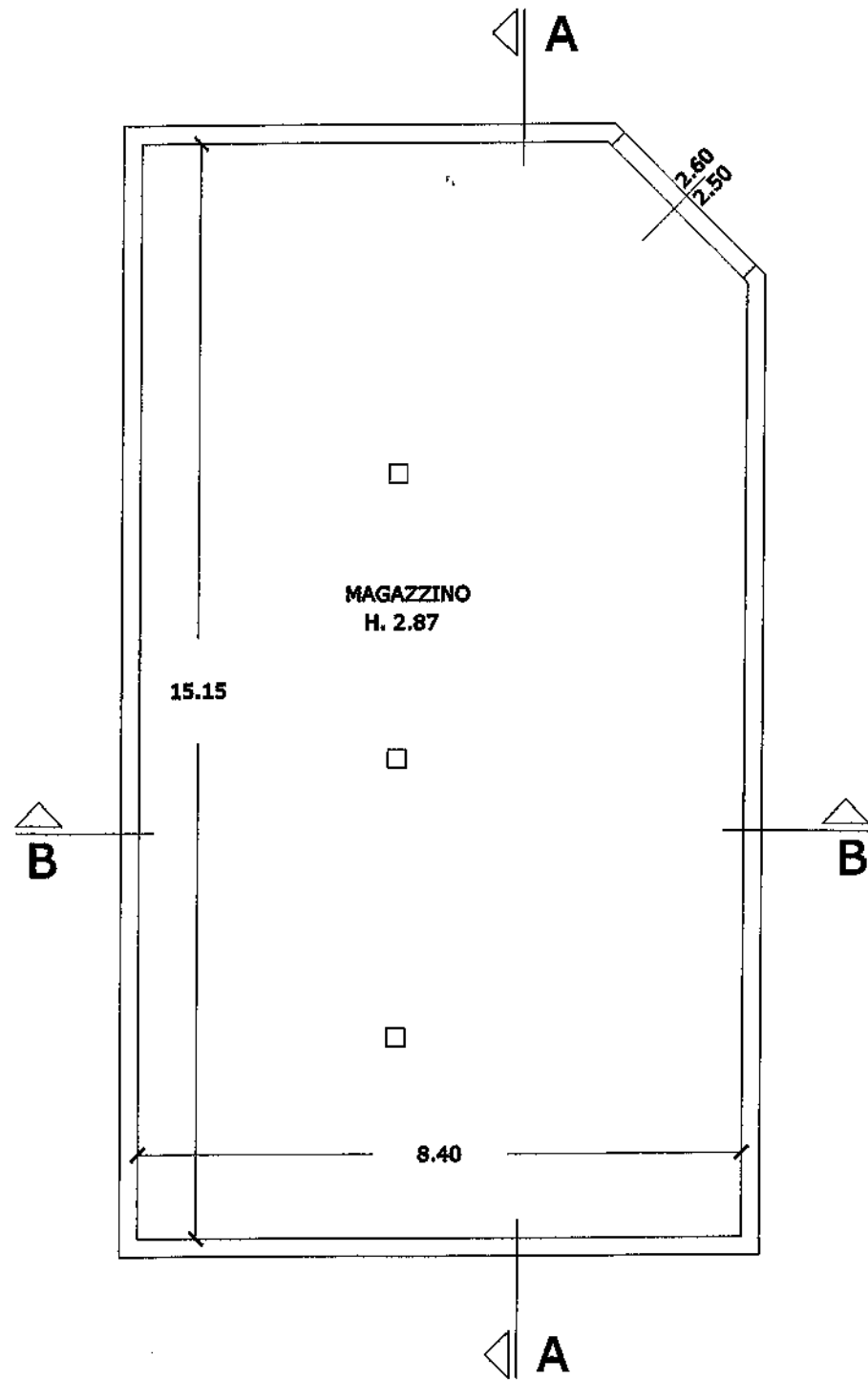
FILE:



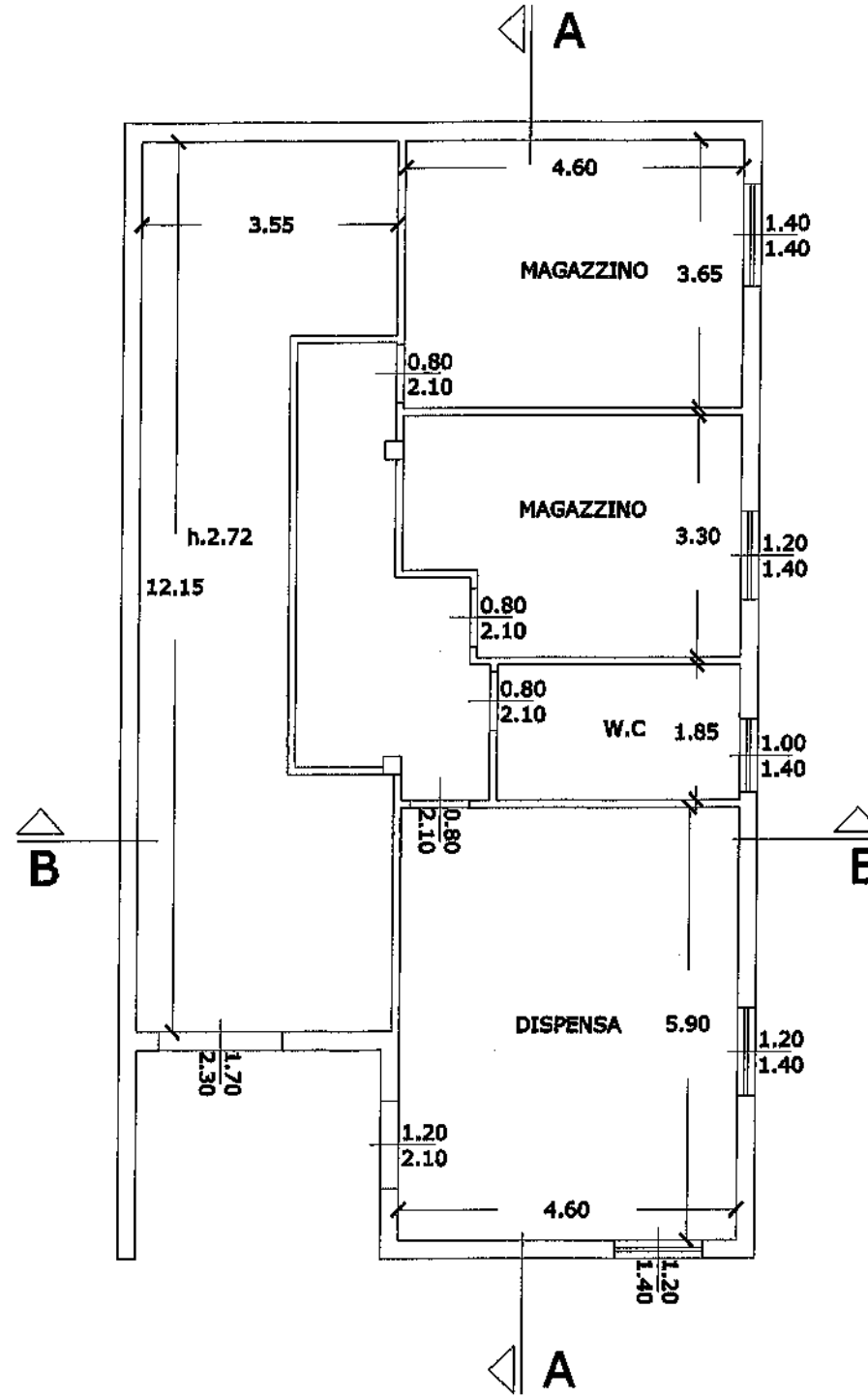
COMUNE DI ARCIDOSSO
- Area Tecnica Urbanistica -
PROGETTO APPROVATO
Attestazione di conformità in sanatoria
n° 10 del 27.10.2008
IL RESPONSABILE DELL'AREA



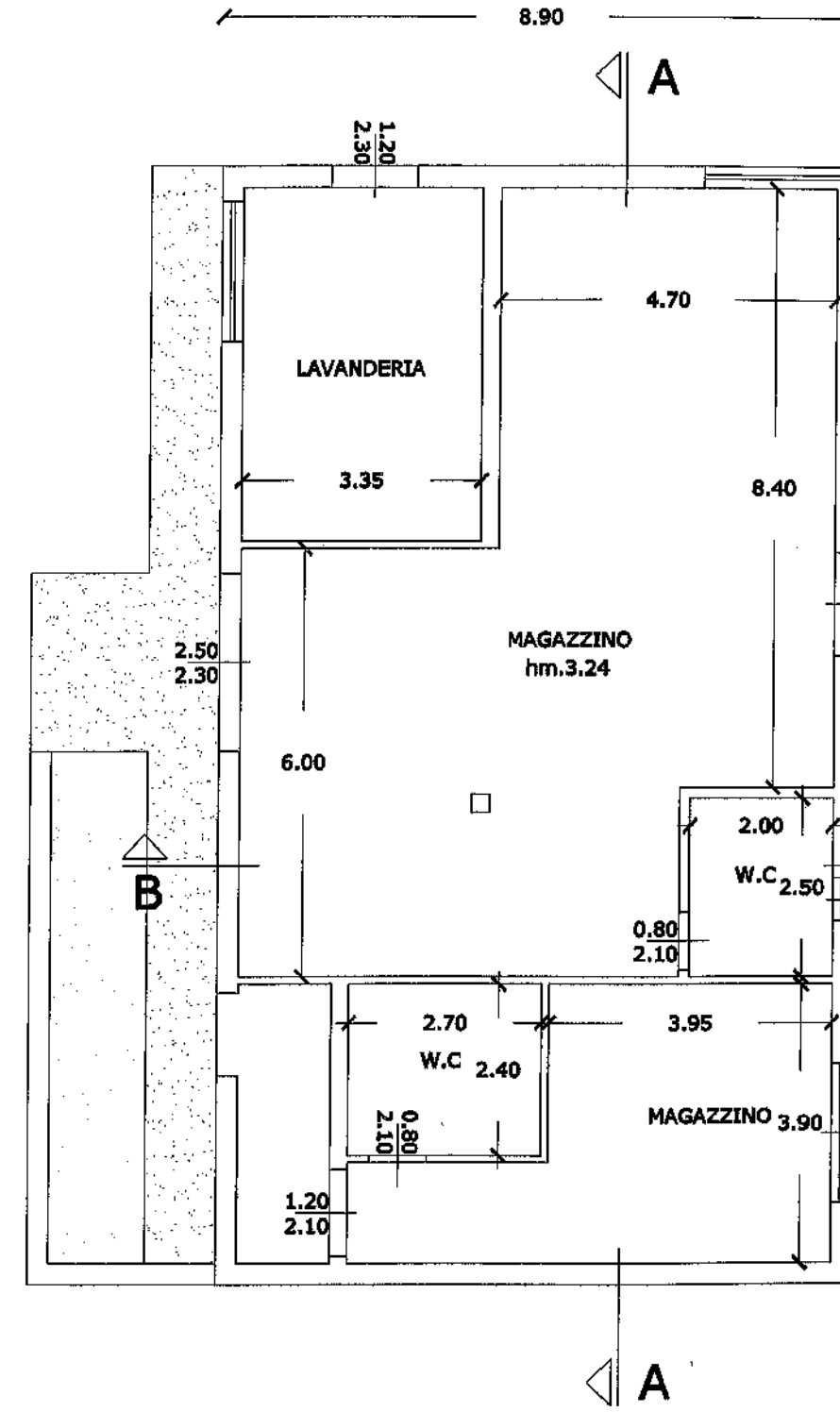
PIANO SEMINTERRATO



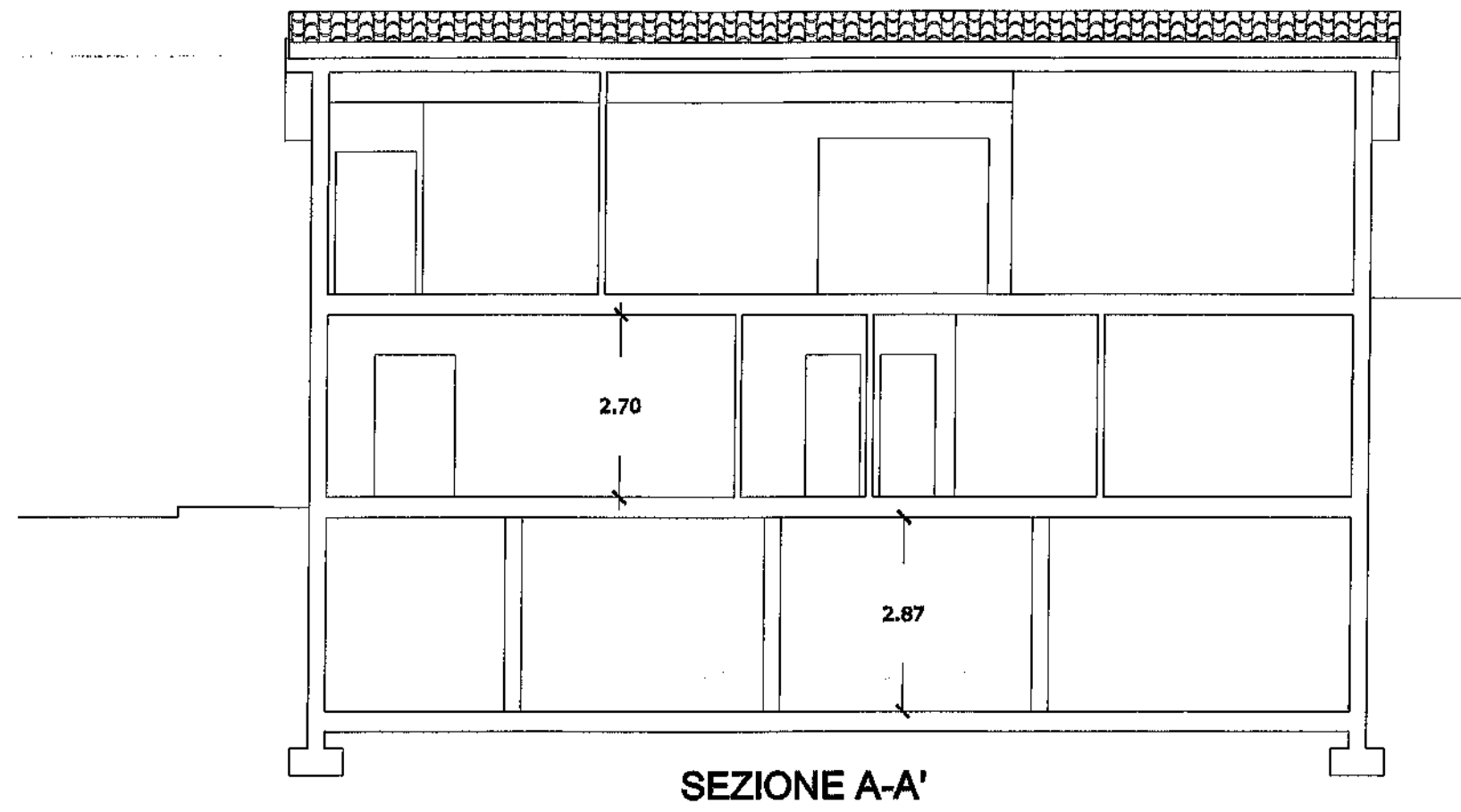
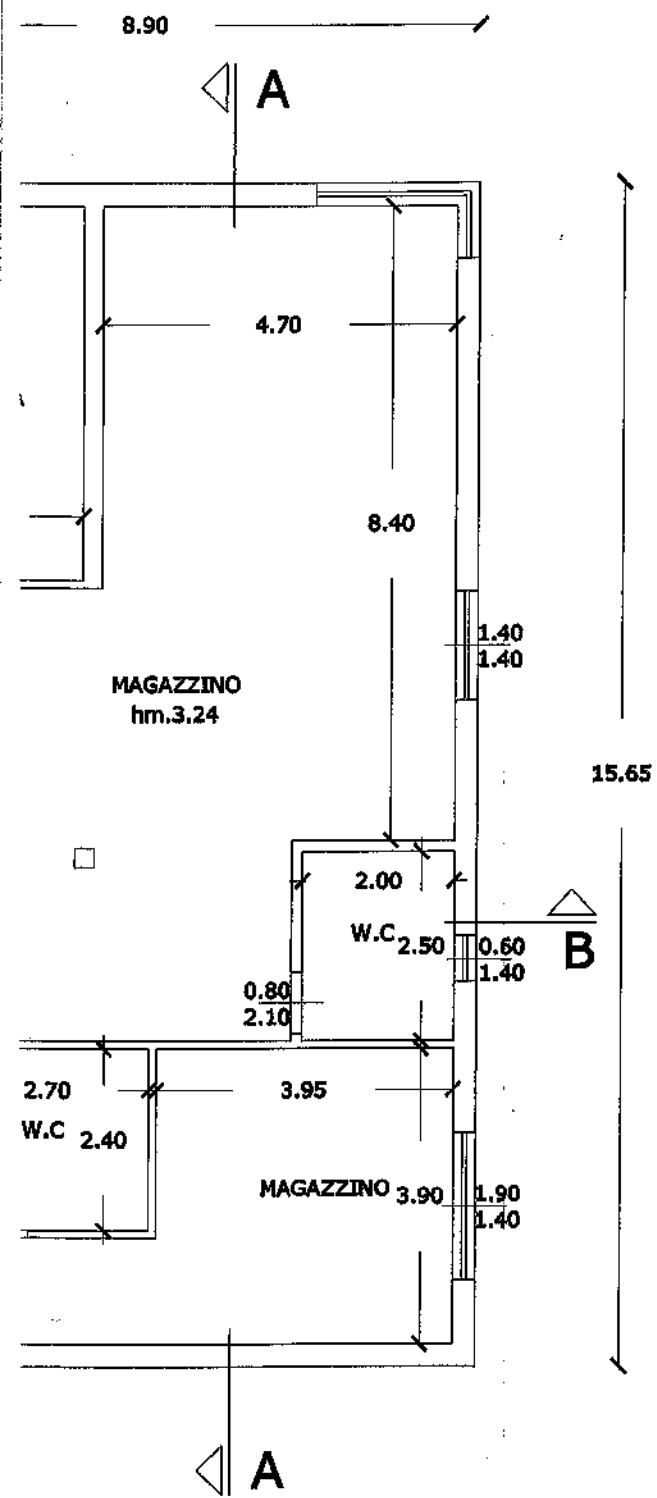
PIANO TERRA



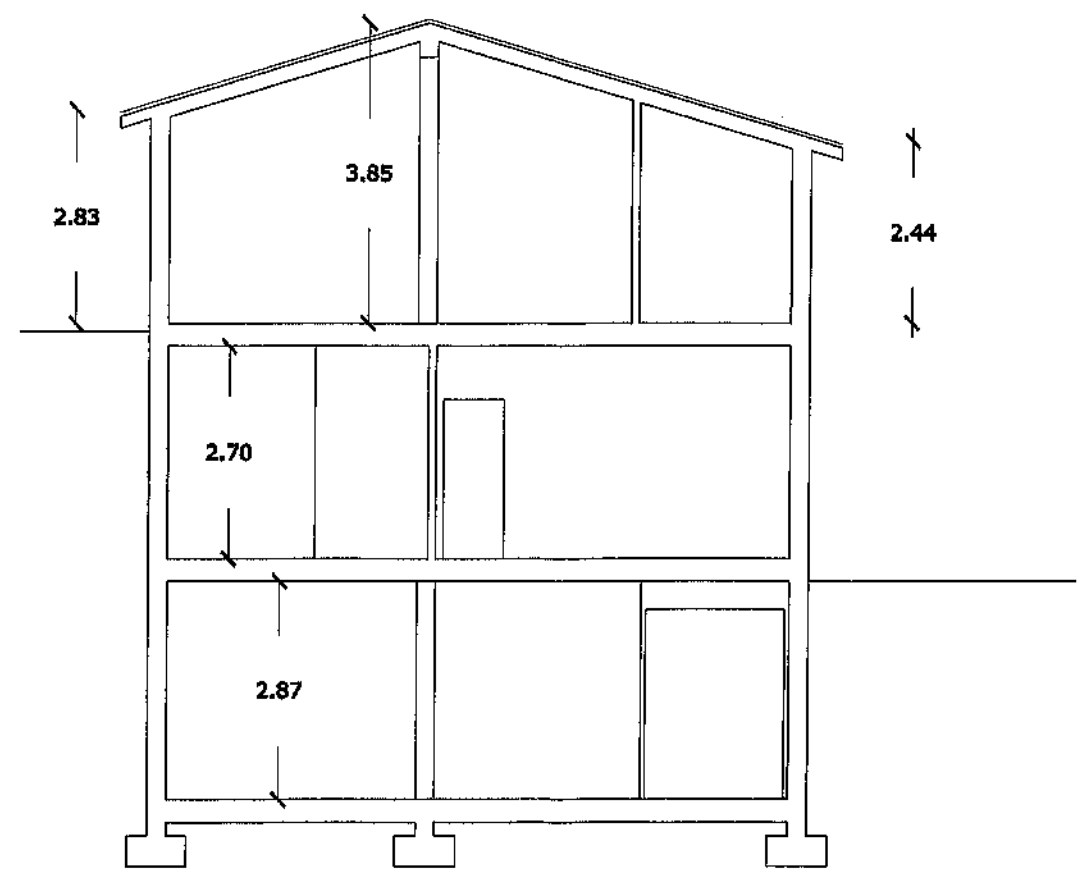
PIANO PRIMO



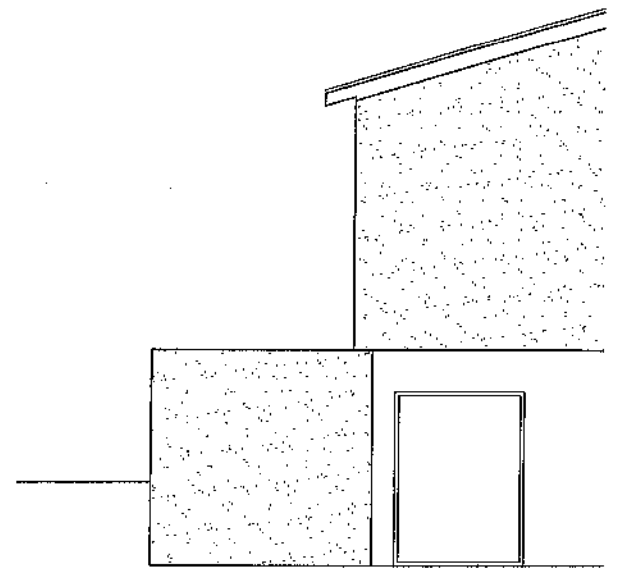
ANO PRIMO



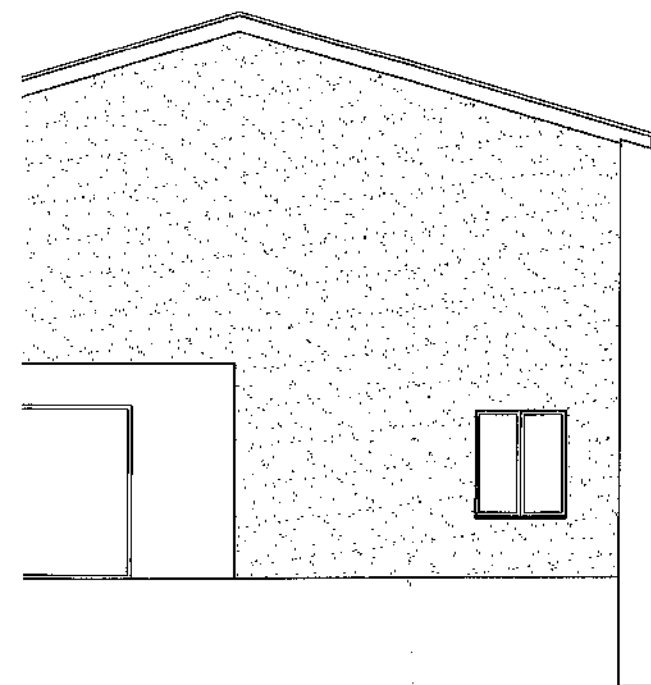
SEZIONE A-A'



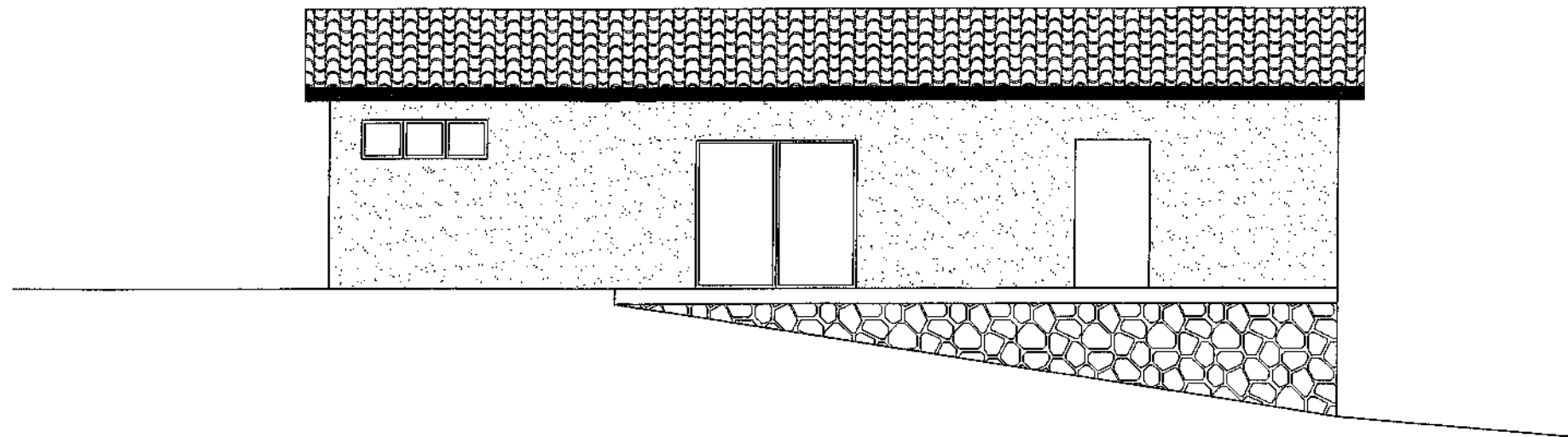
SEZIONE B-B'



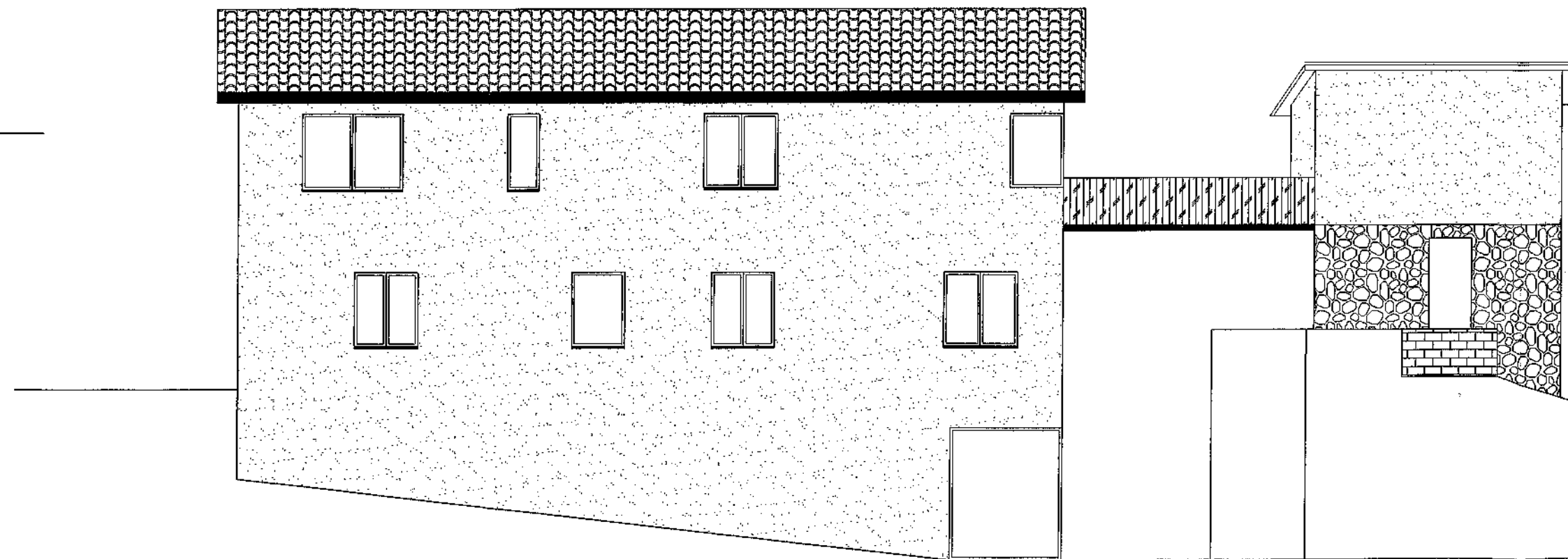
PROSPET



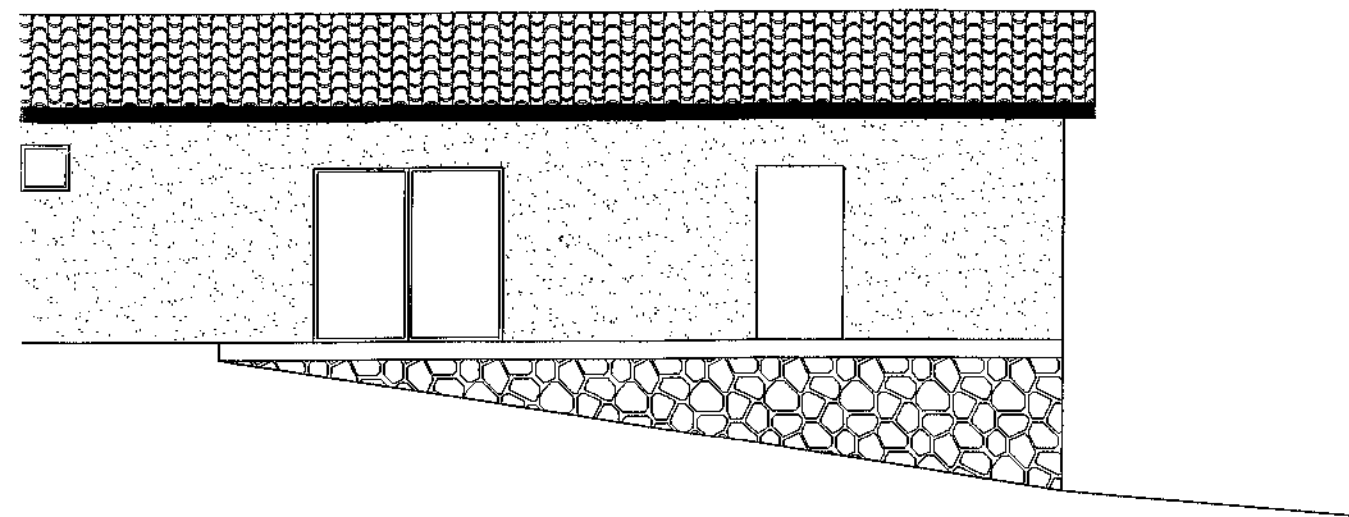
PROSPETTO FRONTALE



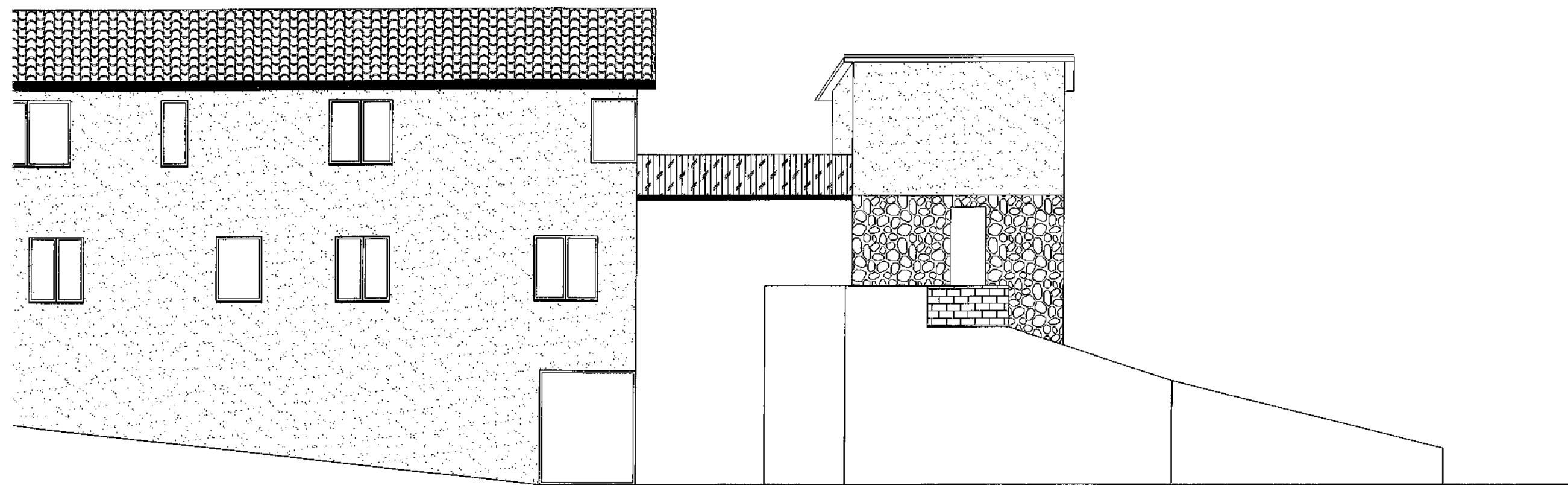
PROSPETTO LATO SINISTRO



PROSPETTO LATO DESTRO



PROSPETTO LATO SINISTRO



PROSPETTO LATO DESTRO

ALLEGATO 3.4

- VOLUME TECNICO E ADIACENTE MURO DI CONTENIMENTO IN C.A. -

- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N° 12/2008 VOLUME TECNICO
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N° 9/2008 MURO DI CONTENIMENTO IN C.A.



COMUNE DI ARCIDOSSO

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA - URBANISTICA

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

Fax 0564966010 - C.F. 00103760534 -

Protocollo n° 7638

Pratica Edilizia N. **29 del 02/07/2008**

Attestazione di conformità
in Sanatoria N. **12 del 27/10/2008**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda in data 02/07/2008 prot. 7638 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 volume tecnico ad uso autoclave in Loc. Podere Firenze terreno distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 22;**

- 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 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 volume tecnico ad uso autoclave in Loc. Podere Firenze terreno distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 22**, compiutamente descritto nel progetto costituito da: Tav. 1 stato realizzato, Tav. 2 relazione tecnica, Tav. 3 documentazione catastale e ubicazione intervento, Tav. 4 cartografia e ubicazione intervento, Tav. 5 documentazione fotografica, 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 **EURO516,00**, 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

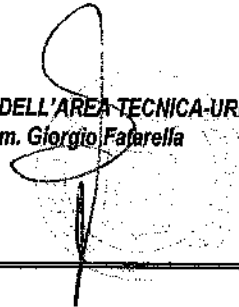
Il contributo ai sensi dell'art. 140 comma 7 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01 non è dovuto;

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 li, 27/10/2008

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



Il sottoscritto LIBERTE BILLOTTI dichiara di aver ritirato oggi 28.10.08, originale del presente atto con n. 5 allegati.

Il dichiarante




Proprietà:

COMUNE DI ARCIDOSO

Loc:

Podere Firenze

Oggetto:

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

TAVOLA:

1

Elaborati:

Elaborati Grafici

Presentazione

Data

Revisione

STATO REALIZZATO

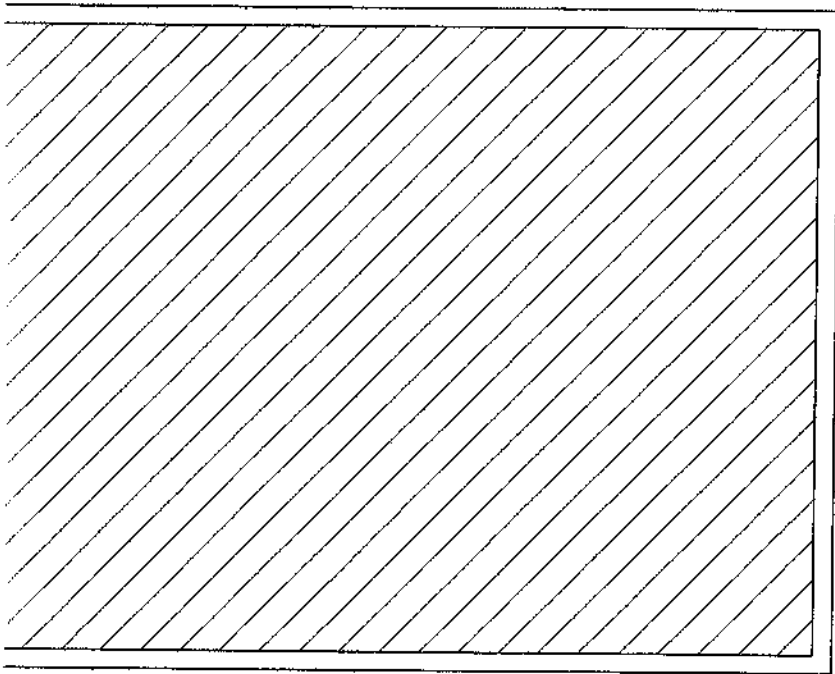
04/06/2008

SCALA 1:100

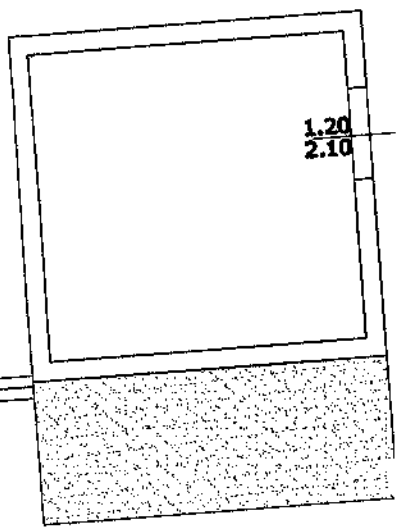
FILE:

COMUNE DI ARCIDOSO
- Area Tecnica Urbanistica -
PROGETTO APPROVATO
Attestazione di conformità in sanatoria
n° del 27.10.2008
IL RESPONSABILE DELL'AREA

Pianta

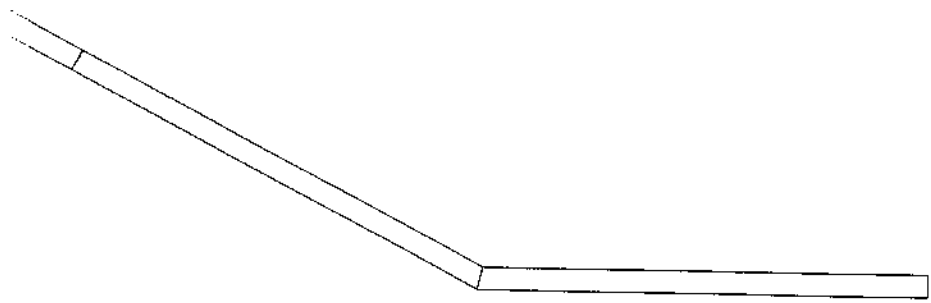
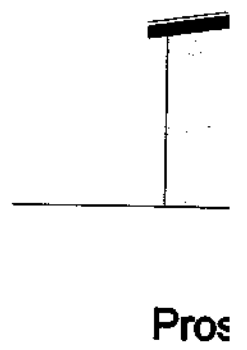
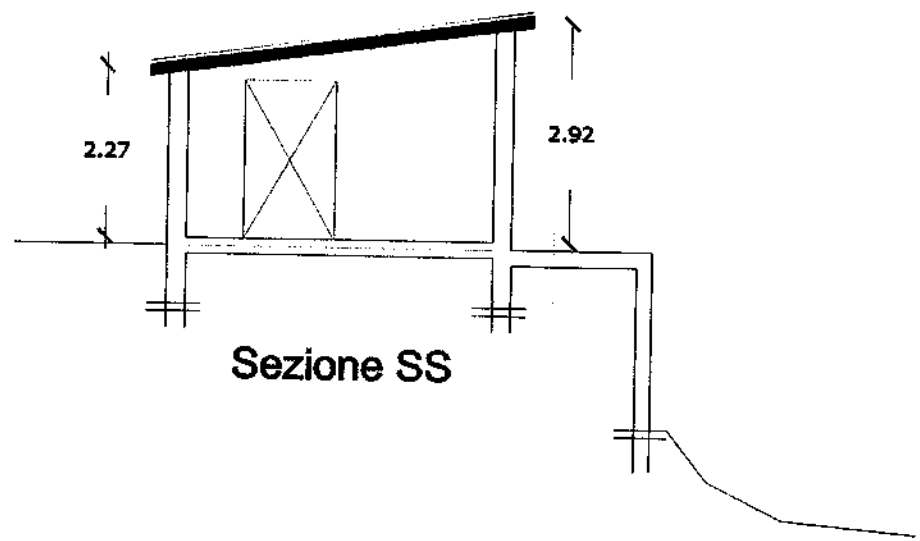
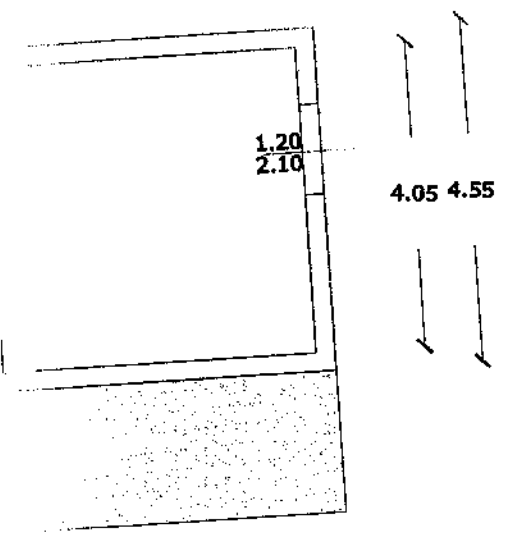


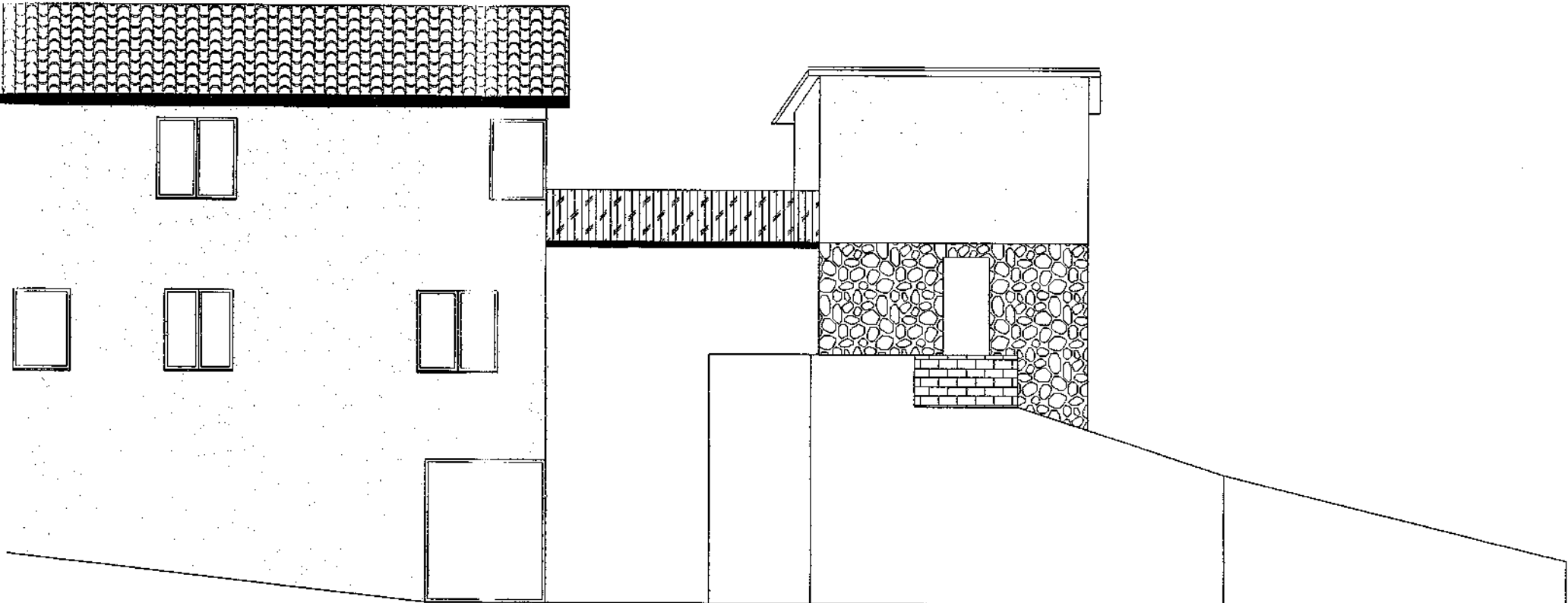
4.65
4.15



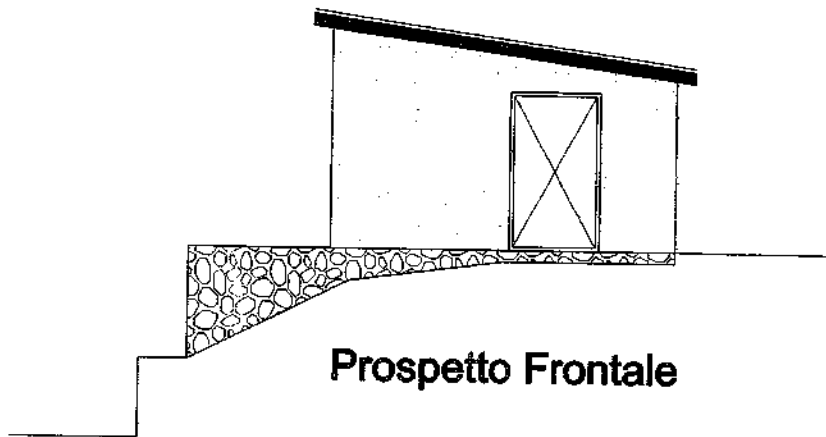
1.20
2.10

4.65
4.15

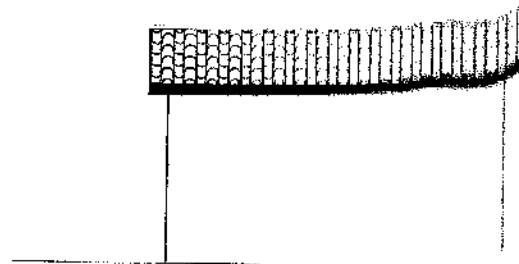




Prospetto Lato Sinistro

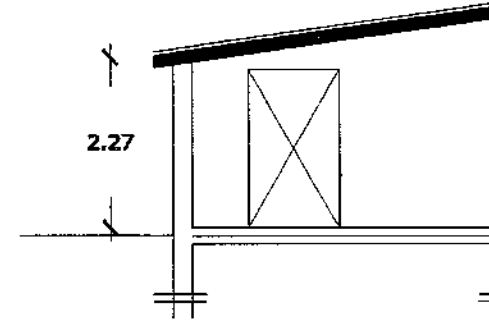
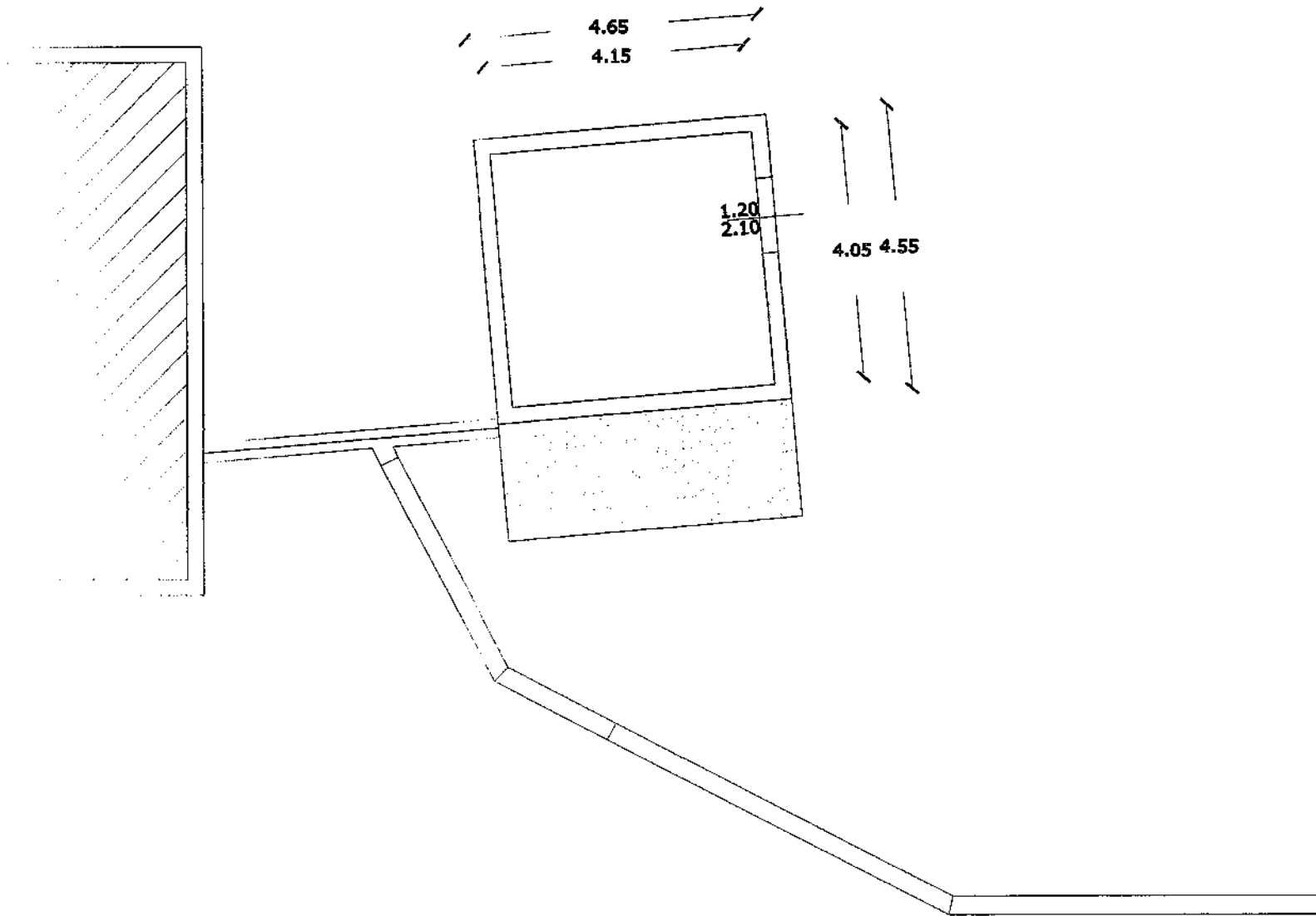


Prospetto Frontale



Prospetto Lato Destro

Pianta



Sezione SS



COMUNE DI ARCIDOSSO

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA - URBANISTICA

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

Protocollo n° 5082

Pratica Edilizia	N.	15 del 03/05/2008
Attestazione di conformità in Sanatoria N.		09 del 27/10/2008

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda in data 03/05/2008 prot. 5082 presentata dalla Sig.ra nata a

proprietaria, con la quale viene richiesta l'Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi art. 140 L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per la realizzazione di muro di contenimento in cemento armato in Loc. Podere Firenze su terreno distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 22;

- 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 dalla bolletta n°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 concessa l'Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n. 01, per realizzazione di muro di contenimento in cemento armato in Loc. Podere Firenze su terreno distinto al catasto al fg. 74 part.IIa 22, compiutamente descritta nel progetto costituito da: Tav. 1 elaborati grafici, Tav. 2 relazione tecnica, Tav. 3 documentazione catastale e ubicazione intervento, cartografia e ubicazione intervento, documentazione fotografica, 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;

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 li,27/10/2008

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



Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi/...../....., originale del presente atto con n. allegati.

Il dichiarante

.....

28-10-08



Arcidosso li, 30 gennaio 2009

**COMUNE DI ARCIDOSSO
ATT.NE REFERENTE SUAP**

OGGETTO: TRASMISSIONE PARERE/AUTORIZZAZIONE/ATTO.

Procedimento:

presentato in :

prot. n.: 5082

pratica Suap n.: 343/2008

Attività: AGRICOLTURA

Procedimento: RICHIESTA ATTESTAZIONE CONFORMITA 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

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO SUAP
Dr. Alberto Balocchi**



AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP

ATTESTAZIONE CONFORMITÀ IN SANATORIA EX ART. 140 L.R. 1/2005

Prot. n. 8144 del 28/10/2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DELLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE

Vista la richiesta di competenza di questo Sportello Unico:

PROCEDIMENTO:

CODICE FISCALE:

LEGALE RAPPRESE

PARTITA IVA: 12.

DATA PRESENTAZIONE: 39571

N. PROT.: 5082

PRATICA S.U.A.P. : 343/2008

Indirizzo dell'attività: LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR)

diretta ad ottenere il rilascio di ATTESTAZIONE CONFORMITÀ IN SANATORIA PER LA REALIZZAZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO IN CEMENTO ARMATO IN LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR):

- VISTA la documentazione depositata agli atti del presente Servizio e quella prodotta per l'attestazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi ai fini dell'autorizzazione richiesta;
- VISTO il parere favorevole (attestazione conformità in sanatoria n. 09 del 27/10/2008) rilasciato dal Comune di Arcidosso;
- VISTA la L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, e le normative nazionale, regionale e comunale in materia edilizia;
- VISTO il DPR 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000;
- VISTO il vigente Regolamento di organizzazione dello Sportello Unico delle Attività produttive di cui alla Deliberazione della Giunta Esecutiva n. 33 del 19/03/2002;
- VISTA la deliberazione n. 35 del 19/03/2002 in cui si istituisce la unità operativa "Suap" e si nomina del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- VISTA la determinazione dirigenziale n. 435 del 05/04/2002 con cui si nomina il responsabile del Procedimento dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- VISTA la Determinazione n. 1774 del 27/10/2008 relativa alla richiesta dell'autorizzazione sopra descritta;

AUTORIZZA

Il sig. _____, così come generalizzato/a negli atti di cui al presente procedimento, ALLA REALIZZAZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO IN CEMENTO ARMATO IN LOC. POD. FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSO (GR), RILASCIANDO ATTESTAZIONE CONFORMITÀ IN SANATORIA di cui all'attestazione conformità in sanatoria n. 09 del 27/10/2008 rilasciato dal Comune di Arcidosso, come descritto negli elaborati grafici e nelle



relazioni presentate allegate alla presente autorizzazione unica quale parte integrante ed essenziale della stessa, sotto 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 D.lgs. 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.

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 2003

IN NOME E PER CONTO DELL'INTERESSATO* _____

IN QUALITÀ DI Tecnico

COGNOME E NOME _____

FIRMA _____

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

relazioni presentate allegate alla presente autorizzazione unica quale parte integrante ed essenziale della stessa, sotto 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 D.lgs. 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.

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 prescrittivi 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 2003

IN NOME E PER CONTO DELL'INTERESSATO* _____

IN QUALITÀ DI _____

COGNOME E NOME _____

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

COMUNE DI ARCIDOSSO

Loc:

Podere Firenze

Oggetto:

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

TAVOLA:

1

Elaborati:

**Elaborati Grafici
- muro a retta in c.a**

Presentazione

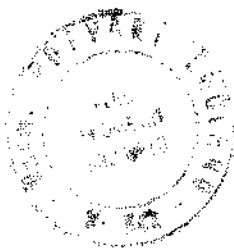
Data

Revisione

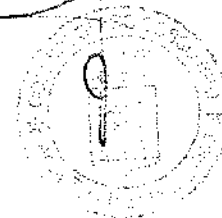
21/04/2008

SCALA 1:100

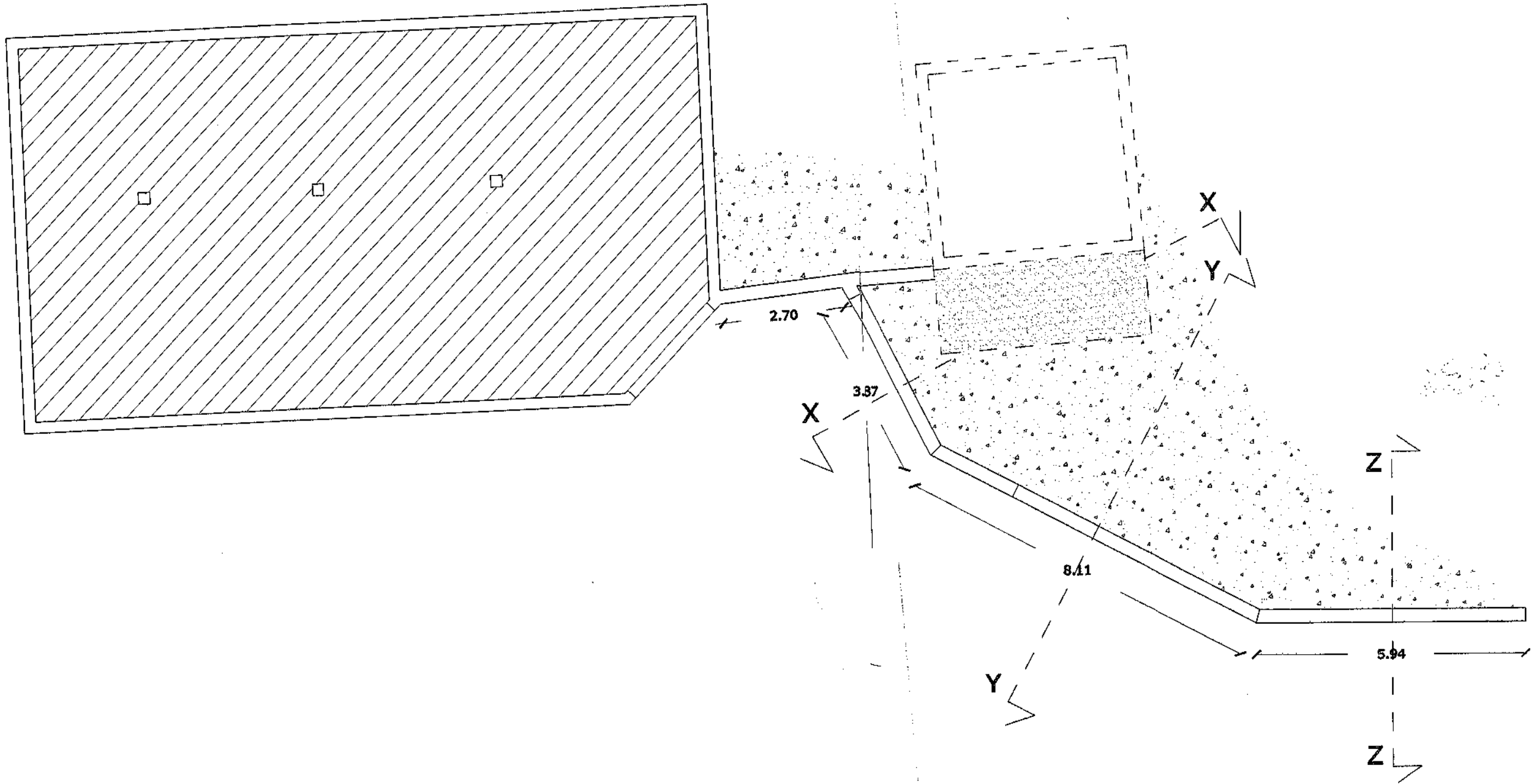
FILE:

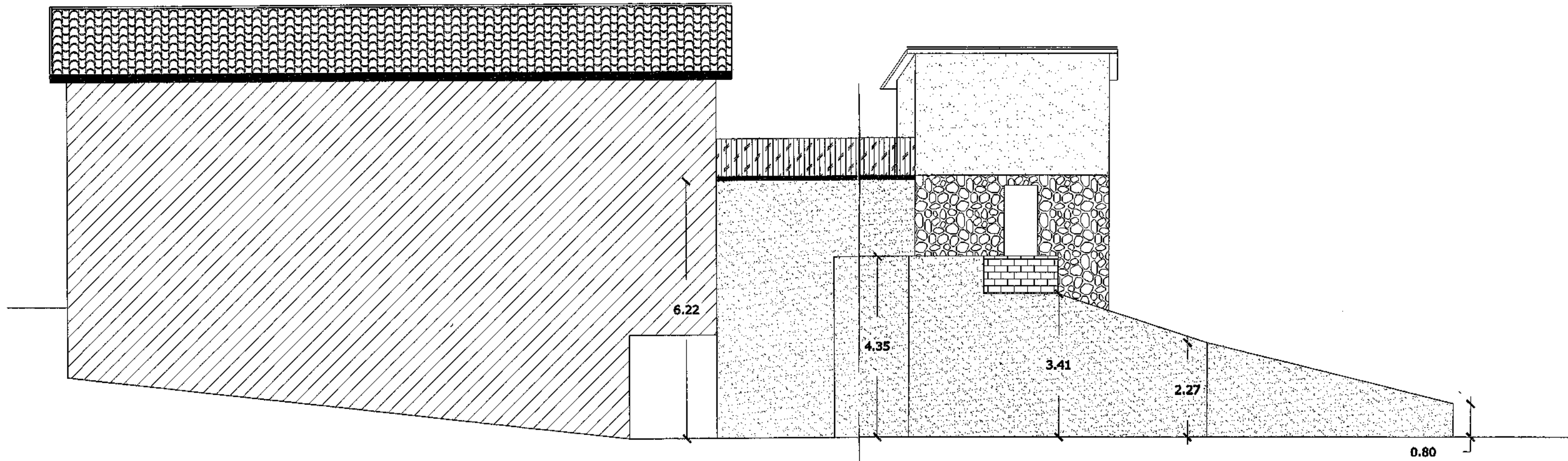


COMUNE DI ARCIDOSSO
- Area Tecnica Urbanistica -
PROGETTO APPROVATO
Attestazione di conformità in sanatoria
n° 09 del 27.10.2008
IL RESPONSABILE DELL'AREA

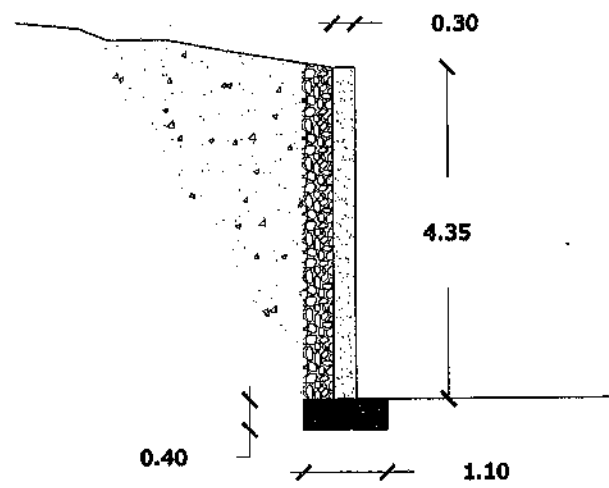


Pianta

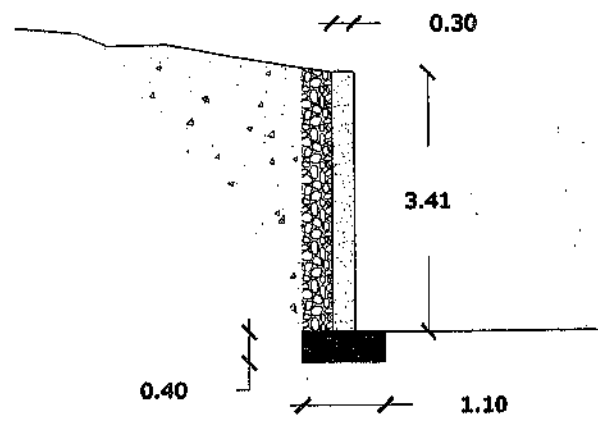




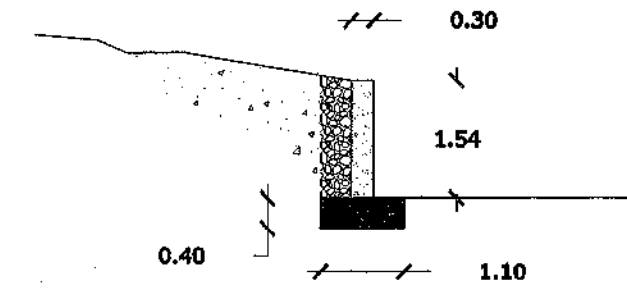
Prospetto Frontale



Sezione XX



Sezione YY



Sezione ZZ

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

ALLEGATO 3.5

- CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO -

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 16 DEL 10/09/2008 (P.E. N. 38/2008)

AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP

VARIANTE N. 2 A PERMESSO DI COSTRUIRE EX L.R. 1/2005

Prot. n. 6991 del 16/09/2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DELLO SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Vista la richiesta di competenza di questo Sportello Unico:

PROCEDIMENTO

CODICE FISCALE

LEGALE RAPPRES

PARTITA IVA: 1.

DATA PRESENTAZIONE: 9 agosto 2008

N. PROT.: 9631

PRATICA S.U.A.P. : 284/2008

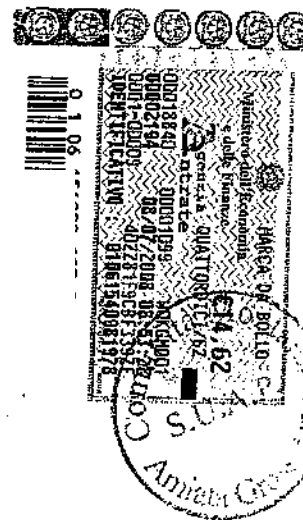
Indirizzo dell'attività: **POD. FIRENZE, LOC. ABBANDONATO, COMUNE DI ARCIDOSSO (GR)**

diretta ad ottenere il rilascio di **VARIANTE N. 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE INERENTE LA COSTRUZIONE DI UNA CANTINA A SERVIZIO DELLA PROPRIA AZIENDA AGRICOLA UBICATA IN POD. FIRENZE, LOC. ABBANDONATO, COMUNE DI ARCIDOSSO (GR)**:

- *VISTA la documentazione depositata agli atti del presente Servizio e quella prodotta per l'attestazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi ai fini dell'autorizzazione richiesta;*
- *VISTO il parere favorevole (Variante Permesso di Costruire n. 16 del 10/09/2008) rilasciato dal Comune di Arcidosso;*
- *VISTA la L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, e le normativa nazionale, regionale e comunale in materia edilizia;*
- *VISTO il DPR 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000;*
- *VISTO il vigente Regolamento di organizzazione dello Sportello Unico delle Attività produttive di cui alla Deliberazione della Giunta Esecutiva n. 33 del 19/03/2002;*
- *VISTA la deliberazione n. 35 del 19/03/2002 in cui si istituisce la unità operativa "Suap" e si nomina del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive;*
- *VISTA la determinazione dirigenziale n. 435 del 05/04/2002 con cui si nomina il responsabile del Procedimento dello Sportello Unico per le Attività Produttive;*
- *VISTA la Determinazione n. 1509 del 15/09/2008 relativa alla richiesta dell'autorizzazione sopra descritta;*

AUTORIZZA

Il sig. _____ così come generalizzato negli atti di cui al presente procedimento, alla **VARIANTE N. 2 AL PERMESSO DI COSTRUIRE INERENTE LA COSTRUZIONE DI UNA CANTINA A SERVIZIO DELLA PROPRIA AZIENDA AGRICOLA UBICATA IN POD. FIRENZE, LOC. ABBANDONATO, COMUNE DI**



ARCIDOSSO (GR), di cui al Permesso di Costruire n. 16 del 10/09/2008, come descritto negli elaborati grafici e nelle relazioni presentate allegate alla presente autorizzazione unica quale parte integrante ed essenziale della stessa, sotto 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.

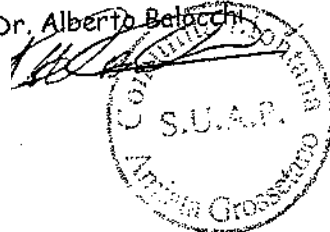
La persona responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/90 è il Dr. Balocchi Alberto, reperibile al numero telefonico 0564-969648. In ogni caso, per ulteriori informazioni potrà fare riferimento ai seguenti recapiti: tel. 0564 969611; web fax 0564 7431189; e-mail: suap@cm-amiata.gr.it.

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 prescrittivi della normativa civilistica, nel caso in cui si ritenga leso un diritto soggettivo.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Dr. Alberto Balocchi



PER RICEVUTA: DATA 16/09/08

IN NOME E PER CONTO DELL'INTERESSATO* _

IN QUALITA' DI _

COGNOME E NOM. _____

*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.



COMUNE DI ARCIDOSSO

PROVINCIA DI GROSSETO

P.zza Indipendenza, 30 - 58031 ARCIDOSSO (GR) - TEL. 0564/966438 - FAX. 0564/966010 - P.IVA 00103760534

- Area Tecnica-Urbanistica -

NUMERO PRATICA EDILIZIA:

38 del 09.08.2008

PERMESSO DI COSTRUIRE N.

16 del 10 settembre 2008

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA

Vista l'istanza presentata in data 09.08.2008-prot.9631 p.e. 38/08 dalla Sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta nata a Mariano Comense il 26/09/1954 C.F. TGLFVL54P66E951R, residente in Milano V.le Cassala, 7- inerente la variante n. 2 al permesso di costruire n. 17 del 21.09.2006 per la costruzione di una cantina aziendale in loc. Abbandonato- Pod. Firenze

Progettista: Geom.

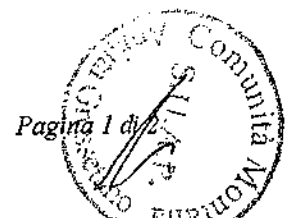
accertato il titolo della richiedente e visti i permessi sotto creati:

Attestazione di conformità in sanatoria n. 2 del 09.01.2008

Permesso di costruire n. 3/2008 - Prima Variante

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10;
- Visto l'art. 47 della legge 5 agosto 1978 n. 457 modificato dall'art.25-bis della legge 15 gennaio 1980 n.25;
- Visto l'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n.457 sopra citata;
- Vista la Legge 9 Gennaio 1989 n°13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- Vista la legge 24 marzo 1989 n.122, in materia di parcheggi;
- Vista la legge 5 marzo 1990 n.46 sulla sicurezza degli impianti;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956 n.303;
- Vista la legge 10 maggio 1976 n. 319, recante norme per la disciplina delle acque di rifiuto;
- Vista la L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1;
- Vista la Deliberaz. G.R. n.485 del 17/05/01 - " D.L. 180/98-L.267/98-modifiche alle perimetrazioni contenute nella D.G.R.T. n.1212/99";
- Vista la proposta del provvedimento espressa dal responsabile del procedimento;
- Preso atto che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo al permesso di costruire;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267;
- Visto il D.P.G.R. n. 62 del 23/11/2005 "Regolamento di attuazione dell'art. 82, co. 16 della L.R.T. 03 gennaio 2005 n.1, relativo alle istruzioni tecniche preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza"
- Vista la vigente Variante n.1 al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 31 del 24/08/06;
- Vista la vigente Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 05 del 29/01/06;
- Visto il D.P.R. 390/01;

DISPONE



Art.1 - Oggetto dell'atto di permesso di costruire.

Al richiedente, come sopra identificato, è concesso alle condizioni appresso indicate, fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori succitati, secondo il progetto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Il richiedente quindi titolare della presente istanza, dovrà eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze riportate.

Art.2 - Oneri Concessori

Non dovuti in quanto trattasi di imprenditore agricolo a titolo principale

Art.3- Obblighi e responsabilità generali del richiedente e titolare dell'istanza di permesso di costruire.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi e di regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive: i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere informata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, consegnate dall'incaricato del Comune.

I lavori di installazione, trasformazione, ampliamenti o manutenzione degli impianti tecnologici devono essere affidati ad imprese abilitate ai sensi dell'art.2 della Legge 5 Marzo 1990, n°46, le quali, al termine dei lavori dovranno rilasciare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati da presentare prima della domanda di rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del titolare del permesso di costruire o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero del presente permesso di costruire;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art.1 della legge 5 novembre 1971, n°1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art.4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del genio Civile per poter procedere alla richiesta dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o agibilità, il titolare del permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei vigili del fuoco.

Il titolare deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- 09 gennaio 1991, n°10, per il contenimento del consumo energetico per usi termici il concessionario dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio lavori e il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso;
- 5 marzo 1990, n°46 recante norme sulla sicurezza degli impianti.

Art.4 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori (Permesso di costruire n. 17/2006).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di validità della presente concessione.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano, a ritardarli, fatti estranei alla volontà dello stesso, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso di costruire a mezzo di apposito modello.

Dovrà al pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art.5 - Caratteristiche dell'atto di permesso di costruire.

Il presente atto è rilasciato 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 o realizzando.

Art.6 - Prescrizioni speciali generali

- 1) Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 14.08.96 n° 494, l'efficacia del presente atto è sospesa fino alla trasmissione all'AUSL competente e agli altri enti della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso D.Lgs 14.08.96 n° 494 come modificato ed integrato dal D.Lgs 528/99.
- 2) Ai sensi della disciplina vigente, in conseguenza dell'art. 2 lettera "h" del D. Lgs. 152/99, su precise disposizioni impartite dall'ATO 6 Ombrone con nota n. 1956 del 30.7.2004, le acque reflue provenienti da cantieri temporanei o mobili sono a tutti gli effetti da considerarsi reflue industriali e pertanto soggette ad autorizzazione preventiva, prima di poter essere scaricate. Per quanto sopra, nel caso si possa verificare aggettamento di acqua di falda, con conseguente necessità di scarico in pubblica fognatura nera o mista, dovrà essere preventivamente richiesta ed ottenuta l'autorizzazione allo scarico da parte del competente ATO 6 Ombrone, prima dell'inizio delle operazioni. *(Tale scarico è soggetto alla tariffa di fognatura e depurazione industriale).*
- 3) Dovrà essere rispettata la normativa di cui al D.P.R. 22 dicembre 1970 n.1391 "Regolamento per l'esecuzione della L. 13 luglio 1966 n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".

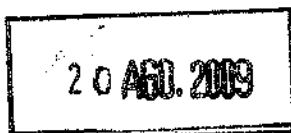
- Copia del presente provvedimento sarà trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Urbana, affinché venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

DATA DI RILASCIO	10 settembre 2008
FIRMA	IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA <i>GEOM. Giorgio Fatarella</i>
DICHIARAZIONE DI RITIRO	<i>Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi l'originale della presente con n°.....allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.</i> <i>Il DICHIARANTE.....</i>

COMUNE DI ARCIDOSO (GR)

ARCHIVIO GENERALE

Arcidosso li, 12 agosto 2009



COMUNE DI ARCIDOSO
ATT.NE REFERENTE SUAP
PER U.T.

Col. Cl. Fasc.

OGGETTO: ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/ AGIBILITA'

Si fa seguito alla presentazione di una comunicazione di cui all'oggetto presentata da parte di :

Procedimento:

presentato in :

prot. n°: 5496

pratica Suap n°

Attività: AGR

Procedimento: ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/ AGIBILITA'

Indirizzo intervento: LOC PODERI FIRENZE, STRIBUGLIANO, ARCIDOSO

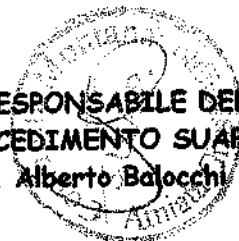
Al fine di consentire a Codesta Spettabile struttura la programmazione operativa delle funzioni istituzionali di controllo e vigilanza di competenza e/o la emanazione di atti, nonché la trasmissione ad altri enti eventualmente coinvolti, si trasmettono in allegato alla presente, le copie integrali degli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

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

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

Distinti saluti.

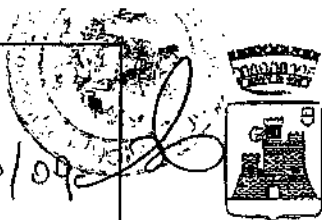
IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO SUAP
Dr. Alberto Balocchi



Protocollo generale

Prot. 10395

del 06/08/09



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 n

Codice Fis

C.A.P. 58100 (Prov. Gr.) Nr. Iscrizione 849 all'Ordine/Collegio/Albo

GEOMETRI della Provincia di Grosseto ;

eventuale ed ulteriore abilitazione specifica: _____

Tel. 0564/23916 Fax Cell. _____

Avendo ultimato in data _____ i lavori di cui al titolo abilitativo n. _____ del _____

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 75 _____ particella/e 40 _____ sub. 4 _____

con la seguente destinazione d'uso AGRICOLO

Immobile di proprietà di:

Cognome
Data di n (Prov.Mi.....)
Cittadinà
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);

- la conformità delle opere eseguite rispetto al titolo legittimante l'attività edilizia;
- 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;
- 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. 17 del 21-Sep-2006
N. 2 del 09-Jan-2008

Varianti a permesso di costruire/autorizzazione

N. 3 del 23-Jan-2008
N. 16 del 10-Sep-2008

D.I.A.:

N. _____ del _____
N. _____ del _____

Varianti a D.I.A.:

N. _____ del _____
N. _____ del _____

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.;

NOTIZIE RELATIVE AI SOLI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

DESTINAZIONE DEL FABBRICATO

<input checked="" type="checkbox"/> Agricoltura	<input type="checkbox"/> Trasporti e comunicazione	<input type="checkbox"/> Ospedale o altro servizio sanitario
<input type="checkbox"/> Industria e artigianato	<input type="checkbox"/> Credito e assicurazione	<input type="checkbox"/> Scuola o istituto d'istruzione
<input type="checkbox"/> Commercio	<input type="checkbox"/> Spettacolo e sport	<input type="checkbox"/> Commercio
<input type="checkbox"/> Esercizio alberghiero	<input type="checkbox"/> Culto	<input type="checkbox"/> Altre attività _____

(da specificare)


DIMENSIONI E CONSISTENZA

Superficie coperta mq 1.130,00 Piani, compresi gli interrati n° 3 Volume totale V/P, compreso l'interrato mc 5.619,00

Superficie lorda, secondo l'utilizzazione:	Se nell'edificio sono incorporate abitazioni, specificare:
Per l'esercizio dell'attività mq <u>1.033,00</u>	Numero delle abitazioni
Per servizi amministrativi mq <u>67,00</u>	Numero delle stanze
Per altri usi mq _____	Numero dei vani accessori
TOTALE mq <u>1.100,00</u>	Superficie utile abitabile mq

addi 04-Aug-2009

firma del Proprietario
[Signature]

timbro e firma del Tecnico
[Signature]


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



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

All'Ufficio Regionale per la Tutela
dell'Acqua e del Territorio di
GROSSETO.

marca
da bollo

Protocollo generale

Copia Comune

PREAVVISO SCRITTO E

DEPOSITO progetto ai sensi:

- D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94*, L.R. 1/05 art. 105 ter
- D.P.R. 380/01 artt. 65, 93 e 94**, L.R. 1/05 art. 105 ter

* ex artt. 17 e 18, Legge 64/74
** ex art. 4 Legge 1086/71 e artt. 17 e 18 Legge 64/74

Nel rispetto di:

- D.M. 14/09/2005
- D.M. 16/01/1996*

* così come disposto dalla L. 168/05 art. 14 undecies

- Nuovo Progetto
- Variante/Integrazione n° 2 al progetto n° 2777 del 26/07/2007
- Condono edilizio (escluso sanatoria ordinaria art. 140 L.R. 1/05)

Zona di classificazione sismica n° 4

Descrizione dell'intervento: Progetto di Realizzazione di un fabbricato adibito a cantina

Comune	Arcidosso	Estremi catastali	Foglio 75 part. 40
Loc.	Abbandonato	Estremi Prat./Conc. Comunale	P.C. n°16/2008
Via	Podere Firenze	Estremi Denuncia Inizio Attività	

Committente

sede legale*: Comu

Piazza

legale rappresentar

n	
d	
v	
J	
e	
C	
*	
F	
S	
n	
n	
p	
d	
v	
T	
e	
C	

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

VISTO: Si **ATTESTA** l'avvenuto deposito del progetto ai sensi delle Leggi sopracitate.

Progetto n° li

L'incaricato:

(timbro)



Controllo obbligatorio

- SI
- NO

Altri soggetti responsabili (vedi anche elenco allegato)

Committenti	
Progettisti	
Direttori dei Lavori	
Ditte costruttrici	

DESTINAZIONE

EDIFICI ORDINARI:

- Civile abitazione;
 Ponti di luce di mt. ;
- Edifici industriali / artigianali (medio-piccoli);
 Manufatti vari (garage, Annessi, Ripostigli, Loc. tecnici);
- Palestra privata;
 Opere idrauliche di sbarramento;
- Muri di sostegno di h = ml , torri, ciminiera;
 Altro

EDIFICI "STRATEGICI" (del. G.R. 426/05):

- 1. Strutture Ospedaliere:**
- a) Ospedali;
 b) Case di Cura;
 c) Presidi sanitari - ambulatori;
 d) sedi A.S.L.;
- 2. Strutture Civili:**
- a) sedi Prefetture;
 b) sedi Regioni;
 c) sedi Province;
 d) Municipi;
 e) sedi Comunità Montane;
 f) Stato (Uffici Tecnici);
- 3. Strutture Militari:**
- a) Caserme delle Forze Armate, Carabinieri, Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza, Corpo Forestale dello Stato;
- 4. Infrastrutture:**
- a) Centrali Elettriche;
 b) Centrali Operative;
 c) Impianti per le telecomunicazioni (radio, televisioni, ponti radio della rete nazionale).

EDIFICI "RILEVANTI" (del. G.R. 426/05):

- 1. Strutture per l'istruzione:**
- a) Asili Nido;
 b) Scuole Mateme;
 c) Scuole Elementari;
 d) Scuole Medie Inferiori;
 e) Scuole Medie Superiori;
 f) Licei;
 g) Istituti Tecnici e Professionali;
 h) Palestre;
 i) Università;
 j) Accademie e Conservatori;
 k) Provveditorati e Rettorati;
- 2. Strutture Civili:**
- a) Stato (uffici amministrativi, finanziari);
 b) Sedi comunali decentrate;
 c) Uffici con accesso al pubblico;
 d) Poste e Telegrafi;
 e) Centro civico - centro per riunioni;
 f) Musei - Biblioteche;
 g) Carceri - Uffici Giudiziari;
 h) Chiese;
 i) Sale per lo spettacolo, teatri, Cinema, sale da ballo, edifici per mostre;
 j) Edifici annessi agli impianti sportivi destinati al pubblico - Stadi;
 k) Grandi magazzini di vendita - Mercati coperti;
 l) Banche;
 m) Edifici con cubatura > di 5000 mc. per ogni scala;
- 3. Strutture Industriali:**
- a) Edifici industriali con forte concentrazione di maestranze;
 b) Edifici a carattere industriale nei quali avvengono lavorazioni di materie pericolose;
- 4. Infrastrutture:**

SISTEMI COSTRUTTIVI		
<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Interventi su costruzioni esistenti: <input type="checkbox"/> Miglioramento sismico <input type="checkbox"/> Adeguamento sismico <input type="checkbox"/> Sopraelevazione ** <input type="checkbox"/> Consolidamento * <input type="checkbox"/> Riparazione *	Rispettando: <input type="checkbox"/> D.M. 14/09/2005 <input type="checkbox"/> Ordinanza P.C.M. n° 3274/03 e successive integrazioni <input type="checkbox"/> Codici Internazionali: (specificare) <input type="checkbox"/> Letteratura tecnica consolidata: (specificare) <input checked="" type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996	Regolarità edifici <input type="checkbox"/> Edificio regolare in altezza <input type="checkbox"/> Edificio regolare in pianta <input type="checkbox"/> Edificio non regolare
* ai sensi D.M. 14/09/2005		
<input checked="" type="checkbox"/> In cemento armato <input type="checkbox"/> In acciaio <input type="checkbox"/> Mista c.a. e acciaio <input type="checkbox"/> In muratura: <input type="checkbox"/> ordinaria <input type="checkbox"/> armata <input type="checkbox"/> In legno <input type="checkbox"/> A telaio <input type="checkbox"/> A pareti <input type="checkbox"/> Con dispositivi di isolamento sismico	<input type="checkbox"/> Misto a telaio e pareti <input type="checkbox"/> A nucleo <input type="checkbox"/> A ossatura pendolare in acciaio con pareti o nuclei <input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> A telaio con controventi: <input type="checkbox"/> concentrici <input type="checkbox"/> eccentrici <input type="checkbox"/> A mensola <input type="checkbox"/> Intelaiato controventato	
** - <i>l/i sottoscritto/i</i> in qualità di progettista/i , ai sensi art. 102 L.R. 1/05 modificato dall'art. 2 L.R. 24/2006 e art. 90 D.P.R. 380/01, certifica/certificano l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico per l'intervento di sopraelevazione.		
..... (timbro e firma) (timbro e firma) (timbro e firma)

ALLEGATI:

Il sottoscritto in qualità di Committente dichiara sotto la propria personale responsabilità di aver allegato la seguente documentazione in duplice esemplare, firmata dal Progettista Strutturale e controfirmata dal Direttore dei Lavori Strutturale:

- A1 Planimetria ubicativa con indicate le altezze dei fabbricati limitrofi e la larghezza delle "strade";
- A2 Progetto architettonico; elaborati n° 1
- A3 Relazione tecnica generale; elaborati n° 1
- A4 Relazione materiali impiegati; elaborati n° 1
- A5 Relazione geologica; elaborati n° 1
- A6 Relazione geotecnica; elaborati n°
- A7 Relazione sulle fondazioni; elaborati n° 1
- A8 Relazione di calcolo; elaborati n° 1
- A9 Fascicolo dei calcoli; elaborati n° 1
- A10 Disegni esecutivi delle strutture e particolari costruttivi; elaborati n° 2
- A11 Copia del certificato previsto dall'art. 9 della L. 1086/71 (art. 58 D.P.R. 380/01) e dall'art. 7 della L. 64/74 (art. 56 D.P.R. 380/01) per le strutture prefabbricate;
- A12 Dichiarazione rilasciata dalla competente Amministrazione per edificio di speciale importanza artistica - art. 16 L. 64/74 (art. 9 D.P.R. 380/01);
- A13 Elenco dettagliato, redatto dal progettista, degli elaborati presentati (obbligatorio);
- Altri

totale allegati n9

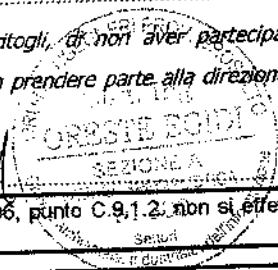
Nomina del Collaudatore e Accettazione dell'incarico

Il sottoscritto Flavia Elisabetta Tagliabue in qualità di Committente dichiara di nominare Collaudatore dei lavori in oggetto:

Il Dott. Ing. Oreste Egidi
 iscritto all'Albodegli Ingegneri Prov. di Grosseto n.300
 Domiciliato in Studio in Capalbio Scalo Via Berlinguer n°1

Il sottoscritto Dott. Ing. Oreste Egidi in qualità di Collaudatore dichiara di accettare l'incarico conferitogli, di non aver partecipato alla progettazione dell'opera, di essere iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Il Collaudatore (timbro e firma)



Trattandosi di opere di miglioramento sismico eseguite su un edificio esistente ai sensi del D.M. 16/01/96, punto C.9.1.2, non si effettuerà il Collaudo Statico.

Informazione utile alle attività dell'Ufficio - Inizio lavori

Il sottoscritto in qualità di Committente fa presente che l'inizio dei lavori strutturali relativi al progetto in oggetto:

avverrà contestualmente al rilascio dell'attestato di avvenuto deposito del progetto.
 avverrà il giorno

Il/La sottoscritto/a in qualità di Committente dichiara di autorizzare il a svolgere tutte le funzioni amministrative presso i competenti Uffici Regionali

Firme

Il Committente

Il Costruttore (timbro e firma)

Dichiarazioni di responsabilità

Il/i sottoscritto/i Dott. Ing. Diego Angiolini in qualità di progettista/i, ognuno per le rispettive competenze, assevera/asseverano che il progetto depositato è conforme alla vigente normativa indicata, esecutivo e completo in ogni suo elaborato, che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio con riferimento alla fattibilità degli interventi a seguito delle indagini geologico-tecniche, e contestualmente assevera/asseverano la relazione di calcolo contenuta nel progetto.

(timbro e firma)

(timbro e firma)

(timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i Marco CASINI in qualità di costruttore/i dichiara/dichiarano che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

(timbro e firma)

CASINI MARCO
 Soc. Pod. Imazia
 Borg. S. Riva (C. Angiari) (Gr)
 P. I. (timbro e firma) 0537

(timbro e firma)

Il/i sottoscritto/i Dott. Ing. Diego Angiolini in qualità di direttore dei lavori dichiara/dichiarano che il progetto depositato è eseguibile ed è conforme alla vigente normativa.

(timbro e firma)

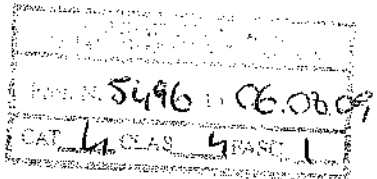
(timbro e firma)

(timbro e firma)

Informativa art. 13 Codice in materia di protezione dei dati personali

- Il Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n.196/2003), prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.
 Secondo quanto previsto dalla normativa, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.
 Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), Le forniamo le seguenti informazioni:
1. I dati da Lei forniti verranno trattati per le finalità previste dalla Legge Regionale n° 1/05 - capo V Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
 2. Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali e informatizzate.
 3. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi delle leggi citate e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la mancata prosecuzione del procedimento.
 4. I dati saranno comunicati al Comune di competenza, ai sensi art. 105 bis della L.R. 1/05.
 5. Il titolare del trattamento è la Regione Toscana - Giunta Regionale.
 6. Il responsabile del trattamento è il dirigente responsabile della struttura regionale competente, ai sensi della L.R. 1/05 e successive integrazioni. Le

<p>COORDINAMENTO PROVINCIALE</p>  <p>SUAP GROSSETO</p>	<p align="center">D.I.A. AD EFFICACIA IMMEDIATA REGISTRAZIONE STABILIMENTI SETTORE ALIMENTARE NON ASSOGGETTATI A REG. (CE) 853/04 (art. 12, comma 1, D.P.G.R. n° 40/R del 1.8.2006)</p> <p>MOD SAN 01 versione del 21/01/2009</p>	 <p>Azienda USL 9 Grosseto</p> <p>Struttura Sanitaria della Toscana Modulistica di competenza AUSL</p>
---	--	---



S.U.A.P. _Comunità Montana Amiata
Grossetano
(in 3 copie o 4 copie in caso di SUAP associati)
COMUNE di _ARCIDOSSO

(in n°3 copie per i procedimenti non di competenza del SUAP)

OGGETTO: Dichiarazione di Inizio attività ad efficacia immediata ex art. 12, comma 1, Reg.to Regionale D.P.G.R.T. n° 40/R del 1.8.06 riservata ai titolari di stabilimenti del settore alimentare che svolgono attività di produzione, trasformazione, trasporto, magazzinaggi, somministrazione e vendita ai quali non si applica il Reg (CE) 853/2004 da inviare al Comune/SUAP tramite la quale attestano il possesso dei requisiti previsti dal Reg (CE) 852/04. *Le attività possono essere avviate dalla data di ricevimento della dichiarazione.*

DATI RELATIVI AL SOGGETTO	
<i>Il sottoscritto</i>	
Cognome _____	_____
(_____	_____
F _____	_____
Data di _____	_____
Provincia _____	_____
Comune _____	_____
n. _7_ (_____	_____
Fax _____	_____
In qualità di:	
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Titolare dell'omonima impresa individuale</u>	<input type="checkbox"/> <u>Legale rappresentante di Società</u>
<input type="checkbox"/> <u>Presidente di _____</u>	<input type="checkbox"/> <u>Circolo</u> <input type="checkbox"/> <u>Associazione</u>

SEDE LEGALE	
Denominazione o ragione sociale	TAGLIABUE FLAVIA ELISABETTA _____
C.Fisc _____	_____
con sed _____	_____
In viale _____	_____
Tel. _____	_____
e.mail _____	_____
N. d'iscrizione al Registro Imprese _____ 111739 _____	CCIAA di _Grosseto _____
Codice ISTAT dell'attività _____	01131 _____

- Consapevole delle conseguenze amministrative e penali previste dagli articoli 75 e 76 del DPR n. 445/2000, in caso di false attestazioni o dichiarazioni;

DICHIARA

Apertura nuova attività

SEDE OPERATIVA

Presso

La sede operativa sita nel Comune di ARCIDOSO Frazione Stribugliano
via/P.zza loc. Poderi Firenze _____ Insegna/denominazione dell'attività o
manifestazione: _____

A carattere

Permanente stagionale: indicare il periodo di attività dal _____ al _____

(*) Temporanea in occasione di feste e manifestazioni da svolgersi nei giorni _____

(in questo caso la presente dichiarazione deve essere trasmessa al competente Ufficio Comunale in quanto non di competenza del SUAP)

Qualora l'attività si svolga all'interno di altro esercizio barrare la casella corrispondente:

AGRITURISMO SUPERMERCATO STABILIMENTO BALNEARE
 ALBERGO CAMPEGGIO _____

Tipologia delle attività svolte:

Barrare e specificare più tipologie se coesistenti nella medesima impresa alimentare

Sola somministrazione di alimenti

Refettorio con sola somministrazione

Commercio al dettaglio presso sede fissa

In questa voce sono comprese tutte le attività che riguardano il commercio di prodotti alimentari.

Vendita di generi alimentari macelleria pescheria
 Altro _____

(*) Commercio al dettaglio presso aree pubbliche (in questo caso la presente dichiarazione deve essere trasmessa al competente Ufficio Comunale in quanto non di competenza del SUAP)

(specificare.) _____

In questa voce sono comprese tutte le attività che riguardano il commercio e la somministrazione di prodotti alimentari su aree pubbliche

Confezionamento _____

Per confezionamento si intende il collocamento di un prodotto alimentare in un involucro o contenitore posti a diretto contatto con il prodotto alimentare in questione, nonchè detto involucro o contenitore.

Attività Itineranti

automezzo specificare se trattasi di banco removibile negozio mobile ⁽²⁾

Targa _____ n. Telaio _____

banco mobile _____

Attività Presso Area Fissa

banco chiosco

Trasporto

In questa voce sono comprese tutte le attività che riguardano il trasporto di prodotti alimentari. Sono comprese anche le attività di trasporto alimenti a servizio dell'attività principale (es. consegna pane/prodotti da forno ecc....)

Trasporto prodotti alimentari in genere

specificare: _____

Mezzo di trasporto: ⁽³⁾ _____

Numero targa _____ n. telaio _____

Specificare tipologia alimenti trasportati: _____

in regime di:

T° ambiente T° refrigerazione/congelamento surgelazione

Contenitori isotermici SI NO

Camion frigo SI NO

Indirizzo del luogo di ricovero, di pulizia e disinfezione del mezzo: _____

Produzione Primaria

In questa voce sono comprese tutte le attività di cui all'art. 4, lett. f) del regolamento Regionale)

produzione allevamento coltivazione dei prodotti della terra caccia e pesca

raccolta di prodotti selvatici

allevamento per produzione latte per produzione carne per produzione uova

produzione miele

caccia

pesca (in caso di peschereccio specificare proprietario e armatore se diversi)

Laboratori di trasformazione di alimenti

In questa voce sono compresi produttori e/o confezionatori (es. laboratori artigianali) quali panetteria, pasticceria, gelateria, pizzeria da asporto, laboratori o locali per la trasformazione di prodotti agricoli e tutte quelle attività nelle quali il prodotto viene trasformato e prevalentemente venduto al consumatore finale nello stesso luogo di produzione ivi compresi quelli che svolgono dette attività su aree pubbliche specialmente a ciò destinate.

(2) Rientrano in questa categoria gli automezzi immatricolati come "veicolo speciale"

(3) Specificare tipo, marca e modello del mezzo di trasporto

(4) In questa voce sono comprese le attività sopra non indicate

(*) procedimenti non di competenza del SUAP

Attività di preparazione con somministrazione alimenti e bevande

In questa voce sono comprese tutte le forme di preparazione che si svolgono in esercizi di somministrazione alimenti e bevande e che sono rivolte al consumatore finale indifferenziato, quali bar, ristoranti, trattorie, agriturismo, pizzerie, forniture di pasti preparati, tavole calde/fredde, circoli ecc...

(Breve descrizione dell'attività svolta) _____

numero massimo previsto di posti tavola: _____

Attività di catering annessa ad esercizi di preparazione con somministrazione di alimenti e bevande _____

Ristorazione collettiva-assistenziale (specificare:) _____

In questa voce sono comprese le forme di ristorazione che sono volte ad un consumatore finale identificabile, quali mense aziendali, scolastiche, di comunità (ospedali, case di cura/riposo, collegi, ecc....)

Centro cottura senza somministrazione Centro cottura con somministrazione

Deposito all'ingrosso (specificare:) _____

In questa voce sono comprese le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

Si ricorda che in caso di deposito di prodotti di origine animale che richiedono installazioni termicamente controllate e di esercizi di commercio al dettaglio che forniscono alimenti di origine animale ad altri stabilimenti (e tale attività costituisce attività prevalente in termini di volumi) deve essere attivata la procedura di riconoscimento CE n°853.

Depositi all'ingrosso

Deposito Alimentare Deposito Bevande Deposito Alimenti e Bevande A Temperatura Controllata

Si tratta di un deposito di prodotti alimentari preconfezionati sfusi preconfezionati e sfusi

(*) Preparazione alimenti e bevande per vendita su mezzo mobile
(tipologia delle preparazioni) _____

(specificare)

Mezzo di trasporto: ⁽³⁾ _____

Numero targa _____ n. telaio _____

Indirizzo del luogo di ricovero, di pulizia e disinfezione del mezzo: _____

Altro ⁽⁴⁾ (specificare) _____

Dichiaro, altresì,

1. il rispetto dei pertinenti requisiti in materia di igiene di cui all'art. 4 del Regolamento CE 852/2004;
2. di essere informato che la presente comunicazione non sostituisce altri eventuali atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta di rilevanza fondamentale ai fini dell'avvio dell'attività;
3. di impegnarsi a comunicare ogni successiva modifica a quanto sopra descritto, compresa l'eventuale cessazione dell'attività dichiarata;
4. il rispetto dei regolamenti locali di polizia urbana ed annonaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche;
5. la conformità dell'agibilità e della destinazione d'uso dei locali oggetto dell'attività;
6. che gli impianti installati (elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, ecc.) sono conformi alle normative vigenti nella rispettiva materia;
7. di allegare la seguente documentazione:

a. Relazione tecnica descrittiva del processo produttivo (materie prime – fasi di lavorazione – prodotti finiti- modalità approvvigionamento idrico – modalità scarichi idrici – sistema smaltimento rifiuti solidi urbani e sottoprodotti di origine animale, numero dei dipendenti)

b.1) Planimetria dei locali dove viene svolta l'attività oggetto della presente notifica redatta:

- In scala adeguata e preferibilmente 1:100;
- Indicante l'ubicazione dello stabilimento;
- Riportante per ogni locale, la destinazione d'uso, la superficie, l'altezza, l'aero-illuminazione e la disposizione delle attrezzature principali, punti di abduzione acqua potabile, pozzetti di scarico acque reflue (ove presenti);
- Rappresentante lo stato di fatto e conforme alla agibilità n. _____ del _____
- Firmata dal tecnico abilitato e controfirmata dal dichiarante.

Oppure

b.2) In caso di mezzi mobili:

- Copia del libretto di circolazione;
- Copia documentazione attestante che i materiali di rivestimento del vano di carico sono "ad uso alimentare" per i mezzi di prima immatricolazione; (per trasporto alimenti)
- Copia attestante ATP (per i mezzi destinati al trasporto di alimenti in regime di temperatura controllata).

c. attestazione del versamento di 15,00 euro (tariffa stabilita con Deliberazione della GRT n. 616/2008) sul n° di conto corrente postale sottoindicato, differenziato per zona sanitaria, intestato a: Azienda USL n° 9 di Grosseto – parte sanitaria - Servizio Tesoreria, riportante la seguente causale "Codice prestazione Z34".

Zona 1 Colline Metallifere	n° di conto corrente postale
Comuni di: Massa Marittima, Scarlino, Follonica, Montieri, Monterotondo Marittimo, Gavorrano	12763587
Zona 2 Colline dell'Albegna	n° di conto corrente postale
Comuni di: Capalbio, Manciano, Pitigliano, Sorano, Monte Argentario, Magliano in Toscana, Isola del giglio, Orbetello	12768586
Zona 3 Amiata Grossetana	n° di conto corrente postale
Comuni di: Roccalbegna, Santa Fiora, Castell'azzara, Seggiano, Castel del Piano, Semproniano, Arcidosso, Cinigiano	12779583
Zona 4 Grossetana	n° di conto corrente postale
Comuni di: Grosseto, Castiglione della Pescaia, Scansano, Campagnatico, Civitella Paganico, Roccastrada	12786588

Data 05 / 08 / 2009
(gg / mm / aaaa)

In fede

(firma per esteso e leggibile)



N.B. La firma apposta dal dichiarante non è soggetta ad autenticazione, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR n. 445/2000, nei seguenti casi;

1. se apposta in presenza del dipendente addetto a ricevere l'atto;
2. se la presente comunicazione viene presentata unitamente a copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

I dati forniti verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

<p>COORDINAMENTO PROVINCIALE</p>  <p>SUAP GROSSETO</p>	<h1>COMUNICAZIONE DI AVVIO EFFETTIVO DELL'ATTIVITA'</h1> <p>MOD SAN04 versione del 01/10/2008</p>	 <p>Azienda USL 9 Grosseto</p> <p>Struttura Sanitaria della Toscana Modulistica di competenza AUSL</p>
---	--	---

**S.U.A.P. Comunità Montana Amiata
Grosseto**

(in 3 copie o 4 copie in caso di SUAP associato)

DATI RELATIVI AL SOGGETTO

Il sott:
Cognome _____

Data _____

Provir _____

Comu _____

n. 7 C.A.P. 20143 Tel. /// Cell. ///

Fax /// e-mail ///

In qualità di:

Titolare impresa individuale

Legale rappresentante della Società

Presidente di _____

Affittuario

Proprietario/comproprietario

SEDE LEGALE

Denc _____

C.Fi: _____

denc _____

con sede legale ovvero amministrativa _____ n. 7 _____

(prov. MI) viale Cassala _____

CAP 20143 Tel. /// Fax ///

E-mail // @ // [] barrare se

certificata _____ al n. 111739

Iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Grosseto _____

Iscrizione al Tribunale di _____ al n. _____ (se previsto)

Attività sita in ARCIDOSSO _____ (prov. GR _____)
via/p.zza ___ Loc. Poderi Firenze - Abbandonato _____ n. snc _____
Descrizione dell'attività ___ Cantina vinicola, lavorazione e trasformazione delle uve. _____

in riferimento alla

D.I.A. ex art 12 comma 1 D.P.G.R. n° 40/R del 1.8.2006

presentata in data _____ prot. n. _____

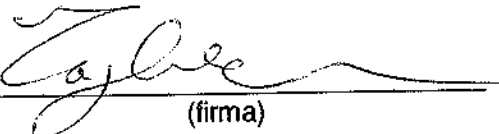
COMUNICA

l'avvio dell'attività a decorrere dal

06 / agosto / 2009

giorno / mese / anno

Li ___ 05 agosto 2009


(firma)

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

Proprietà
 Sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta
 Via Cassia nr 7
 20123 - Milano -

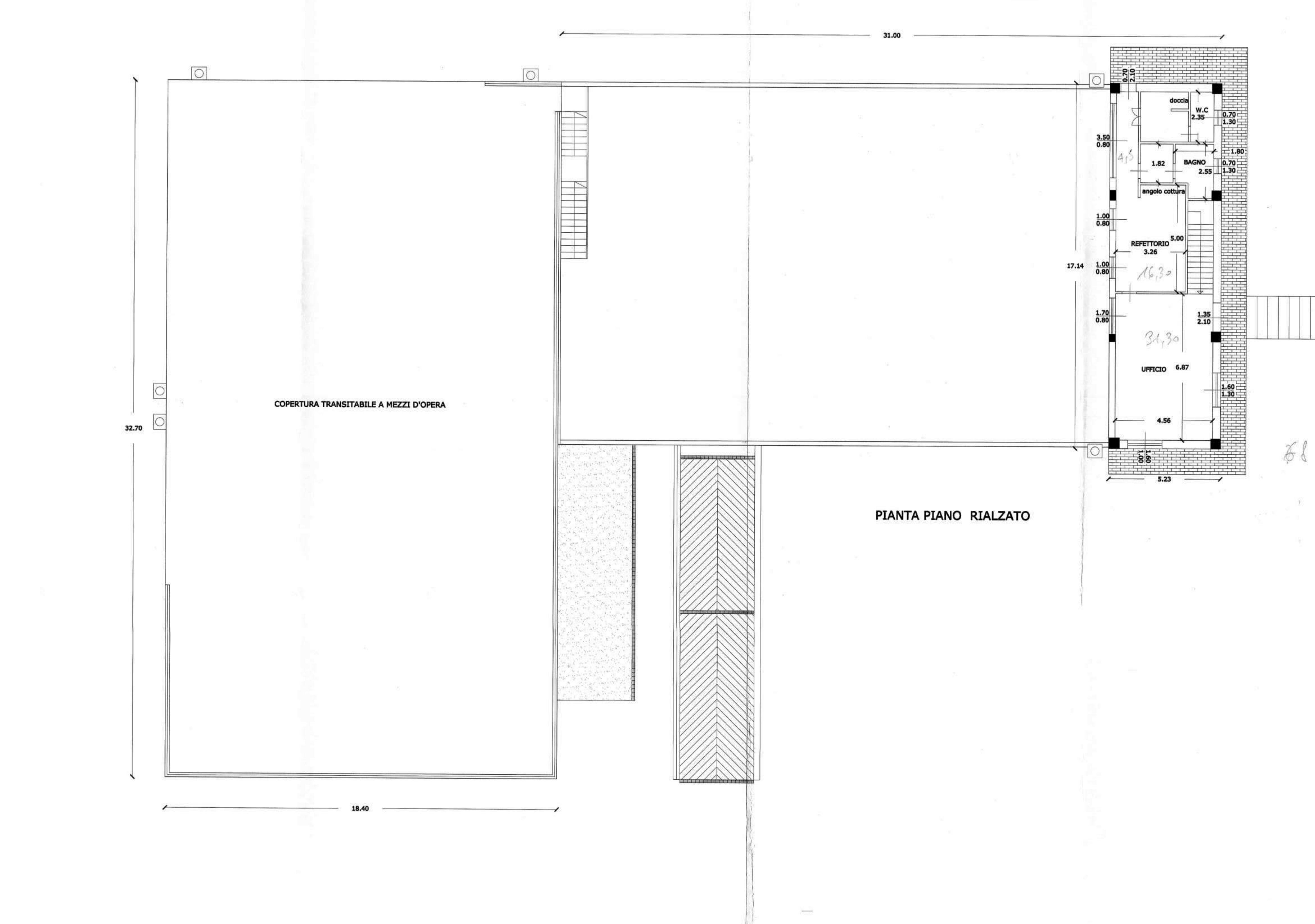
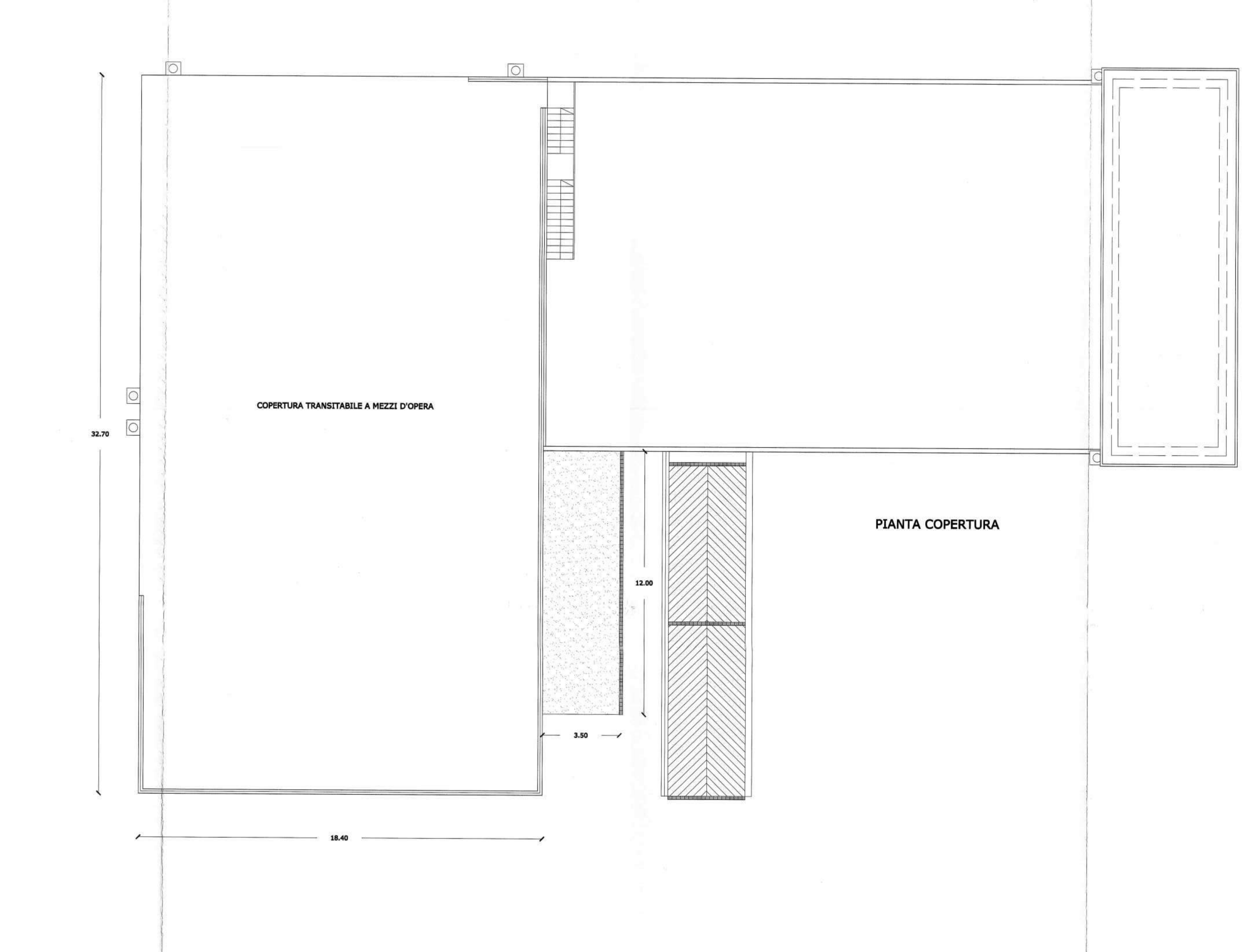
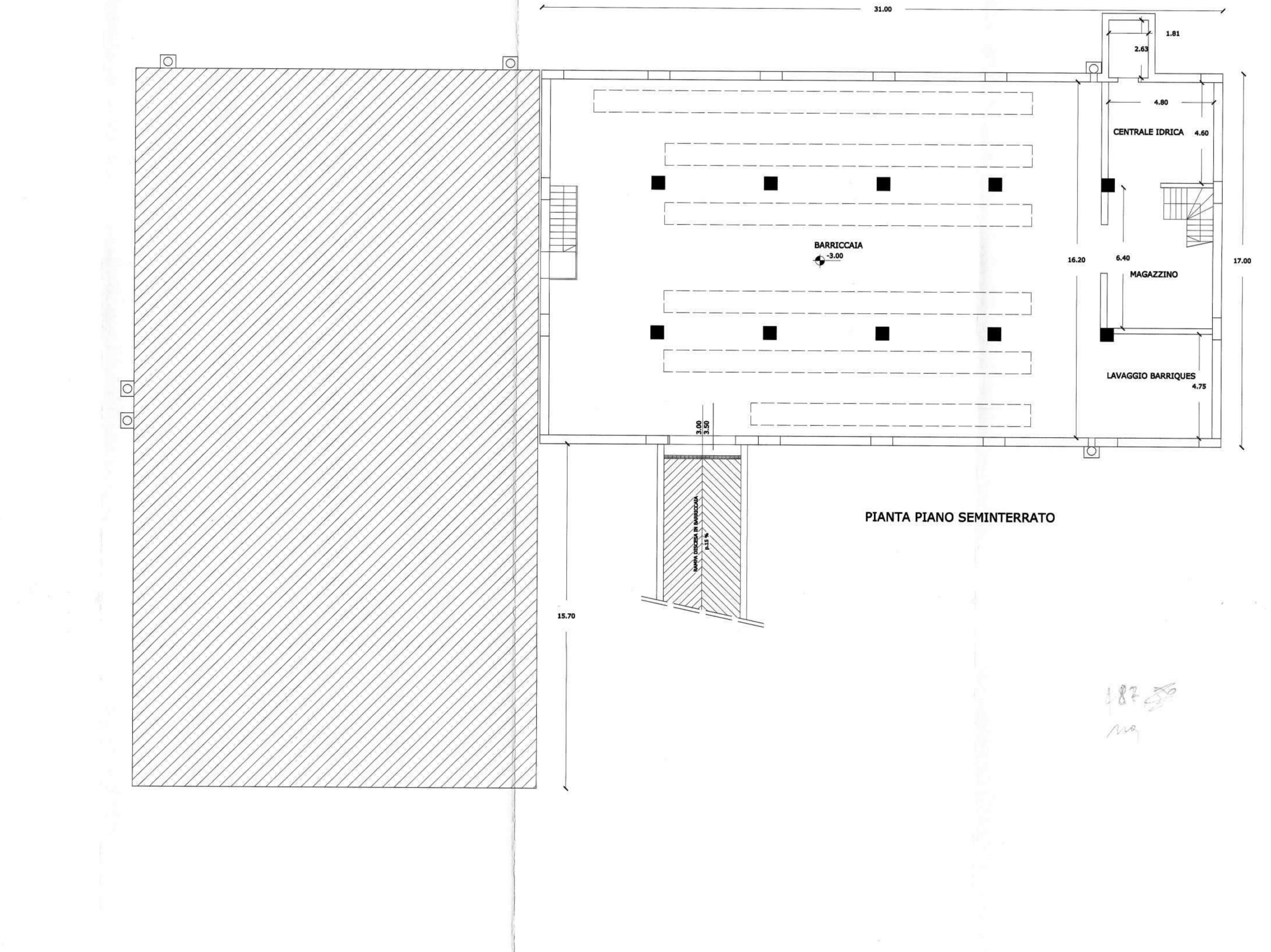
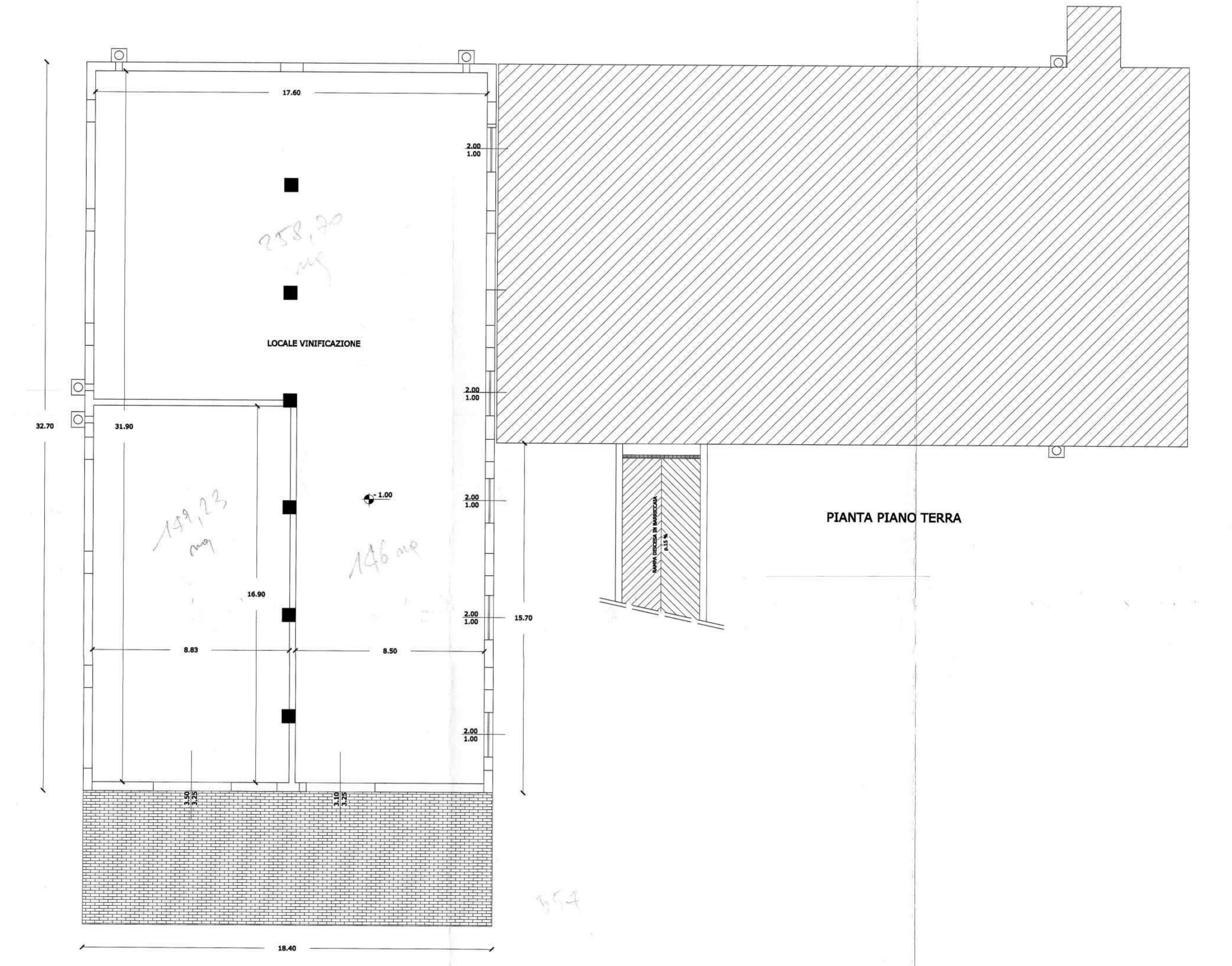
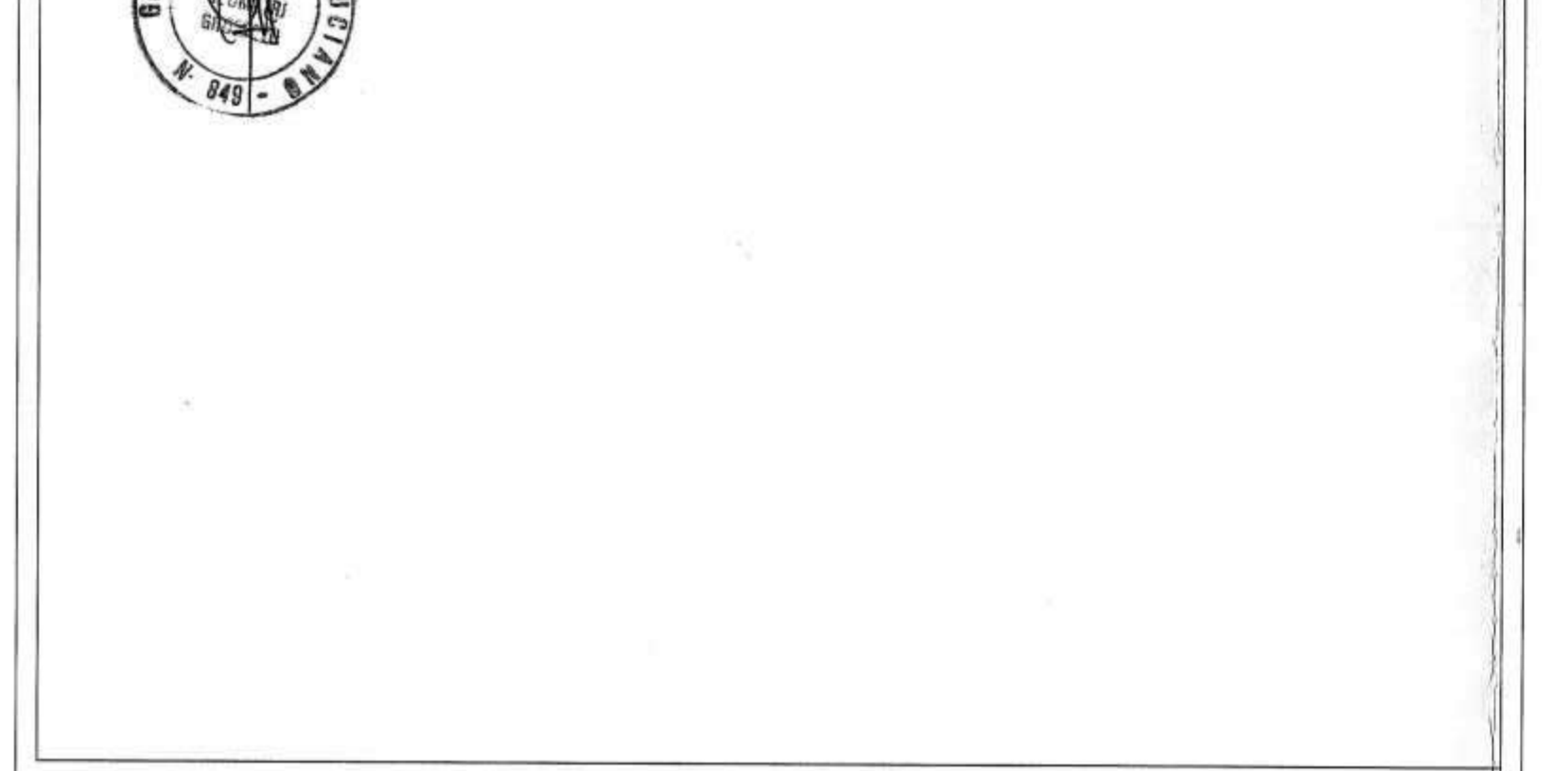
COMUNE DI ARCIDOSO
 Località Podere Firenze

Oggetto: Planimetria Cantina Aziendale

TAVOLA 1 Elaborati Grafici

Proseguimento: Revisione: 01/06/2009

SCALE: 1:100



88

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

Proprietà
 Sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta
 via Cassala nr 7
 20123 - Milano

COMUNE DI ARCIDOSSO

Podere Firenze

Schema Andamento Scarichi Idrici

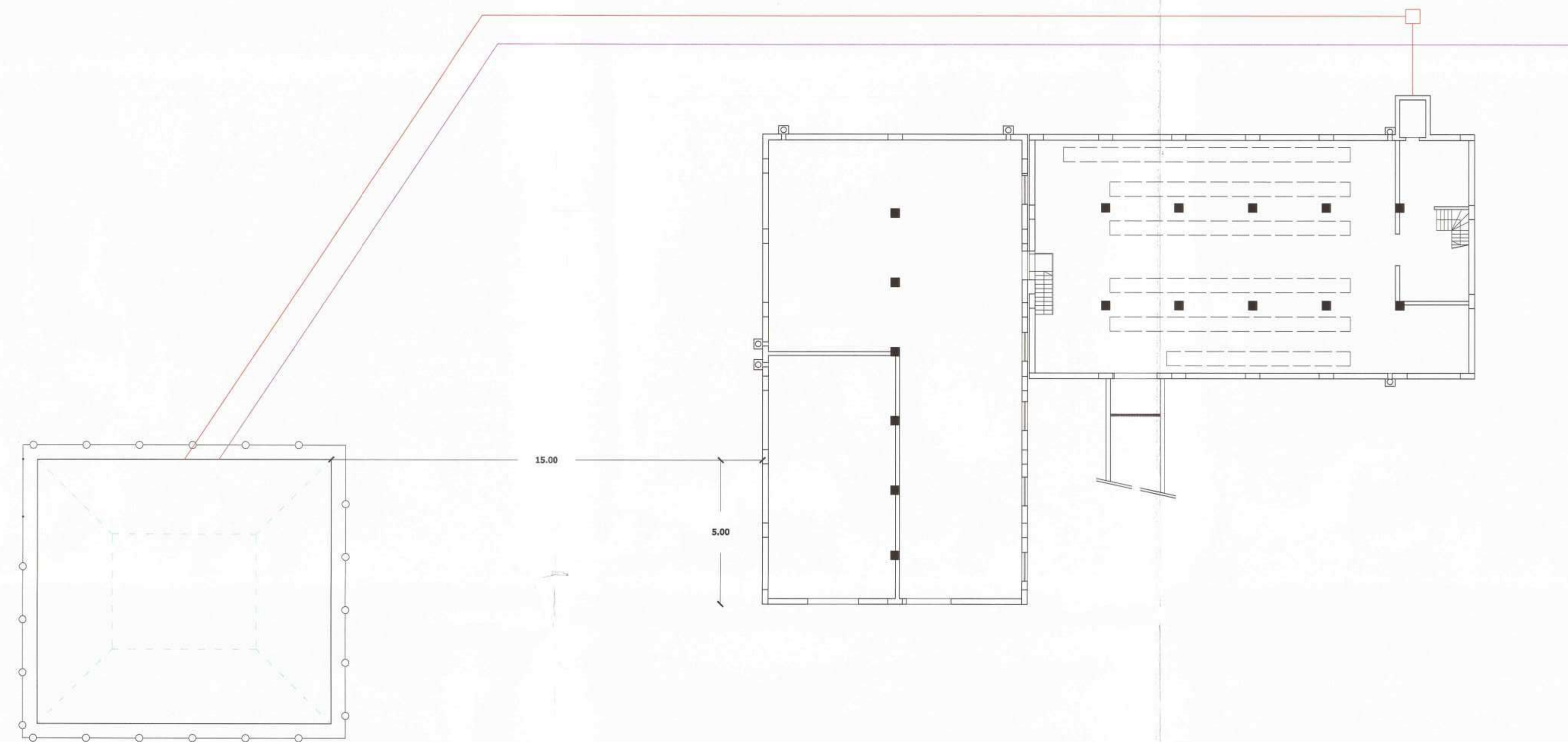
2

Presentazione
 Revisione
 Data
 01/06/2009

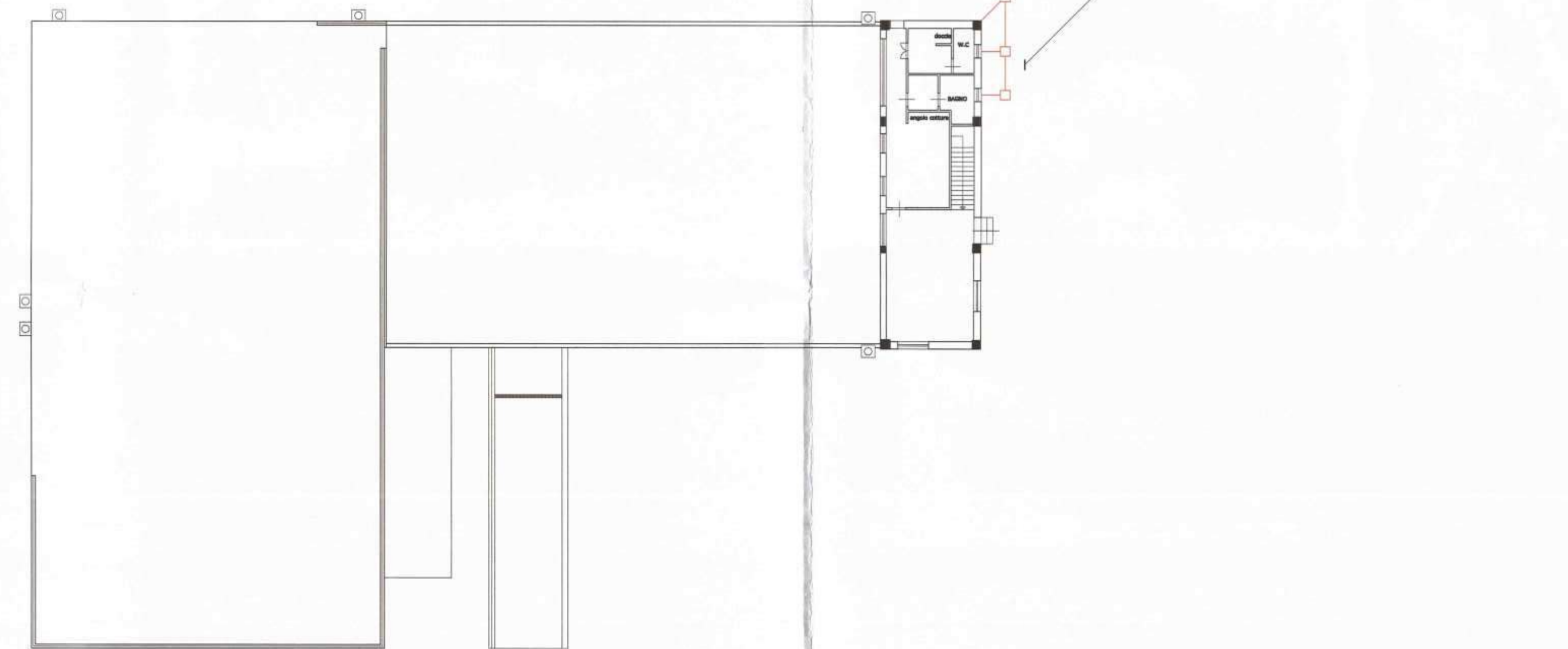
SCALA 1:200



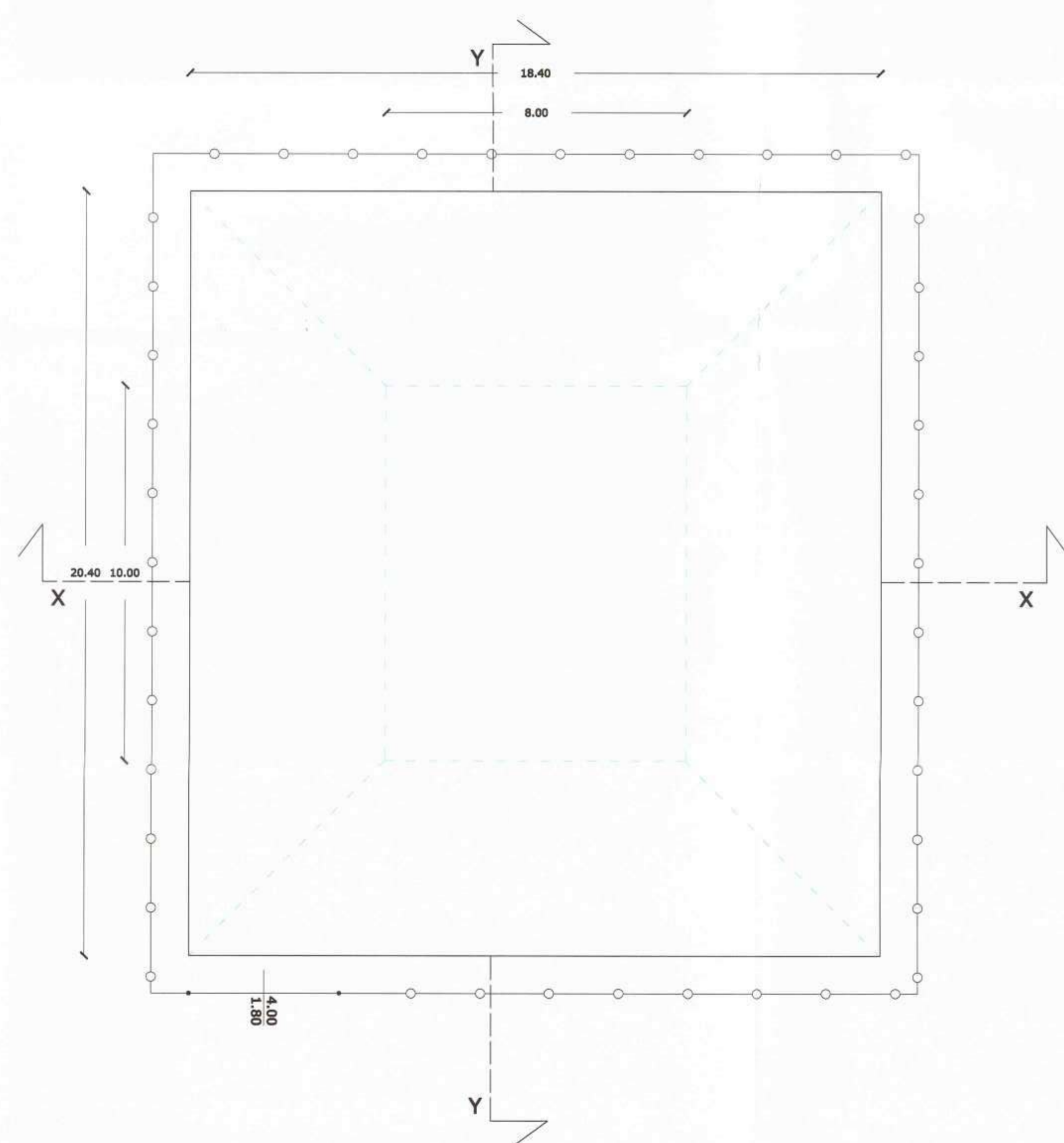
- pozzetto raccolta acque reflue
- canalizzazione acque reflue
- canalizzazione acque per fertirrigazione



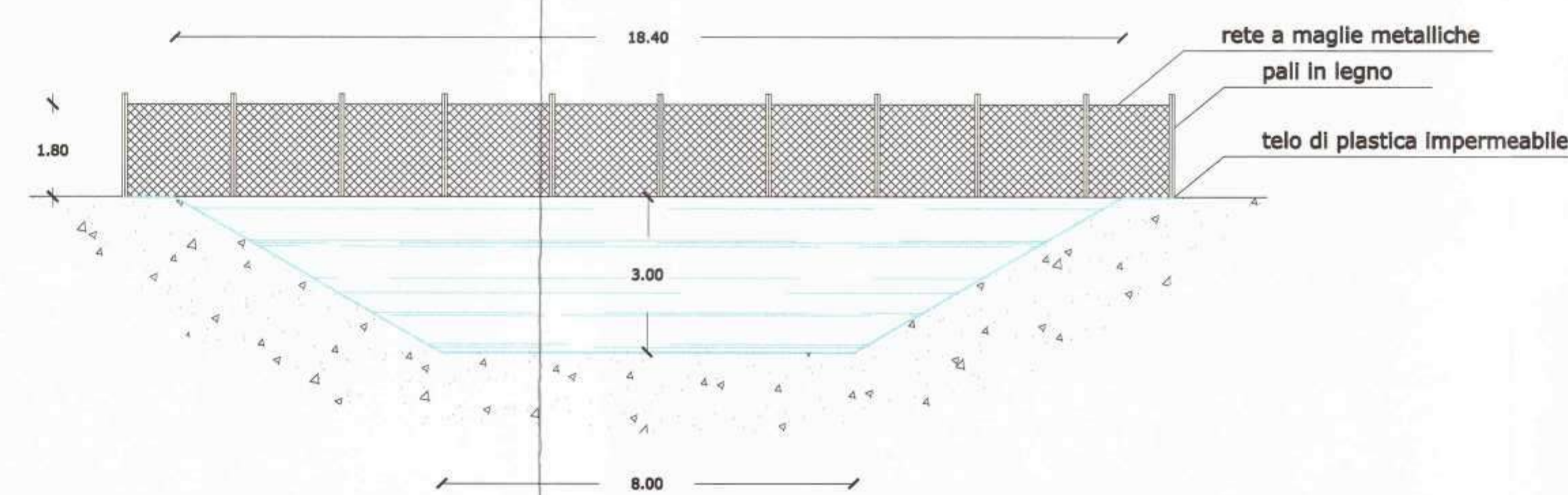
- Fossa Imhoff
- canalizzazione acque nere
- pozzetti ispezione acque nere



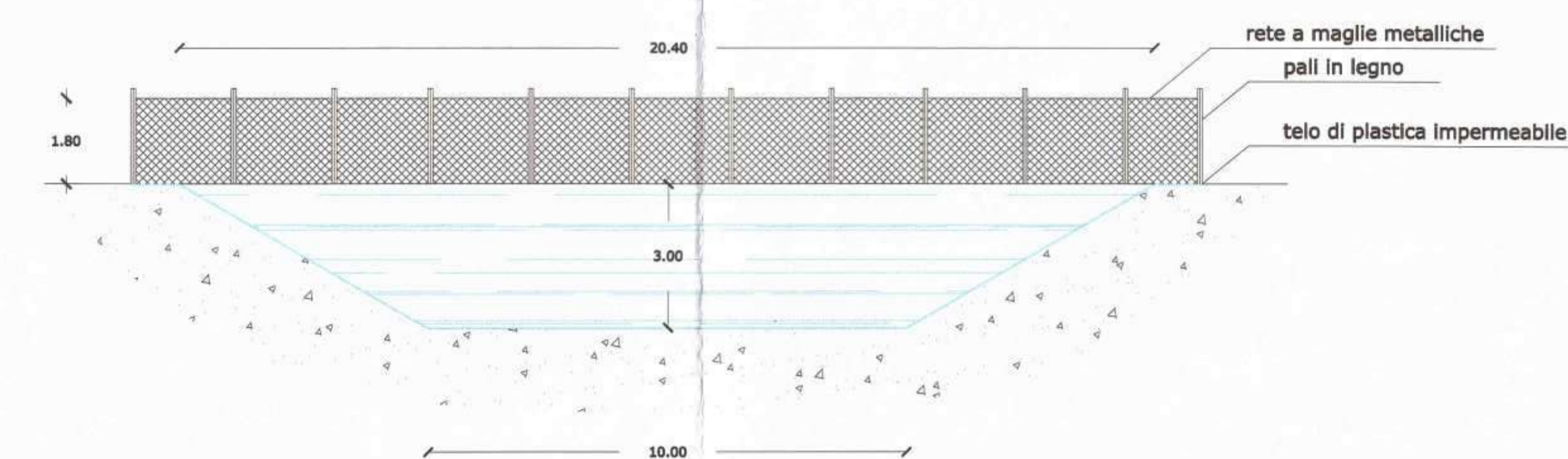
PIANTA



VASCA DI RACCOLTA
 scala 1:100



SEZIONE XX



SEZIONE YY

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

ALLEGATO 3.6

- APPROVAZIONE PAPMAA 2014 -



APPROVAZIONE P.M.A.A.

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE EX L.R. 1/2005

Prof. n. 1418 del 25/02/2015

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

VISTA LA RICHIESTA DI COMPETENZA DI QUESTO SPORTELLO UNICO:

PRO

CF:

TITO

P.IV

DAT

N. PROT.: 1926

PRATICA S.U.A.P. : 99/2014

INDIRIZZO DELL'ATTIVITÀ: LOCALITÀ PODERI FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSSO (GR)

DIRETTA AD OTTENERE IL RILASCIO DI APPROVAZIONE DI PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE, PER L'AZIENDA AGRICOLA TAGLIABUE FLAVIA ELISABETTA SITA IN LOCALITÀ PODERI FIRENZE, COMUNE DI ARCIDOSSO (GR).

- VISTA la documentazione depositata agli atti del presente Servizio e quella prodotta per l'attestazione dei requisiti soggettivi ed oggettivi ai fini dell'autorizzazione richiesta;
- VISTO il parere favorevole di conformità urbanistica rilasciato dal Comune di Arcidosso – Ufficio Tecnico del 13/08/2014;
- VISTO il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana – Ufficio Agricoltura, Determinazione n. 221 del 19/02/2015;
- VISTA la L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, e la normativa nazionale, regionale e comunale in materia edilizia;
- Vista la Legge Regionale 65/2014 ed in particolare l'art. 223 - disposizioni transitorie relative agli atti di avvio del procedimento già effettuati ai sensi della L.R.1/2005;
- VISTO il DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina "Suap";
- VISTO la deliberazione n. 35 della Giunta Esecutiva del 19/03/2002 con cui si istituisce la unità operativa "Suap";
- VISTO la determinazione dirigenziale n. 1080 del 05/09/2011 con cui si nomina il Responsabile del "Suap";
- VISTA la Determinazione n. 269 del 25/02/2015 relativa alla richiesta dell'autorizzazione sopra descritta;

APPROVA

IL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE PRESENTATO DALLA SIG.RA TAGLIABUE FLAVIA ELISABETTA PER L'AZIENDA AGRICOLA TAGLIABUE COSÌ COME GENERALIZZATA NEGLI ATTI DI CUI AL PRESENTE PROCEDIMENTO.

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana - Loc. San Lorenzo 19 - 58031 - Arcidosso (Gr)
C.F. e P.IVA 01499380531

Responsabile SUAP - Dr. Alberto Balocchi ☎ 0564 965229/33 fax 0564 7431189

e-mail suap@cm-amiata.gr.it Sito internet: www.cm-amiata.gr.it

PEC:unione.amiata.gr@postacert.toscana.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA



SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Arcidosso - Castel del Piano - Campagnatico - Castell'Azzara - Cinigiano - Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano - Semproniano

Tale intervento deve essere realizzato come descritto negli elaborati grafici e nelle relazioni presentate allegate alla presente autorizzazione unica quale parte integrante ed essenziale della stessa, sotto 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 nei pareri allegati e fatti salvi i diritti di terzi.

La presente approvazione è soggetta alle prescrizioni indicate nel parere dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana - Ufficio Agricoltura e nel parere del Comune di Arcidosso - Ufficio Tecnico, che si intendono espressamente richiamate e che sono allegate quale parte essenziale ed integrante al presente atto.

La presente approvazione 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);
- Parere Ufficio Agricoltura (2 pagine)
- Parere Comune di Arcidosso (1 pagina)

Formano parte integrante dell'approvazione 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. Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive presso la Comunità Montana Amiata Grossetana 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 SUAP

Dr. Alberto Balocchi



LA PRESENTE E' FIRMATA DIGITALMENTE DAL RESPONSABILE SUAP AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010. SI RICORDA INOLTRE CHE LA MARCA DA BOLLO È STATA ASSOLTA MEDIANTE APPOSIZIONE SULLA DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO FIRMATO DIGITALMENTE ED ALLEGATO ALLA PRATICA TELEMATICA AL MOMENTO DELL'INVIO.

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana - Loc. San Lorenzo 19 - 58031 - Arcidosso (Gr)

C.F. e P.IVA 01499380531

Responsabile SUAP - Dr. Alberto Balocchi ☎ 0564 965229/33 fax 0564 7431189

e-mail suap@cm-amiata.gr.it Sito internet: www.cm-amiata.gr.it

PEC: unione.amiata.gr@postacert.toscana.it



UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA
GROSSETANA

Arcidosso - Castel del Piano - Castell'Azzara - Cinigiano - Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano - Semproniano



UFFICIO AGRICOLTURA

Prot. N° 0001281 Pas. 8/1

Arcidosso li 19/02/2015

Spett.le SUAP
SEDE

OGGETTO: L.R. 10/11/2014 n° 65 (Norme per il governo del territorio) Titolo IV. Parere su Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Ditta Tagliabue Flavia Elisabetta. Pratica SUAP 99/2014.

Si comunica che il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato a codesto Sportello dal titolare dell'azienda agricola

Pervenuto a questo Ufficio MEDIANTE IL Sistema Informativo dei procedimenti SUAP in data 03/03/2014 Protocollo n° 1926, sottoposto alle verifiche di nostra competenza, di cui all'art. 9 Comma 2 (Contenuti del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale "articolo 74d della 65/2014), con Determinazione n. 221 del 19/02/2015, ha ottenuto

PARERE: FAVOREVOLE

Relativo alla lettera a) ; VERIFICA ASPETTI AGRONOMICI E FORESTALI,

Premesso quanto sopra, si restituisce il Programma medesimo ed ogni allegato, debitamente vistato, contenente i seguenti interventi:

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

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana - Loc. S. Lorenzo, 19 - 58031 - Arcidosso (Gr)
C.F. e p.Iva 01499380531 tel. 0564/965225 fax 0564/967093
PEC: unione.amiatagr@postacert.toscana.it
Ufficio Agricoltura - Dott. Giorgio Pellegrini - Tel 0564/969603 e-mail g.pellegrini@cm-amiatagr.it
ORARIO AL PUBBLICO: Lunedì - Mercoledì - Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana - Loc. San Lorenzo 19 - 58031 - Arcidosso (Gr)
C.F. e P.IVA 01499380531
Responsabile SUAP - Dr. Alberto Balocchi ☎ 0564 965229/33 fax 0564 7431189
e-mail suap@cm-amiatagr.it Sito internet: www.cm-amiatagr.it
PEC: unione.amiatagr@postacert.toscana.it

*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 parere è stato determinato dalle seguenti MOTIVAZIONI/CONDIZIONI:

Nel presente Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale non vengono richieste nuove volumetrie né nuove edificazioni ma, solamente, utilizzazione per fini agrituristici di alcuni locali nei fabbricati individuati con B e C nel piani-volumetrico ed il trasferimento dell'abitazione dell'imprenditore nel fabbricato A.

Tutti gli interventi rivolti all'utilizzazione per fini agrituristici esulano dall'ambito del PAPMAA e della LR 65/2014 e sono normati dalla Lr 30/2003 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana". Viceversa, il trasferimento dell'abitazione dell'imprenditore dal fabbricato C al fabbricato A, non può essere ammoverato tra gli interventi di cui alla LR 30/2003 e s.m.i. ma è oggetto di valutazione di PAPMAA.

Per l'esame del caso del trasferimento dell'abitazione da un edificio all'altro si può scindere l'intero processo in due passaggi, ovvero:

- a) Utilizzazione per fini agrituristici del fabbricato A (attualmente utilizzato come magazzino, sala degustazione e uffici). Tale processo è normato dall'art. 18 comma 3 lettera a) della L.R. 30/2003 e s.m.i. ovvero: "3) Non è consentita la trasformazione e l'utilizzazione ai fini agrituristici:

a) degli edifici, o di parti di essi, e degli ammessi agricoli realizzati alle condizioni contenute nelle convenzioni o negli atti d'obbligo di cui all' articolo 5, comma 3 della legge regionale 19 febbraio 1979, n. 10 (Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole) ed all' articolo 4, comma 6, della Lr. 64/1995 per il periodo di validità delle stesse convenzioni e atti d'obbligo; "

Nel caso specifico l'atto unilaterale d'obbligo che interessa l'edificio A scade il 15/02/2015, pertanto ad oggi può essere utilizzato per fini agrituristici.

- b) Trasferimento dell'unica unità abitativa sul fabbricato A e concentrazione dell'attività agrituristica nel fabbricato C.

Se si valutano gli effetti dei passaggi a termine della sequenza non abbiamo incremento né di volume edificato né di unità abitative, l'unico incremento è rappresentato dai locali destinati ad attività agrituristica, peraltro consentito dalle specifiche norme.

Per la realizzazione dell'abitazione nel fabbricato A dovrà essere, inoltre, verificato il rispetto delle condizioni per la realizzazione di nuove abitazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)".

Per la utilizzazione a fini agrituristici di alcuni locali del fabbricato B si rimanda, invece, ad una successiva relazione agrituristica.

Distinti saluti

IL FUNZIONARIO
Pellegrini Giorgio



RISERVATO AL COMUNE

Istruttoria preventiva di regolarità urbanistica (come da D.P.G.R. Reg. attuativo 5/R 09/02/2007 art.9 comma 2).

Visto il presente Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, effettuata la preventiva istruttoria circa la regolarità urbanistica ed edilizia, se ne accerta l'esito positivo.

Data Arcidosso 13.8.2014.....

Per il Comune di ARCIDOSSO

L'istruttore



COMUNE DI ARCIDOSSO

Loc:

Podere Firenze

Oggetto:

Richiesta Approvazione Programma di
Miglioramento Agricolo Ambientale

TAVOLA:

6

Elaborati:

Elaborato Planivolumetrico

Presentazione

Data

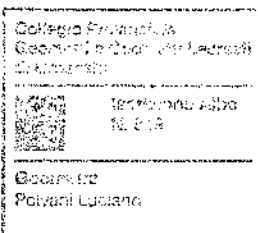
Revisione

STATO MODIFICATO

29/03/2013

SCALA 1:1.000

FILE:



ELABORATO PLANIVOLUMETRICO - SCHEMA DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI
Prospetto relativo alla situazione programmata dei fabbricati

rif	Destinazione D'uso	Sup. Tot mq	Vol. Tot mc
A	Abitazione	286.31	602.04
B	ufficio/agriturismo/magazzino	405.19	1.305.87
C	Agriturismo	597.50	1.877.72
D	Volume Tecnico	21.15	55.00
E	Cantina	1.295.78	1.422.84
	totale	2.605,93	5.263,47

77

FOGLIO 74

Pod. Firenze

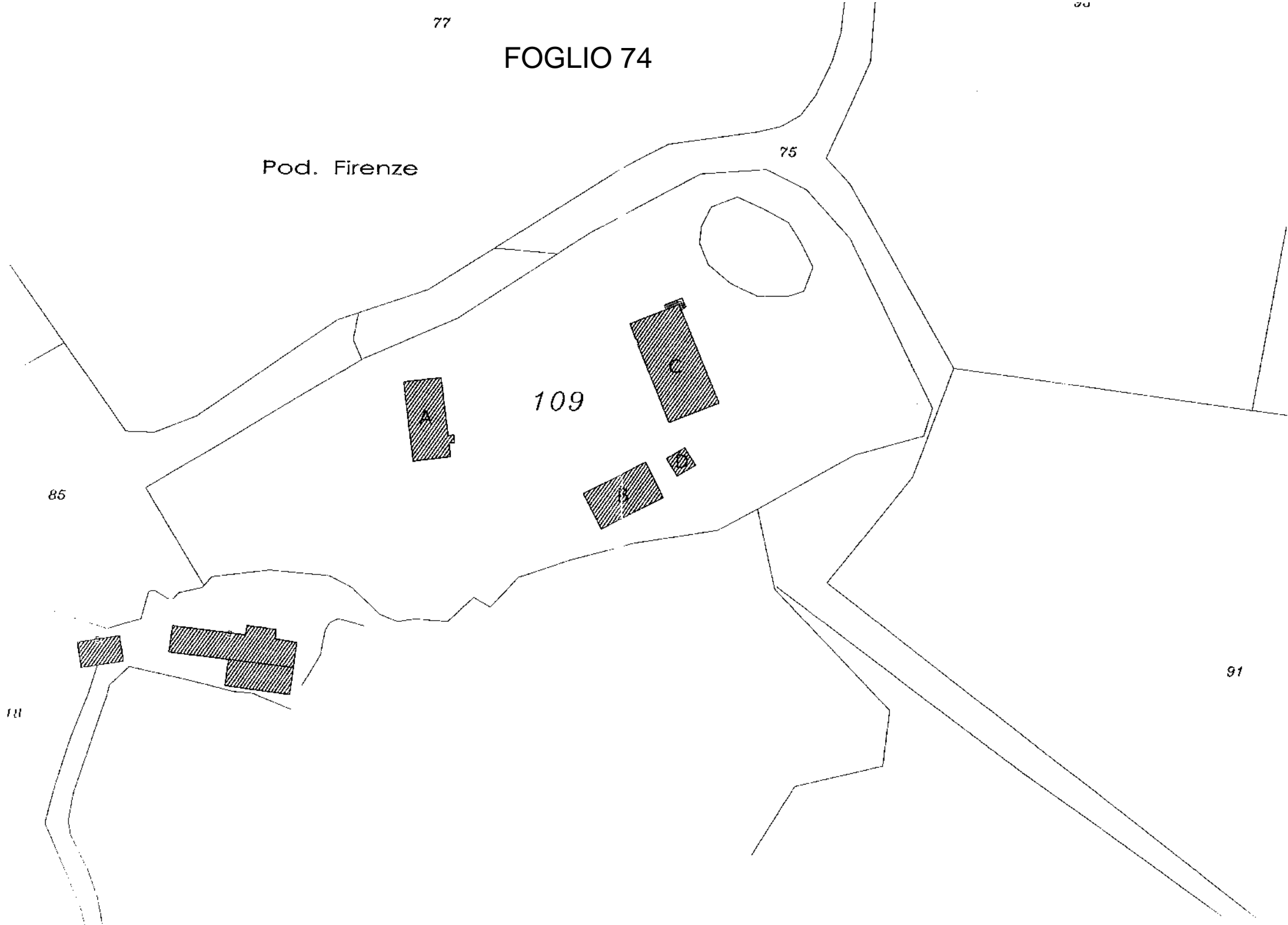
75

109

85

111

91

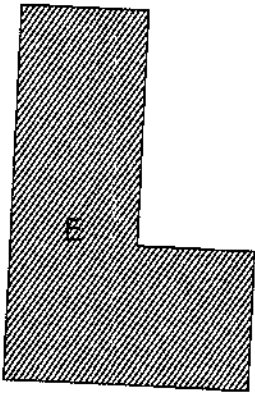


37

del Nonno

FOGLIO 75

di capanna



40

27

30

15

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

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI



FOTO 1 – Loc. Abbandonato, Arcidosso (GR). Vista del fabbricato principale dell'azienda agricola Poderi Firenze (vista da nord-est).



FOTO 2 – Loc. Abbandonato, Arcidosso (GR). Vista del centro edificato dell'azienda agricola Poderi Firenze e dei vigneti circostanti (vista da sud-est). Sulla destra il casale principale, sulla sinistra il fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 3-4 – Il casale principale del fondo. L'antico edificio rurale è stato oggetto di una profonda ristrutturazione nel periodo 2004-2008 (vista da nord-ovest).





FOTO 5 – Vista da nord-est (dalla piscina) del casale principale del fondo.



FOTO 6 – La piscina agrituristica ubicata nella corte del fabbricato.



FOTO 7-8 – Altre viste del fabbricato principale.



FOTO 9-10 – La *reception* al piano terra del fabbricato principale.



FOTO 11-12 – Scala di collegamento e locali agrituristici al piano terra del fabbricato principale.



FOTO 13-14 – Sala da pranzo agrituristica al piano terra del fabbricato principale.



FOTO 15-16 – Cucina agrituristica al piano terra del fabbricato principale.



FOTO 17-18 – Salone agrituristico al piano terra del fabbricato principale.



FOTO 17-18- 19-20 – Servizi igienici al piano terra del fabbricato principale. Scala di collegamento al piano primo.





FOTO 21 – Zona di corte del fabbricato principale adiacente la cucina e la sala da pranzo dell'agriturismo. La scala d'angolo esterna conduce all'appartamento padronale ubicato al piano primo e secondo.



FOTO 22 – Soggiorno al piano primo del fabbricato principale.



FOTO 23-24-25-26 – Alloggio agriturismo al piano primo del fabbricato principale.





FOTO 27 – Altra vista del soggiorno al piano primo del fabbricato principale.



FOTO 28-29 – Altro alloggio agriturismo al piano primo del fabbricato principale.



FOTO 30-31 – Appartamento padronale (p.lla 109, sub. 3, cat. A/2) nel casale principale. Soggiorno-cucina al piano primo.





FOTO 32-33-34-35 – Appartamento padronale nel casale principale. Camera da letto matrimoniale al piano primo, e cameretta con bagno al piano secondo.





FOTO 36-37 – Viste del fabbricato destinato a magazzino-sala degustazione-uffici (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 1). Il fabbricato è stato di fatto utilizzato illegittimamente ad uso abitativo (fronte sud-est).





FOTO 38-39-40 – Altra vista del fabbricato destinato a magazzino-sala degustazione-uffici. Sotto il portico e la cucina.





FOTO 41-42-43 – Cucina e soggiorno al piano terra del fabbricato avente legittima destinazione di magazzino-sala degustazione-uffici (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 1).





FOTO 44-45-46-47 – Locali al piano primo del fabbricato avente legittima destinazione di magazzino-sala degustazione-uffici (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 1).





FOTO 48-49-50-51 – Locali al piano primo del fabbricato avente legittima destinazione di magazzino-sala degustazione-uffici (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 1).





FOTO 52-53 – Locali al piano interrato del fabbricato avente legittima destinazione di magazzino-sala degustazione-uffici (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 1).

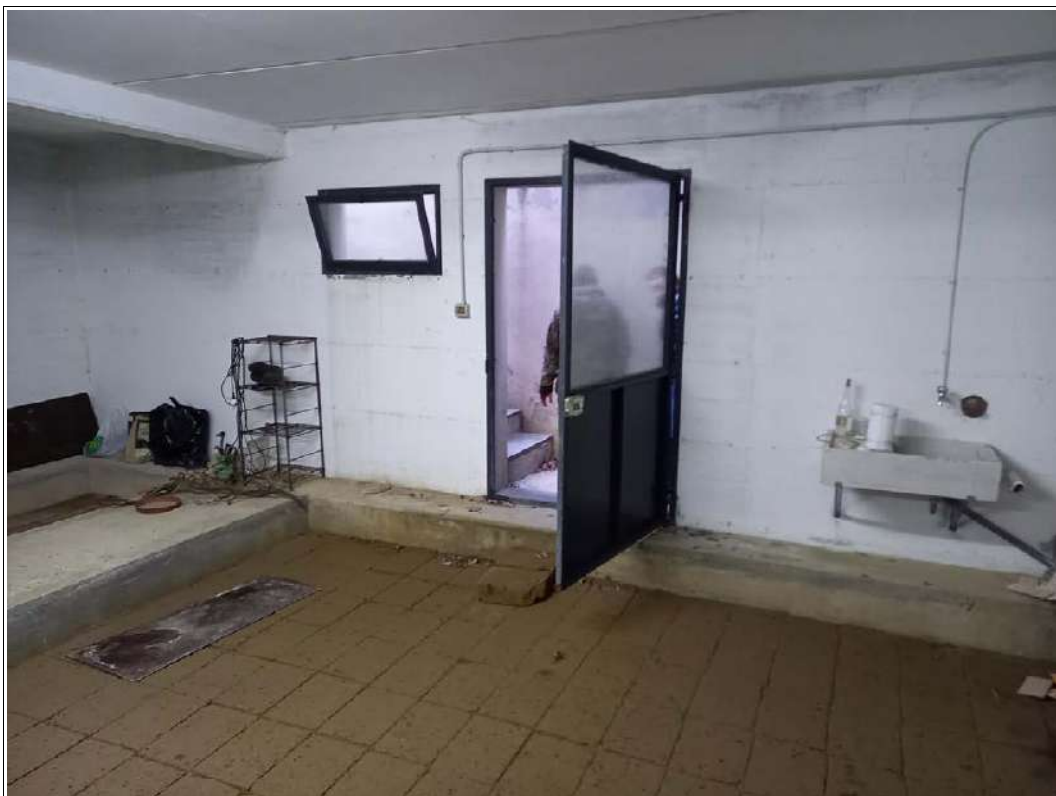




FOTO 54 – Sulla destra il fabbricato posto su tre livelli avente legittima destinazione di magazzino-dispensa-lavanderia (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 2). Sulla sinistra, in alto, il casale principale. Vista da ovest.



FOTO 55 – Il fronte est del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia. La porta conduce al locale lavanderia.



FOTO 56 – Il fronte sud del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (sulla sinistra). A destra, in alto, si scorge il locale tecnico in cattive condizioni statiche e il sottostante muro di contenimento della scarpata sottostante.



FOTO 57-58 – Altre viste della zona dissestata. In alto si scorge il locale tecnico, il sottostante vano seminterrato (in pietra a faccia vista), e in basso il muro in c.a. di contenimento della scarpata, anch'esso lesionato.



FOTO 59-60 – Locale lavanderia al p.1° del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia



FOTO 61-62 – Il marciapiede dissestato posto sul fronte nord del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia; locale magazzino al p.1° dello stesso fabbricato.



FOTO 63-64 – Altre viste del magazzino posto al piano primo del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 2 della planimetria catastale).





FOTO 65-66-67-68 – Vista dell'altro locale magazzino posto anch'esso al piano primo del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 2 della planimetria catastale).





FOTO 69-70 – A sinistra: la loggia conduce al piano terra del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia (p.lla 109 sub 2, cat. D/10 – Scheda n. 2 della planimetria catastale). A destra locale magazzino.



FOTO 71 – Locale *dispensa* al piano terra del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 72 – Locale *dispensa* al piano terra del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 73-74 – Locali *magazzino* al piano terra del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 75-76 – Disimpegno e servizio igienico al piano terra del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 77 – Locale *magazzino* al piano seminterrato del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia.



FOTO 78-79 – Il locale tecnico posto tra il fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia e il casale principale.





FOTO 80-81 – Il fronte principale del fabbricato destinato a CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO (foglio 75, p.lla 40 sub 4, ctg. D/10).



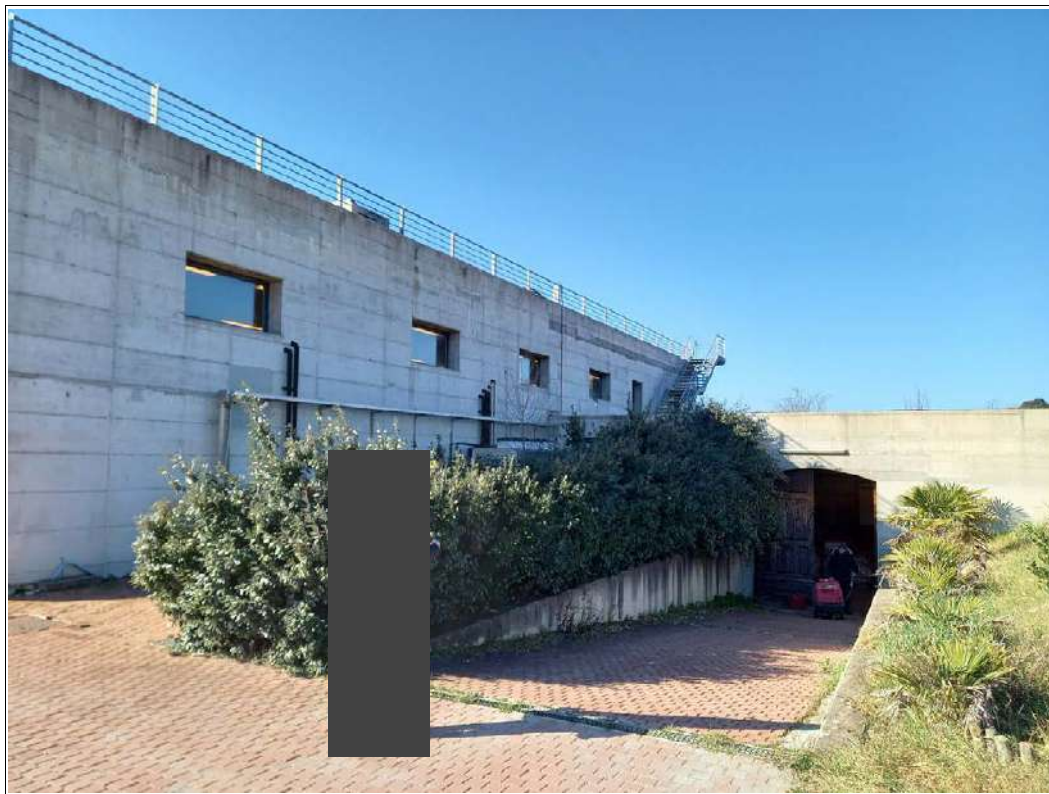


FOTO 82-83 – Altre viste del fabbricato destinato a CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO (foglio 75, p.lla 40 sub 4, ctg. D/10).





FOTO 84 – La copertura della cantina, accessibile tramite la viabilità di servizio, è carrabile e vi vengono svolte le iniziali operazioni di pigiadiraspatura dell'uva.



FOTO 85 – Il blocco uffici-servizi visto dalla copertura della cantina.



FOTO 86-87 – Magazzino prodotti e materiali al piano terra della cantina.



FOTO 88-89 – Locale vinificazione al piano terra della cantina.



FOTO 90-91-92 – Locale vinificazione al piano terra della cantina.





FOTO 93-94-95 – Locale invecchiamento al piano interrato della cantina.





FOTO 96-97 – Cantina di invecchiamento: magazzino–vano scala che conduce agli uffici posti al piano primo.



FOTO 98-99 – Locali ufficio-refettorio al piano primo della cantina.



FOTO 100-101 – Servizi igienici nel blocco uffici al piano primo della cantina.



FOTO 102-103 – Cedimenti e dissesto del marciapiede esterno al blocco uffici-servizi posto al piano primo della cantina.



FOTO 104-105 – Vista del vigneto ricadente sul mappale 15 del foglio 75, nei pressi della cantina. Sullo sfondo si scorge il centro aziendale di Poderi Firenze.





FOTO 106 – Terreno seminativo abbandonato nella porzione sud-orientale del fondo (p.lle 15-21 del foglio 75).



FOTO 107 – Vista del vigneto ricadente sul mappale 95 del foglio 74.



FOTO 108 – Vista dei vigneti sul versante nord-est della collina ove sorge Poderi Firenze.



FOTO 109 – Aspetto del vigneto ricadente sul mappale 70 del foglio 74.



FOTO 110 – Riconversione al metodo di potatura “guyot” dal “cordone speronato”.



FOTO 111 – Aspetto del vigneto ricadente sui mappali 80-62 del foglio 74 (vista da est).
A sinistra si scorge un tratto la strada pubblica che attraversa in fondo.



FOTO 112-113 – Il vigneto ricadente sulla particella 58 del foglio 74.





FOTO 114-115 – Il vigneto ricadente sulla particella 57 del foglio 74 evidenzia numerosissime fallanze (estremità nord-ovest del fondo)





FOTO 116-117 – Oliveti.



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

ALLEGATO 5

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DEI PRINCIPALI MACCHINARI E ATTREZZATURE DI CANTINA**



FOTO 1-2 – Trattore Landini Rex 90 GT, 4.r.m., targa AN808Z, 2.822 ore di lavoro.



FOTO 3 – Rimorchio agricolo Francini, un asse, targato AG799W



FOTO 4 – Tagliaerba marca TORO, mod. H200, 2 r.m., 20 Hp



FOTO 5-6 – Pigiadiraspatrice Bucher-Vaslin, mod. Delta E2, con tramoggia di carico superiore



FOTO 7-8 – A sinistra: pressa orizzontale a piatti, marca Vaslin, mod. Veritas 22 (22 HI) a destra: serbatoio per gasolio agricolo, marca AMA, 1500 Lt, con pompa elettrica.



FOTO 9-10 – A sinistra: impianto refrigerazione cantina con doppio motore/inverter, marca Climaveneta; a destra: vasca in cemento e resina, amovibile, 44 HI, marca Nico Velo.



FOTO 11 – n. 3 serbatoi in acciaio inox, 50 HL, termo condizionati, marca Lainox



FOTO 12 – Serbatoio in acciaio inox, 106 HL, termo condizionato.



FOTO 13 – N. 4 serbatoi inox stoccaggio vino varie dimensioni (10-16-50 HL sempre pieno, 26 HI termo condizionato), nel magazzino prodotti della cantina.



FOTO 14 - Torchio idraulico, marca Mori, con 2 gabbie



FOTO 15-16 – A sinistra: tonneaux in legno (500 lt); a destra: barriques 225 lt.



FOTO 17-18 – A sinistra: botti in legno da 40 HL, rovere francese, marca Pauscha; a destra: serbatoio in acciaio inox, 26 HL, termo condizionato, marca Lainox.



FOTO 19-20-21 – Centrale idrica della cantina: impianto idrico completo di autoclave e 2 serbatoi inox da 2000 LT, filtro filtro a serbatoio Hidrotech





FOTO 22-23 – A sinistra: serbatoio in acciaio inox, 16 Hl, sempre pieno. A destra: serbatoio in acciaio inox, 26 Hl, termo condizionato, marca Lainox

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

ALLEGATO 6

CONTRATTO DI AFFITTO

CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'Art.45 della Legge n.203 del 03/05/1982

L'anno duemiladiciannove in questo giorno ventotto del mese di marzo in Paganico (GR)
presso la sede della Confederazione Italiana Agricoltori in Via P. Leopoldo n. 22, tra:

assistiti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della Legge 03-05-1982 n. 203, dalla
Confederazione Italiana Agricoltori di Grosseto, alla quale si riferisce l'aspirante
concedente l'affitto, e dall'Associazione Coltivatori a Contratto Agrario di Siena, alla
quale si riferisce l'aspirante affittuario e per le stesse Organizzazioni Professionali, alla
presenza del Sig. _____ quale tutelante dei diritti della sig.ra

_____ e nella persona della Sig.ra _____ quale tutelante i diritti
dell'impresa _____

PREMESSO

- che le parti, tramite la illustrazione fatta dai rispettivi rappresentanti intervenuti
in nome e per conto della Confederazione Italiana Agricoltori e della Associazione
Coltivatori a Contratto Agrario, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed
obblighi derivanti dalla normativa cui alla Legge 03-05-1982 n. 203 e delle possibilità
derogatorie alle norme regolatrici ivi contenute, così come dettato dall'art.45, intendono
derogare al dettato dei capi I-II-III della citata Legge 203 del 03-05-1982;

- che la sig.ra _____ è proprietaria di vari appezzamenti di
terreno agricolo siti nel Comune di Arcidosso, località Abbandonato, in Podere Firenze,
della superficie catastale complessiva di Ha 45.75.97, rappresentati all'Agenzia del
Territorio, al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Arcidosso al Foglio 74 particelle n.
105-103-100-95-93-91-85-84-80-77-76-75-71-70-62-59-58-57-56-55-37-30-20-9-7-1 e al Foglio
75 particelle n. 39-38-37-27-21-15 oltre che di vari immobili censiti al Catasto Fabbricati
del comune predetto, attualmente strumentali all'attività di impresa agricola svolta,
individuati al foglio 75 particella 40 sub.4, cat.D10, rendita catastale di €.4.268,00 e al
foglio 74 particella 109 sub.2, cat.D10, rendita catastale di €.6.901,00;

- che la sig.ra _____ è disponibile a concedere parte dei sopra
indicati terreni e parte dei sopra indicati fabbricati, in affitto agrario alla ditta
_____, che si è resa disponibile a riceverli a tale titolo;

TUTTO CIO' PREMESSO ED APPROVATO
SI STIPULA QUANTO APPRESSO

ART.1

Oggetto del contratto

La sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta in qualità di proprietaria dei terreni e degli immobili citati in premessa, concede parte degli stessi, in affitto agrario alla ditta Poggio dell'Aquila società agricola SRL, ai patti e alle condizioni descritte nei seguenti articoli. In particolare i terreni e gli immobili oggetto del presente contratto di affitto sono riconducibili ai seguenti identificativi catastali:

- immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, comune di Arcidosso:

FGL	NUM	SUP CAT INTERA PART	SUP CEDUTA MQ	RD CEDUTO	RA CEDUTO	
74	20	41.250	15600	50,88 €	56,18 €	ceduta in parte
74	30	2.680	1500	1,48 €	1,37 €	ceduta in parte
74	55	8.445	800	2,07 €	2,48 €	ceduta in parte
74	58	9.951	9.951	25,70 €	25,70	intera particella
74	62	16.350	16.350	42,22 €	42,22	intera particella
74	70	13.813	13.813	35,67 €	35,67	intera particella
74	71	18.615	18.615	48,07 €	57,17	intera particella
74	75	9.757	2300	1,79 €	4,75 €	ceduta in parte
74	77	21.620	21.620	55,83 €	55,83	intera particella
74	80	13.000	13.000	33,67 €	35,26	intera particella
74	85	2.955	200	0,39 €	0,55 €	ceduta in parte
74	91	16.115	15800	46,80 €	41,52 €	ceduta in parte
74	95	11.808	11.808	30,49 €	30,49	intera particella
74	100	10.506	10.506	27,13 €	27,13	intera particella
74	103	595	595	1,54 €	1,54	intera particella
74	105	25.270	18000	49,59 €	52,27 €	ceduta in parte
75	15	37.311	11600	29,96 €	34,20 €	ceduta in parte
			182038	476,12 €	193,32 €	



- immobili censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, comune di Arcidosso:

FOLGIO	NUMERO	SUB	UBICAZIONE	CATEGORIA	RENDITA
75	40	4	LOCALITA' ABBANDONATO	D10	4268,00

Descrizione e precisazioni relative ai fabbricati strumentali concessi in affitto agrario:
VIENE CONCESSO IN AFFITTO L'INTERO IMMOBILE AD
ESCLUSIONE DELLA PORZIONE EVIDENZIATA IN
GIALLO NELLA MAPPA ALLEGATA AL PRESENTE
CONTRATTO - ALL. ①

(Come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto)

Sui sopra descritti terreni si trovano vigneti specializzati per una superficie netta vitata complessiva di ettari sedici, are due e centiare diciotto (Ha 16.02.18), attualmente riconducibili alle Unità Vitate censite nello Schedario Viticolo Grafico detenute da Artea (Organismo Pagatore della Regione Toscana) con numero di matricola 4166647-4166623-4166605-4166604-4166601-4166441-4166340-4166324-4166298- 4166228-4166225-4166202-4166174. Tutti i vigneti aziendali vengono quindi ceduti in affitto con il presente contratto, fatta eccezione esclusivamente per le unità vitate ad oggi censite presso lo Schedario Viticolo Grafico aziendale con le matricole n.4166400-4166382-4166196 che rimarranno quindi nella piena disponibilità della parte proprietaria;

ART.2

Durata

L'affitto avrà la durata di anni quattro, mesi sette e giorni quattordici a partire dalla data odierna e pertanto avrà la scadenza il giorno 10/11/2023, termine della stessa annata agraria. Alla scadenza, il contratto di affitto agrario dovrà intendersi rinnovato di annata agraria in annata agraria, se non disdettato almeno 60 gg prima della scadenza con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC. La ditta Poggio dell'Aquila società agricola SRL si impegna a restituire il fondo libero da cose, persone o animali alla data di scadenza, lasciandolo nelle condizioni di fatto in cui si trovava e a conservarlo con la massima cura e la diligenza del buon padre di famiglia.

In deroga all'art. 5 della legge 203/82 primo comma, anche il concedente potrà recedere in qualsiasi momento, previo preavviso da inviare all'affittuario con lettera raccomandata A/R o PEC e la risoluzione anticipata avrà però effetto dal momento in cui verranno

ultimate le operazioni di raccolta del prodotto, che comunque non potranno protrarsi oltre il termine della fine dell'annata agraria nel corso della quale sia giunta la comunicazione di risoluzione anticipata. E' fatta salva e riconosciuta la facoltà dell'affittuario di lasciare liberi i locali dei fabbricati oggetto del presente affitto entro 120 gg dal termine dell'annata agraria in cui dovesse venire risolto anticipatamente il presente contratto. In caso di tacito rinnovo sarà cura della parte affittuaria di provvedere alla comunicazione dello stesso all'Agenzia delle Entrate entro i termini previsti, accollandosi per questo, in caso di omissione, ogni responsabilità o sanzione. La parte proprietaria sarà tenuta a rimborsare alla parte affittuaria il 50% delle spese di registrazione previste, al netto di eventuali sanzioni o penali per l'eventuale ritardata comunicazione;

ART.3

Diritto di prelazione

L'affittuario con la sottoscrizione del presente atto, in deroga alle disposizioni vigenti, rinuncia in ogni caso e senza eccezione alcuna, al diritto di prelazione agraria che dovesse maturare ai sensi delle Leggi 590/65 e 817/71, in caso di compravendita dei terreni oggetto del presente affitto e al diritto di prelazione agraria che scaturirebbe ai sensi della legge 203/82, art.4bis, come modificato dall'art.5 della legge 228/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

ART.4

Sanzione per ritardato rilascio del fondo

Le parti concordano e accettano che in caso di ritardato rilascio del fondo da parte dell'affittuario, oltre i termini di scadenza e oltre i 120 gg di "deroga" previsti per la cantina all'art.2, sarà dovuto dall'affittuario un risarcimento, sotto forma di penale, nella misura di € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardato rilascio dei fondi rustici;

ART.5

Migliorie

In deroga a quanto previsto dall'art.16 della legge 203 del 03/05/1982, si stabilisce che l'affittuario non potrà effettuare miglioramenti senza l'assenso scritto della ditta proprietaria, cioè l'affittuario non potrà attivare la procedura di cui all'art.16 della legge 203/82 che prevedrebbe che egli, previo giudizio favorevole della Regione Toscana Settore Agricoltura, possa effettuare miglioramenti, addizioni o trasformazioni anche senza il consenso della parte proprietaria. In questo ambito, quindi, nessuna miglioria, salvo la normale cura dei vigneti, sarà consentita o comunque indennizzata alla parte affittuaria, senza che ci sia stato un preventivo assenso scritto della parte concedente. Le parti inoltre fin da ora concordano e con la sottoscrizione della presente scrittura se ne danno reciprocamente atto, che:



- Dovrà essere realizzata una recinzione fissa di tutti i vigneti, atta a prevenire i danni da animali nocivi;

- Dovranno essere ripristinate le fosse di guardia, le strade perimetrali dei vigneti e dovrà essere effettuata una concimazione straordinaria;

Le parti concordano e si riconoscono che tali interventi, che saranno interamente a carico della parte affittuaria, avranno un costo stimato in €.110.000,00 (disconsi euro centodiecimila/00). Tali migliorie o interventi di manutenzione straordinaria, dovranno intendersi interamente "ammortizzati" a partire dal termine della 10° annata agraria, con decorrenza dalla data di realizzazione della recinzione. Vale a dire che se il presente contratto verrà risolto prima delle 10 annate agrarie successive alla data di ultimazione della recinzione, dovrà essere riconosciuta all'affittuario una "indennità risarcitoria per la miglioria apportata" pari ai "decimi non goduti" da quest'ultimo, rispetto alle 10 annate agrarie previste (per es. se si risolve dopo la 3 annata agraria successiva alla realizzazione della recinzione, l'affittuario dovrà essere indennizzato per i 7/10 di quanto speso per la realizzazione dell'opera).

ART.6

Canone

Il canone di affitto agrario viene stabilito di comune accordo nella cifra di euro 15.000,00, annui, per le prime due annate agrarie (relative ai primi 2 raccolti) e nella cifra di euro 20.000,00, annui, a partire dalla terza annata agraria (a partire dal 3° raccolto). Detti canoni dovranno essere versati in 2 rate annuali, rispettivamente entro e non oltre il 10/06 ed entro il 10/11 di ogni anno, a partire dal 10/06/2019.

La morosità del conduttore costituisce "grave inadempienza" ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.5 comma 2 della legge 203/82. In deroga a quanto previsto da detto articolo, il conduttore avrà tempo un (01) mese dalla data di ricevimento della comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC da parte dei proprietari, per sanare l'eventuale inadempienza.

(Ai soli fini della registrazione, per un importo complessivo nel periodo di durata del presente contratto, di euro 90.000,00.)

ART.7

Imposte

A far data da oggi tutte le spese inerenti la conduzione dei terreni descritti all'art.1 del presente contratto e quant'altro di pertinenza, saranno a carico della ditta Poggia dell'Aquila società agricola SRL quale affittuaria, comprese le tasse in dipendenza del Reddito Agrario. Le tasse in dipendenza del reddito Dominicale graveranno sulla sig.ra Tagliabue Flavia Elisabetta, quale proprietaria.

ART.8

Obbligo trasferimento UV

Le parti sono informate e consapevoli che il trasferimento di Unità Vitata deve essere perentoriamente comunicato all'organismo che detiene lo Schedario Grafico Viticolo, oggi Artea, entro 60 giorni dall'evento che ne ha dato luogo, pena l'applicazione delle relative sanzioni a carico del soggetto inadempiente, sia dalla parte proprietaria (precedente conduttore) che dalla parte affittuaria (nuovo conduttore).

Tale obbligo si concretizza, attualmente, nelle rispettive comunicazioni da presentare in Artea tramite una DUA per ciascuna delle parti, entro 60 giorni dalla data di stipula del presente atto. Le stesse comunicazioni dovranno essere presentate, a parti invertite, al termine della validità del presente contratto;

ART.9

Spese

Le spese relative al presente atto, comprese quelle di registrazione e le competenze relative alla stipula saranno sostenute a metà tra le parti, come per legge;

ART.10

Sub-Affitto

Viene espressamente vietata ogni forma di sub-affitto o di cessione anche solo parziale di diritti sul fondo locato, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni eventualmente arrecati;

ART.11

Clausola finale

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tener fede agli impegni presi. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere circa la validità, l'interpretazione o l'esecuzione del presente "CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO", le parti contraenti di comune accordo, nel caso di insuccesso del tentativo di conciliazione che dovrà essere gestito dalla Regione Toscana Settore Agricoltura, convengono che dovranno ricorrere al foro competente di Grosseto.

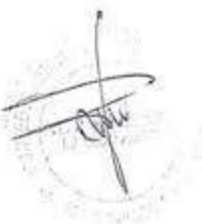
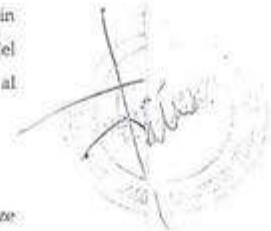
L'assistenza della Confederazione Italiana Agricoltori e del Associazione Coltivatori a Contratto Agrario, con i propri rappresentanti, è richiesta dalle parti a testimonianza della espressa volontà di derogare alle norme dei capi I-II e III della citata Legge 203/82.

Il presente contratto è esente da bollo ai sensi del D.P.R. 642 del 26-10-1972 e 955 del 30-12-1982.

Il presente contratto è stato letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

IL CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

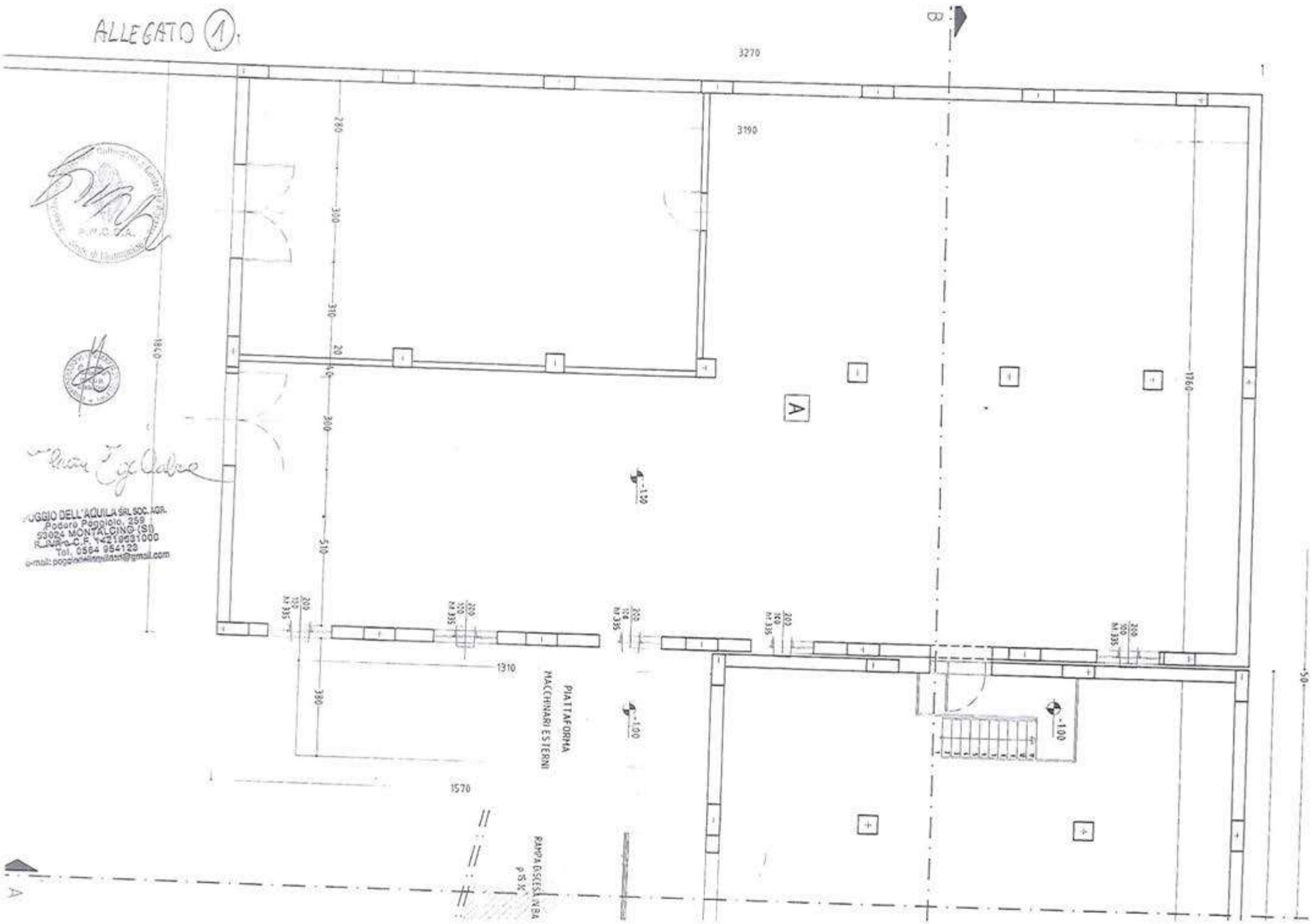


ALLEGATO ①



Luca F. Colucci

UFFICIO DELL'AQUILA SRL SOC. AGR.
Poggio Poggiolo, 259
53004 MONTALCINO (SI)
R.A. C.F. 14219631000
Tel. 0564 954123
e-mail: poggioaquila@tiscali.com



PIATTAFORMA
MACCHINARI ESTERNI

PANNA D'ACCIAIO
p. 15 X

3270

3190

1160

1310

1570

50

A



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 08/04/2019 alle ore 15:37 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 19040815374465475 il file
RLI12000000007804725

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :
denominazione : CONFEDERAZIONE ITALIANA AGICOLTORI

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 450,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilancia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

LI. 08/04/2019



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SIENA
Codice Identificativo del contratto TZ919T002268000EE

In data 08/04/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19040815374465476 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 14219631000 e trasmessa da
CONFEDERAZIONE ITALIANA AGICOLTORI

Il contratto e' stato registrato il 08/04/2019 al n. 002268-serie 3T
e codice identificativo TZ919T002268000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 28/03/2019 al 10/11/2023 Data di stipula 28/03/2019
Importo del canone 90.000,00 n.pagine 5 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	TGLFVL54P66E951R	A	001	14219631000	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 450,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 450,00 Imposta di bollo 0,00

Contratto esente da imposta di bollo.

Risultano dichiarati 2 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)			
-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di ARCIDOSSO			Prov. GR
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di ARCIDOSSO			Prov. GR
-N.progr. 003	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di ARCIDOSSO			Prov. GR
-N.progr. 004	Categoria cat.	Rendita cat.	0
Tipologia immobile IMMOBILE		Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di ARCIDOSSO			Prov. GR

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li. 08/04/2019



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELenco DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 19040815374465476

NOME DEL FILE : RLI12000000007804725

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	14219631000	-----

ALLEGATO 7

DOCUMENTAZIONE ARTEA - VIGNETI

- **SCHEDARIO VITICOLO** AL **27/03/2019** (ANTE AFFITTO)
- **SCHEDARIO VITICOLO** EREDITÀ GIACENTE
- **SCHEDARIO VITICOLO**
- **STATO DI GIACENZA PRODOTTI VITIVINICOLI AL 12/12/2022**


































































Schedario viticolo

*** COMUNE *** ▾	*** Arcipelago *** ▾	*** App. *** ▾	27/03/2019
*** Stato amministrativo *** ▾	*** Anomalie *** ▾	Applica filtro	

[Scarico xls](#)
[Esportazione csv](#)
[Base ampelografica](#)
[Attitudine produttiva](#)
[Superfici Rivendicabili](#)
[Autorizzazioni](#)
[Conduzioni](#)
[Legenda](#)


 [Stampa](#)

Record estratti 17

	COMUNE	Matricola	Nome o menzione	Varietà principale, sesto, anno di impianto	App.	Attitudine produttiva	Area dichiarata	Area SIGC	Condizione	Stato amministrativo	Anom.
	ARCIDOSSO	4166174 / 151959		 Vite [80/250/2007]			24812	24812	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166196 / 151960		 Vite [80/250/2006]			7448	7448	01/01/2017 31/12/9999	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166202 / 151961		 Vite [80/250/2006]			10610	10610	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166225 / 151962		 Vite [80/250/2006]			24128	24123	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166228 / 151963		 Vite [80/250/2006]			17609	17609	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166298 / 151964		 Vite [80/250/2006]			5943	5943	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166324 / 151965		 Vite [80/250/2006]			5856	5856	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166340 / 151966		 Vite [80/250/2005]			22753	22753	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166382 / 151967		 Vite [80/250/2005]			5881	5881	01/01/2017 31/12/9999	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166400 / 151968		 Vite [80/250/2005]			10070	10070	01/01/2017 31/12/9999	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166441 / 151969		 Vite [80/250/2005]			996	996	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166601 / 151970		 Vite [80/250/2007]			1464	1464	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166604 / 151971		 Vite [80/250/2005]			10863	10863	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166605 / 151972		 Vite [80/250/2007]			15614	15614	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166623 / 151973		 Vite [80/250/2007]			12008	11996	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166647 / 151974		 Vite [80/250/2007]			7583	7583	01/01/2017 01/05/2019	Aggiornamento geografia vigneto	
	ARCIDOSSO	4166601 / 176723		 Vite [80/250/2007]			1464	1464	01/01/2017 31/12/9999	Ho acquisito la conduzione	
TOTALI								185085			

Schedario viticolo

*** COMUNE ***

*** Arcipelago ***

*** App. ***

10/03/2023

*** Stato amministrativo ***

*** Anomalie ***

Applica filtro

[Scarico xls](#)
[Esportazione csv](#)
[Base ampelografica](#)
[Attitudine produttiva](#)
[Superfici Rivendicabili](#)
[Autorizzazioni](#)
[Condizioni](#)
[Legenda](#)

[Stampa](#)



































Record estratti 4

	COMUNE	Matricola	Nome o menzione	Varietà principale, sesto, anno di impianto	App.	Attitudine produttiva	Area dichiarata	Area SIGC	Condizione	Stato amministrativo	Anom.
				Vite [80/250/2006]							
	ARCIDOSSO	4166196 / 251245		Varietà	Superficie	Percentuale					
				Ciliegiolo n.[062]	7448	100	7448	7448	15/07/2022 31/12/9999	Ho acquisito la conduzione	
				Vite [80/250/2005]							
	ARCIDOSSO	4166382 / 251246		Varietà	Superficie	Percentuale					
				Sangiovese nero.[218]	5881	100	5881	5881	15/07/2022 31/12/9999	Ho acquisito la conduzione	
				Vite [80/250/2005]							
	ARCIDOSSO	4166400 / 251247		Varietà	Superficie	Percentuale					
				Syrah n. [231]	10070	100	10070	10070	15/07/2022 31/12/9999	Ho acquisito la conduzione	
				Vite [80/250/2007]							
	ARCIDOSSO	4166601 / 251248		Varietà	Superficie	Percentuale					
				Cabernet sauvignon n.[043]	1464	100	1464	1464	15/07/2022 31/12/9999	Ho acquisito la conduzione	
TOTALI								24863			

Schedario viticolo

[Scarico xls](#)
[Esportazione csv](#)
[Base ampelografica](#)
[Attitudine produttiva](#)
[Superfici Rivendicabili](#)
[Autorizzazioni](#)
[Conduzioni](#)
[Legenda](#)


Record estratti 12

	COMUNE	Matricola	Nome o menzione		Varietà principale, sesto, anno di impianto	App.	Attitudine produttiva	Area dichiarata	Area SIGC	Conduzione	Stato amministrativo	Anom.									
	ARCIDOSSO	4166174 / 237701			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2007]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese n.[218]</td><td>24812</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2007]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese n.[218]	24812	100	6		24812	24812	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2007]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese n.[218]	24812	100																			
	ARCIDOSSO	4166202 / 237702			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2006]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Montepulciano n.[150]</td><td>10610</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2006]			Varietà	Superficie	Percentuale	Montepulciano n.[150]	10610	100	6		10610	10610	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2006]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Montepulciano n.[150]	10610	100																			
	ARCIDOSSO	4166225 / 237703			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2006]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese nero.[218]</td><td>24123</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2006]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese nero.[218]	24123	100	6		24128	24123	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2006]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese nero.[218]	24123	100																			
	ARCIDOSSO	4166228 / 237704			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2006]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese nero.[218]</td><td>17609</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2006]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese nero.[218]	17609	100	6		17609	17609	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2006]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese nero.[218]	17609	100																			
	ARCIDOSSO	4166298 / 237705			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2006]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese nero.[218]</td><td>5943</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2006]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese nero.[218]	5943	100	6		5943	5943	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2006]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese nero.[218]	5943	100																			
	ARCIDOSSO	4166324 / 237706			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2006]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Montepulciano n.[150]</td><td>5856</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2006]			Varietà	Superficie	Percentuale	Montepulciano n.[150]	5856	100	6		5856	5856	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2006]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Montepulciano n.[150]	5856	100																			
	ARCIDOSSO	4166340 / 237707			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2005]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese nero.[218]</td><td>22720</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2005]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese nero.[218]	22720	100	6		22753	22720	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2005]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese nero.[218]	22720	100																			
	ARCIDOSSO	4166441 / 237708			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2005]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Sangiovese nero.[218]</td><td>996</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2005]			Varietà	Superficie	Percentuale	Sangiovese nero.[218]	996	100	6		996	996	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2005]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Sangiovese nero.[218]	996	100																			
	ARCIDOSSO	4166604 / 237709			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2005]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Cabernet sauvignon n.[043]</td><td>10863</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2005]			Varietà	Superficie	Percentuale	Cabernet sauvignon n.[043]	10863	100	6		10863	10863	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2005]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Cabernet sauvignon n.[043]	10863	100																			
	ARCIDOSSO	4166605 / 237710			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2007]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Montepulciano n.[150]</td><td>15614</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2007]			Varietà	Superficie	Percentuale	Montepulciano n.[150]	15614	100	6		15614	15614	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2007]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Montepulciano n.[150]	15614	100																			
	ARCIDOSSO	4166623 / 237711			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2007]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Syrah n.[231]</td><td>12008</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2007]			Varietà	Superficie	Percentuale	Syrah n.[231]	12008	100	6		12008	12008	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2007]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Syrah n.[231]	12008	100																			
	ARCIDOSSO	4166647 / 237712			<table border="1"> <tr><th colspan="3">Vite [80/250/2007]</th></tr> <tr><th>Varietà</th><th>Superficie</th><th>Percentuale</th></tr> <tr><td>Montepulciano n.[150]</td><td>7583</td><td>100</td></tr> </table>	Vite [80/250/2007]			Varietà	Superficie	Percentuale	Montepulciano n.[150]	7583	100	6		7583	7583	28/03/2018 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
Vite [80/250/2007]																					
Varietà	Superficie	Percentuale																			
Montepulciano n.[150]	7583	100																			
TOTALI									158737												

Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
Registri dei Prodotti Vitivinicoli
 Stato Giacenza Dettaglio

FILTRO RICERCA

Operatore: _____
 Indirizzo: _____
 Stabilimento/Deposito: _____
 Indirizzo Stabilimento: _____

LOC. ABBANDONATO - ARCIDOSO - GR
 ANCORA DA ATTRIBUIRE
 POD. FIRENZE FRAZ STRIBUGLIANO - ARCIDOSO - GR

CRITERI DI RICERCA

Data Giacenza: 12/12/2022

Descrizione Prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (L)	Stato Fisico
Vino - MAREMMA TOSCANA CABERNET SAUVIGNON DOC	2018		0,75 L	379	284,25	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2018	SCIRESA	0,75 L	237	177,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2017	SCIRESA	0,75 L	23	17,25	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2015	SOTTOCASA	0,75 L	29	21,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2018	SOTTOCASA	0,75 L	2221	1665,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2015		0,75 L	24	18	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2016		0,75 L	769	576,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2010		0,75 L	21	15,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2013		0,75 L	29	21,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		0,75 L	986	739,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		1,5 L	35 (*)	52,5	Imbottigliato senza etichetta
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2016	CAB. SAUV.	0,75 L	312	234	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2015	INVOLLO	0,75 L	33	24,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2016	INVOLLO	0,75 L	2	1,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2018	INVOLLO	0,75 L	2602	1951,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA VERMENTINO	2018		0,75 L	126	94,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA VERMENTINO DOC	2021		0,75 L	1332	999	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH/SYRAH N.(100) - Atto A DOC	2019				1600	Sfuso
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE/SANGIOVESE N.(100) - Atto A DOCG	2021				2600	Sfuso
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO - Atto A DOC	2020				980	Sfuso
Vino - Rosso ITALIANO senza DOC / IGP e senza annata					2144	Sfuso
					5160	
					7324 LT	

(*) = PER ETICHETTARE QUESTE BOTTIGLIE NUDE DA 1,5 L, DEVONO ESSERE PRESENTI ALTRESI' n° 35 CONTRASSEGNI DI STATO IN UN RANGE COMPRESO TRA "ABCU 7872467 " E "ABCU 7872646"

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELEGATO: Dott. GIULIO BOVICELLI

CURATORE: Dott. GIONNI GUERRIERI

PERIZIA IMPIANTI
PODERI FIRENZE – LOC. ABBANDONATO
COMUNE DI ARCIDOSSO (GR)

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 08 marzo 2023

SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesiti pag. 02

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

3A) CASALE PRINCIPALE – PODERE FIRENZE

3.A.1) AGRITURISMO pag. 03

3.A.2) APPARTAMENTO PADRONALE pag. 06

3.B) MAGAZZINO – SALA DEGUSTAZIONE – UFFICI pag. 09

3.C) MAGAZZINO – DISPENSA – LAVANDERIA pag. 12

3.D) LOCALE TECNICO pag. 15

3.E) CANTINA VINIFICAZIONE – INVECCHIAMENTO – UFFICI pag. 17

D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

3.A.1) AGRITURISMO

3.B) MAGAZZINO – SALA DEGUSTAZIONE – UFFICI pag. 20

3.A.2) APPARTAMENTO PADRONALE pag. 20

3.E) CANTINA VINIFICAZIONE – INVECCHIAMENTO – UFFICI pag. 20

NOTA: l'identificazione dei fabbricati utilizzata nella presente PERIZIA IMPIANTI, fa riferimento a quella utilizzata dal Dott. Michele Pellizzari nella PERIZIA DI STIMA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 19 gennaio 2023 lo scrivente veniva incaricato, dal G.D. Dott. Giulio Bovicelli, ausiliario della procedura R.G. n. 1153/2022 al fine di *"[...] effettuare la valutazione energetica degli immobili e degli impianti facenti parte della suddetta azienda agraria ed alla redazione di perizia di stima relativa all'autovettura FIAT 16 ed alla nuda proprietà dell'immobile sito in Milano [...]"*, il tutto come meglio indicato nell'istanza del 06/12/2022.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 23 gennaio 2023 per poi proseguire in date successive.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione degli immobili si rimanda integralmente alle perizie di stima. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima degli immobili attenzionati.

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

3.A.1 AGRITURISMO

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 2, cat. D10 (scheda 4)



3.A.1.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine da contatore ENEL posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva. La fornitura è comune a tutti i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D), ad eccezione del fabbricato 3.E che è dotato di propria fornitura ENEL. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrate. Ogni fabbricato costituente la struttura (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D) è dotato di un quadro generale di distribuzione e di altri quadri secondari di sezionamento. I componenti impiantistici (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o

degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.A.1.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Non è presente impianto TV. È presente impianto WI-FI.

3.A.1.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti termici.

È presente un impianto di riscaldamento centralizzato comune a tutta la struttura ricettiva ed all'appartamento padronale (fabbricati 3.A.1 e 3.A.2), alimentato da una caldaia a condensazione a GPL posizionata nel vano tecnico. La distribuzione interna caldo/freddo avviene mediante elementi a parete (ventilconvettori) e sistema canalizzato. Nei bagni sono presenti elementi radianti (scaldasalviette) alimentati ad acqua.

È altresì presente un camino a legna posizionato nel salone ad uso comune.

Per tutti gli impianti è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni unicamente per le parti a vista.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti termici possono essere considerati conformi alla regola d'arte.

Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

3.A.1.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete idrica Acquedotto del Fiora spa. Il contatore è posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore alimentato dalla caldaia a GPL, integrato con pannelli solari termici posizionati sulla copertura del fabbricato 3.C.

Gli scarichi conferiscono nella fossa Imhoff comune posizionata sul lato nord della struttura, al disotto del fabbricato 3.B. Da qui i reflui vengono verosimilmente smaltiti per subirrigazione nel terreno che digrada verso il vigneto.

3.A.1.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

La cucina industriale è dotata di piani cottura a gas GPL. Non sono presenti fori di aereazione, mentre è presente una cappa di aspirazione di tipo professionale ad alte prestazioni.

Il GPL è approvvigionato da bombolone comune interrato posizionato nel piazzale di arrivo della struttura, (capacità presunta LITRI 1750).

3.A.1.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.A.1.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3.A.2 APPARTAMENTO PADRONALE

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 3, cat. A2



3.A.2.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine da contatore ENEL posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva. La fornitura è comune a tutti i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D), ad eccezione del fabbricato 3.E che è dotato di propria fornitura ENEL. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrate. Ogni fabbricato costituente la struttura (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D) è dotato di un quadro generale di distribuzione e di altri quadri secondari di sezionamento. I componenti impiantistici (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o

degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.A.2.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Non è presente impianto TV. È presente impianto WI-FI.

3.A.2.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti termici.

È presente un impianto di riscaldamento centralizzato comune a tutta la struttura, alimentato da una caldaia a condensazione a GPL posizionata nel vano tecnico. La distribuzione interna caldo/freddo avviene mediante elementi a parete (ventilconvettori). Nei bagni sono presenti elementi radianti (scaldasalviette) alimentati ad acqua.

Per tutti gli impianti è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni unicamente per le parti a vista.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti termici possono essere considerati conformi alla regola d'arte.

Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

3.A.2.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete idrica Acquedotto del Fiora spa. Il contatore è posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore alimentato dalla caldaia a GPL, integrato con pannelli solari termici posizionati sulla copertura del fabbricato 3.C.

Gli scarichi conferiscono nella fossa Imhoff comune posizionata sul lato nord della struttura, al disotto del fabbricato 3.B. Da qui i reflui vengono verosimilmente smaltiti per subirrigazione nel terreno che digrada verso il vigneto.

3.A.2.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

La cucina è dotata di piani cottura a gas GPL. Non sono presenti fori di aereazione, mentre è presente una cappa di aspirazione.

Il GPL è approvvigionato da bombolone comune interrato posizionato nel piazzale di arrivo della struttura, (capacità presunta LITRI 1750).

3.A.1.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.A.1.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3.B MAGAZZINO – SALA DEGUSTAZIONE – UFFICI NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.la 109, sub 2, cat. D10 (scheda 1)



3.B.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine da contatore ENEL posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva. La fornitura è comune a tutti i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D), ad eccezione del fabbricato 3.E che è dotato di propria fornitura ENEL. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrate. Ogni fabbricato costituente la struttura (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D) è dotato di un quadro generale di distribuzione e di altri quadri secondari di sezionamento. I componenti impiantistici (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o

degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.B.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

È presente impianto TV-SAT. È presente impianto WI-FI.

3.B.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSAZIONI, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti termici.

È presente un impianto di riscaldamento termosingolo alimentato da una caldaia ROTEX a GPL dotata di puffer di accumulo ed integrata da n. 3 pannelli solari termici posizionati sulla copertura del porticato. La distribuzione interna caldo/freddo avviene mediante sistema canalizzato. Nei bagni sono presenti elementi radianti (scalda salviette) alimentati ad acqua.

È altresì presente un camino a legna posizionato al centro della sala degustazione.

Per tutti gli impianti è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni unicamente per le parti a vista.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti termici possono essere considerati conformi alla regola d'arte.

Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

3.B.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete idrica Acquedotto del Fiora spa. Il contatore è posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia ed integrata dai pannelli solari termici posizionati sulla copertura del porticato.

Gli scarichi conferiscono nella fossa Imhoff comune posizionata sul lato nord della struttura, al disotto del fabbricato. Da qui i reflui vengono verosimilmente smaltiti per subirrigazione nel terreno che digrada verso il vigneto.

3.B.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

Il fabbricato è dotato di cucina completa di fuochi di cottura alimentati a gas GPL. Non sono presenti fori di aereazione, mentre è presente una cappa di aspirazione.

Il GPL è approvvigionato da bombolone comune interrato posizionato nel piazzale di arrivo della struttura, (capacità presunta LITRI 1750).

3.B.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.B.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3.C MAGAZZINO – DISPENSA - LAVANDERIA

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 2, cat. D10 (scheda 2)



3.C.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine da contatore ENEL posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva. La fornitura è comune a tutti i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D), ad eccezione del fabbricato 3.E che è dotato di propria fornitura ENEL. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrate. Ogni fabbricato costituente la struttura (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D) è dotato di un quadro generale di distribuzione e di altri quadri secondari di sezionamento. I componenti impiantistici (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o

degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.C.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Non presenti.

3.C.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSAZIONI, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti termici.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo (fabbricato 3.C), alimentato da una caldaia a GPL posizionata nel vano tecnico. La distribuzione interna caldo/freddo avviene mediante elementi radianti in alluminio. Nel bagno è presente un termo arredo (scalda salviette) alimentato ad acqua.

Per tutti gli impianti è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni unicamente per le parti a vista.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti termici possono essere considerati conformi alla regola d'arte.

Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

3.C.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete idrica Acquedotto del Fiora spa. Il contatore è posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore alimentato dalla caldaia a GPL, integrato con pannelli solari termici posizionati sulla copertura del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di autoclave con serbatoio di accumulo interrato.

Gli scarichi conferiscono nella fossa Imhoff comune posizionata sul lato nord della struttura, al disotto del fabbricato 3.B. Da qui i reflui vengono verosimilmente smaltiti per subirrigazione nel terreno che digrada verso il vigneto.

3.C.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

Buona parte del piano terra è utilizzato impropriamente come abitazione. La stessa è dotata di cucina con piani cottura a gas GPL. Non sono presenti fori di aereazione, mentre è presente una cappa di aspirazione.

Il GPL è approvvigionato da bombolone comune interrato posizionato nel piazzale di arrivo della struttura, (capacità presunta LITRI 1750).

3.C.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.C.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3.D LOCALE TECNICO

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 2, cat. D10 (scheda 3)



3.D.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine da contatore ENEL posizionato in apposito vano in muratura dislocato in prossimità dell'accesso al piazzale della struttura ricettiva. La fornitura è comune a tutti i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D), ad eccezione del fabbricato 3.E che è dotato di propria fornitura ENEL. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrate. Ogni fabbricato costituente la struttura (3.A1, 3.A.2, 3.B, 3.C, 3.D) è dotato di un quadro generale di distribuzione e di altri quadri secondari di sezionamento. I componenti impiantistici (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o

degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.D.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Su uno spigolo del fabbricato è presente un TV-SAT, di cui non è chiara la funzione.

3.D.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

È presente un primo puffer che serve la struttura ricettiva (fabbricato 3.A.1) e quindi un secondo puffer che serve il fabbricato 3.C. Sono presenti vari vasi di espansione, pressostati, raccorderie, manometri ed altre componenti di natura idraulica.

3.D.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

È presente un impianto autoclave che distribuisce l'acqua accumulata in una cisterna interrata in prossimità del LOCALE TECNICO nei locali del fabbricato 3.C.

3.D.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

È presente una prima caldaia a gas che serve il fabbricato 3.C, dotata di condotto di espulsione dei fumi orizzontale. È altresì presente una seconda caldaia a gas che serve il fabbricato 3.A.1, dotata di condotto di espulsione dei fumi verticale.

3.D.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.D.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

3.E CANTINA DI VINIFICAZIONE – INVECCHIAMENTO – UFFICI NCEU Comune di Arcidosso, foglio 75, p.la 40, sub 4, cat. D10



3.E.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. La fornitura elettrica ha origine da contatore ENEL posizionato in apposito armadio in vetroresina appoggiato al suolo in "campo aperto", a 150 ml ca. dal blocco uffici. È presente l'interruttore differenziale salvavita, come richiesto da normativa CEI 64-8; le linee in uscita dal contatore sono afferenti ai quadri elettrici principali posizionati rispettivamente nella cantina (blocco vinificazione) e nel locale magazzino (blocco invecchiamento) posto al disotto degli uffici e sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC interrato. Oltre a questi sono presenti ulteriori quadri secondari in termoplastica installati a parete, distribuiti tra magazzino (blocco vinificazione), centrale idrica (blocco invecchiamento), uffici.

Le condutture che dipartono dai quadri, sono dotate di interruttore magnetotermico a protezione delle utenze finali e sono distribuite perimetralmente mediante passerelle porta cavi zincate, su mensole. Le calate avvengono perlopiù in tubazione metallica. La distribuzione del blocco uffici avviene in parte sottotraccia, in parte in canalina di PVC. I componenti impiantistici si presentano complessivamente in buono stato di conservazione.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici possono essere considerati conformi alla

regola d'arte. Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

3.E.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Non presenti.

3.E.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti termici. I blocchi vinificazione ed invecchiamento sono dotati di un impianto di climatizzazione in pompa di calore idronica, costituito da n. 2 unità esterne di potenza frigorifera complessiva pari a 128 kw e potenza termica complessiva pari a 147 kw. Le unità interne sono di tipo murale.

Il blocco uffici è dotato di impianto di climatizzazione in pompa di calore costituito da n. 2 unità esterne di potenza frigorifera complessiva pari a 8,8 kw e potenza termica complessiva pari a 10,2 kw. Le unità interne sono di tipo murale ed a pavimento.

Per tutti gli impianti è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni unicamente per le parti a vista.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti termici possono essere considerati conformi alla regola d'arte.

Tuttavia, non avendo reperito né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si prescrive una verifica straordinaria degli impianti e - qualora necessaria - una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine delle verifiche e/o degli interventi necessari, dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

3.E.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete idrica Acquedotto del Fiora spa e dipende dal locale tecnico dei Poderi Firenze. Il contatore è posizionato in apposito vano posto all'ingresso della struttura ricettiva.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da 2 boiler elettrici entrambi da 50 litri, posizionati rispettivamente nel magazzino (blocco vinificazione) e nel bagno (blocco uffici).

Non è stato possibile accertare le modalità di smaltimento dei reflui civili (bagni uffici).

3.E.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

Non presenti.

3.E.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

3.E.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Sono presenti estintori a mano del tipo a polvere a biossido di carbonio da kg 6 posizionati in prossimità dei quadri elettrici sia nel blocco vinificazione che nel blocco invecchiamento.

D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

3.A.1 AGRITURISMO

3.B MAGAZZINO – SALA DEGUSTAZIONE – UFFICI

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 2, cat. D10

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (vedi ALLEGATO 1 –

3.A.2 APPARTAMENTO PADRONALE

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 3, cat. A2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (vedi ALLEGATO 2 –

3.E CANTINA DI VINIFICAZIONE ED INVECCHIAMENTO

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 75, p.lla 40, sub 4, cat. D10

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (vedi ALLEGATO 3 –

NOTA: per ciò che concerne gli APE afferenti tutti i fabbricati soggetti ad attestazione, unicamente per facilitare la consultazione degli elaborati, si riproduce la documentazione ancora in corso di validità redatta dall'Ing.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: Attestato di prestazione energetica (Ing. Claudio Pannozzo);
- ALLEGATO 2: Attestato di prestazione energetica (Ing. Claudio Pannozzo);
- ALLEGATO 3: Attestato di prestazione energetica (Ing. Claudio Pannozzo).

La presente relazione, che si compone di n. 1 + 20 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica

Grosseto, li 08 marzo 2023

**L'Ausiliario del Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**

ALLEGATO 1

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

3.A.1 AGRITURISMO

3.B MAGAZZINO – SALA DEGUSTAZIONE – UFFICI

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.la 109, sub 2, cat. D10

(Redattore Ing. Claudio Pannozzo)

NOTA: copia APE redatta dall'Ing.

DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- Residenziale
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi



Comune: Arcidosso
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: LOCALITA' ABBANDONATO SNC
 Piano: S1-T-1-2
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.8461 N; 11.3762 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2008
 Superficie utile riscaldata (m²): 1007.3
 Superficie utile raffrescata (m²): 1007.3
 Volume lordo riscaldato (m³): 4284.5
 Volume lordo raffrescato (m³): 4284.5

Comune catastale	Arcidosso (A369)	Sezione	Foglio	74	Particella	109
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a	a	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

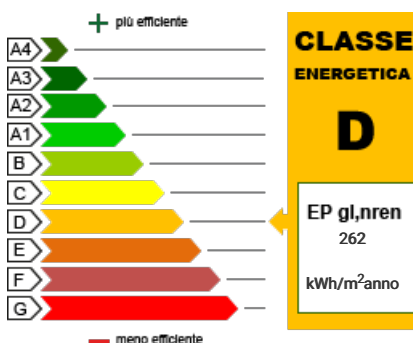
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	950 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 262 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	18645 Sm ³	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 55.63 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	11617 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	10235 kWh	Emissioni di CO ₂ 60 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Impianto climatizzazione - inverno	NO	1.4	A2 (102.45 kWh/m ² anno)	A2 102.45 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	4284.5	m ³
S - Superficie disperdente	2370.2	m ²
Rapporto S/V	0.55	
EP _{H,nd}	219.23	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0108	-
Y _{IE}	0.007	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2008	codice catasto omesso	Biomasse solide GPL	22	0.7 n _h	52.96	258.64
	Caldaia a condensazione	2008	codice catasto omesso		141			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	13.4	1 n _c	0	0
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2008	codice catasto omesso	GPL	141	0.83 n _w	2.67	3.35
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Stufa o caminetto	2008		Biomasse solide				
	Impianto solare termico	2008		Solare termico				
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000116782

VALIDO FINO: 03/02/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Sostituzione caldaie a GPL con caldaia a Biomasse solide.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Ingegneria gestionale	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere dell'Informazione; Grosseto; 858;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegneria gestionale CLAUDIOPANNOZZO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	APE realizzata per esecuzione immobiliare del Tribunale di Grosseto.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 03/02/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

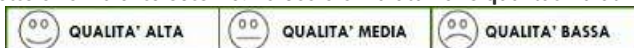
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





Data Ape:03/02/2020

Con la presente si attesta che il tecnico _____ ha trasmesso telematicamente in data 04/02/2020 L'APE id: 0000116782 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: A369.0.74.109.2



ALLEGATO 2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

3.A.2 APPARTAMENTO PADRONALE

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 3, cat. A2
(Redattore Ing. Claudio Pannozzo)

NOTA: copia APE redatta dall'Ing.

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE
--	--	--

Dati identificativi



Comune: Arcidosso
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: LOCALITA' ABBANDONATO SNC
 Piano: 1-2
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.8462 N; 11.3769 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2008
 Superficie utile riscaldata (m²): 70.8
 Superficie utile raffrescata (m²): 70.8
 Volume lordo riscaldato (m³): 283.4
 Volume lordo raffrescato (m³): 283.4

Comune catastale	Arcidosso (A369)	Sezione	Foglio	74	Particella	109
Subalterni	da 3 a 3	da a	da a	da a	a	

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A2(68.62) Se esistenti: 0
--	---	--



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	234 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 228.77 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	1171 Sm ³	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 46.96 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	3512 kWh	Emissioni di CO ₂ 52.3 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	2.4	C (120 kWh/m ² anno)	C 120 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000120474

VALIDO FINO: 03/02/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	283.4	m ³
S - Superficie disperdente	166.4	m ²
Rapporto S/V	0.59	
EP _{H,nd}	190.92	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0123	-
Y _{IE}	0.211	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2008	codice catasto omesso	GPL	75	0.78 n _h	30.27	214.08
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	13.4	1 n _c	0	0
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2008	codice catasto omesso	GPL	75	0.63 n _w	16.7	14.69
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2008		Solare termico				
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000120474

VALIDO FINO: 03/02/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Consigliabile posa in opera di cappotto spessore minimo 10 cm per le strutture opache esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Ingegneria gestionale	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere dell'Informazione; Grosseto; 858;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegneria gestionale CLAUDIOPANNOZZO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	APE realizzata per esecuzione immobiliare del Tribunale di Grosseto.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 03/02/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

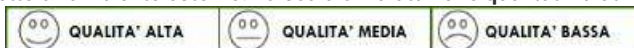
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero:edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:03/02/2020

Con la presente si attesta che il tecnico _____ ha trasmesso telematicamente in data 04/02/2020 L'APE id: 0000120474 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: A369.0.74.109.3



ALLEGATO 3

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

3.E CANTINA DI VINIFICAZIONE ED INVECCHIAMENTO

NCEU Comune di Arcidosso, foglio 75, p.lla 40, sub 4, cat. D10

NOTA: copia APE redatta dall'Ing.

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E8 attivita' industriali, artigianali e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: ESECUZIONE IMMOBILIARE
---	--	---

Dati identificativi



Comune: Arcidosso
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: LOCALITA' ABBANDONATO SNC
 Piano: 1S - T - 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.8443 N; 11.3802 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2008
 Superficie utile riscaldata (m²): 1120.3
 Superficie utile raffrescata (m²): 1120.3
 Volume lordo riscaldato (m³): 6795.8
 Volume lordo raffrescato (m³): 6795.8

Comune catastale	Arcidosso (A369)				Sezione		Foglio	75	Particella	40
Subalterni	da	4	a	4	\ da	a	\ da	a		

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A2(26.38) Se esistenti: 0
--	---	--



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	61732 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 107.45 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 37.93 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 25.3 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO	NO	12.1	E (90.17 kWh/m ² anno)	E 90.17 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	6795.8	m ³
S - Superficie disperdente	3135.7	m ²
Rapporto S/V	0.46	
EP _{H,nd}	109.16	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0053	-
Y _{IE}	0	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica Energia elettrica	10.7	0.75 n _h	37.82	106.97
	HP elettrica aria-acqua	2008	codice catasto omesso		147			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica Energia elettrica	8.3	1 n _c	0	0
	HP elettrica aria-acqua	2008	codice catasto omesso		128			
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	2.4	0.28 n _w	0.12	0.48
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	10.7			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000120476

VALIDO FINO: 03/02/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Installazione impianto fotovoltaico da almeno 20 kWp.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail	IT	
Telefono		
Titolo	Ingegneria gestionale	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione A- Ingegnere dell'Informazione; Grosseto; 858;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegneria gestionale CLAUDIOPANNOZZO, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	Installazione impianto fotovoltaico da almeno 20 kWp.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 03/02/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

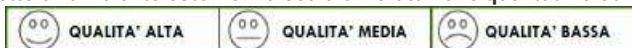
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:03/02/2020

Con la presente si attesta che il tecnico _____ ha trasmesso telematicamente in data 04/02/2020 L'APE id: 0000120476 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: A369.0.75.40.4



ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

1

GIUDICE DELEGATO: Dott. GIULIO BOVICELLI

CURATORE: Dott. GIONNI GUERRIERI

**VALUTAZIONE IDONEITÀ STRUTTURALE
LOCALE TECNICO
PODERI FIRENZE**

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 13 marzo 2023

SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesito pag. 02

PREMESSA pag. 03

1. VOLUME TECNICO

1.1 DESCRIZIONE DEL BENE pag. 04

1.2 CONDIZIONI GENERALI pag. 04

1.3 IDONEITÀ STATICA pag. 04

1.4 MESSA IN SICUREZZA TEMPORANEA pag. 05

1.5 PROBABILI CAUSE E CONSEGUENTE INTERVENTO pag. 05

1.6 COSTO INTERVENTI DI RIPRISTINO pag. 06

1.6.1 Costi tecnici pag. 06

1.6.2 Costi intervento pag. 06

1.6.3 Riepilogo costi pag. 06

ELENCO ALLEGATI pag. 06

ALLEGATI

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 19 gennaio 2023 lo scrivente veniva incaricato, dal G.D. Dott. Giulio Bovicelli, ausiliario della procedura R.G. n. 1153/2022 al fine di *“[...] effettuare la valutazione energetica degli immobili e degli impianti facenti parte della suddetta azienda agraria ed alla redazione di perizia di stima relativa all'autovettura FIAT 16 ed alla nuda proprietà dell'immobile sito in Milano [...]”*, il tutto come meglio indicato nell'istanza del 06/12/2022.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 23 gennaio 2023 per poi proseguire in date successive.

In occasione del sopralluogo del 09 febbraio 2023 si evidenziavano le problematiche di cui si dirà di seguito nella presente trattazione.

PREMESSA

Costituisce oggetto della presente valutazione il fabbricato utilizzato come LOCALE TECNICO, asservito alla struttura turistico-ricettiva (agriturismo) denominata "Poderi Firenze", posta in Loc. Abbandonato – Comune di Arcidosso (GR), identificato come **fabbricato 3.D** nella perizia di stima del Dott. Michele Pellizzari.

Il bene è catastalmente identificato come segue:

NCEU del Comune di Arcidosso, foglio 74, p.lla 109, sub 2 - rendita € 6.901,00 – Località ABBANDONATO snc.

ed intestato a:

1.

Coordinate GPS: 42.845869, 11.376854 (**ALL 1**)

1. VOLUME TECNICO

1.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato identificato come **fabbricato 3.D** nella perizia di stima del Dott. Michele Pellizzari, utilizzato come LOCALE TECNICO/MAGAZZINO asservito alla struttura turistico-ricettiva dislocato nell'ampia corte ad uso esclusivo della struttura medesima. Si sviluppa su due livelli (S1/T), realizzati rispettivamente in muratura portante in pietra (livello S1) ed in muratura portante in blocchi laterizi (livello T). La copertura (inclinata ad unica falda) ed il solaio interpiano, sono realizzati con solaio in laterocemento. Il manto di copertura è realizzato in elementi laterizi (tegole).

PIANO TERRA

Il piano T è costituito da un unico vano quadrangolare di ml 5 x 5 circa. Edificato (verosimilmente all'epoca di ristrutturazione dell'agriturismo) quale "sopraelevazione" del sottostante piano S1 è attualmente utilizzato come LOCALE TECNICO (**vedi foto 1 - ALL 2**).

Gli interni presentano le seguenti finiture: pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è realizzata in lamiera metallica verniciata e dotata di griglia di ventilazione.

PIANO S1

Il piano S1 è costituito anch'esso da un unico vano quadrangolare di ml 5 x 5 circa. Edificato in epoca remota per usi presumibilmente connessi all'attività agricola, attualmente utilizzato come MAGAZZINO, è dotato di unico accesso privo di chiusura (**vedi foto 3 - ALL 2**).

Gli interni sono privi di finiture. Le pareti prive di intonaci mostrano la muratura in pietra a faccia vista. Il solaio in laterocemento mostra i fondelli di pignatte e travetti a vista. Il pavimento è realizzato con massetto di cemento armato, gettato su elementi cassero plastici tipo IGLÙ.

1.2 CONDIZIONI GENERALI

Il fabbricato si presenta complessivamente in discrete condizioni per ciò che concerne la parte fuori terra, tuttavia lo stato fessurativo (**vedi foto 2 - ALL 2**) e le condizioni della parte semi interrata (**vedi foto 7 - ALL 2**) hanno portato lo scrivente ad estendere la verifica all'area circostante fino al muro a retta in c.a. posto a valle del volume tecnico (**vedi foto 9 - ALL 2**).

L'area esterna posta tra il fabbricato *de quo* ed il fabbricato contiguo identificato come **fabbricato 3.C** nella perizia di stima del Dott. Michele Pellizzari, presenta cedimenti marcati apprezzabili anche con semplice esame a vista e si evidenzia ancor di più lungo tutto il perimetro di questo secondo fabbricato. (**vedi foto 13 - ALL 2**). Lo stesso muro a retta che delimita il terrapieno su cui poggia il volume tecnico di cui trattasi, presenta un lieve "spanciamento" verso valle (**vedi foto 10 - ALL 2**).

1.3 IDONEITÀ STATICA

Dall'esame a vista condotto analizzando lo stato dei luoghi pare evidente l'attivazione di un fenomeno cinematico. In assenza di più precise e probanti indagini strumentali, non è possibile individuare la causa di tali eventi, tuttavia è innegabile che vi sia un marcato cedimento fondale che comporta altresì uno scivolamento/rotazione delle strutture verso valle.

In occasione del primo sopralluogo del 23 gennaio 2023 si è evidenziata una grave perdita d'acqua proprio dalle tubature presenti all'interno dei locali tecnici al piano terra. Solo successivamente si è accertato che tale perdita era imputabile alla rottura dei tubi dovuta ad un abbassamento del terreno circostante il fabbricato.

In tale ultima occasione si è altresì appreso che in precedenza, medesima sorte era occorsa ai tubi (mandata/ritorno) che collegano lo stesso locale ai pannelli solari termici posizionati sulla copertura del **fabbricato 3.C.**

PIANO TERRA

Il piano T presenta fenomeni fessurativi ben visibili sia in facciata che all'interno, subito al disotto del cordolo sommitale su cui poggia la copertura (**vedi foto 2 - ALL 2**) che denotano movimenti più o meno marcati delle strutture.

PIANO S1

Il piano S1 presenta un quadro di dissesto sconcertante. Il muro portante in pietra sul lato a valle (quello su cui è presente l'apertura) è calato ed è ruotato vistosamente verso l'esterno (**vedi foto 5-6 - ALL 2**), tanto da lasciare un'ampia fessura passante, al disotto del solaio soprastante. La parete ortogonale a questa, in prossimità della cantonata, presenta il medesimo distacco dal soprastante solaio, oltre ad una lesione verticale causata dal medesimo cedimento fondale, che ha già causato la disgregazione della muratura con caduta di parte del pietrame che la compone e relativa riduzione dello spessore della parete portante su cui poggia il solaio.

1.4 MESSA IN SICUREZZA TEMPORANEA

Al fine di mettere temporaneamente in sicurezza il VOLUME TECNICO, si è disposto il puntellamento del solaio interpiano e della piattabanda della porta di accesso del MAGAZZINO (**vedi foto 22-24 - ALL 2**), nonché l'interdizione mediante transenne e cartellonistica, di tutte le aree circostanti volume tecnico e muro a retta in c.a.. (**vedi foto 25-29 - ALL 2**)

Tali approntamenti di somma urgenza costituiscono unicamente una messa in sicurezza temporanea, funzionale sul breve periodo.

Il fabbricato richiede urgenti interventi di consolidamento da attuare prima che le strutture siano compromesse irreparabilmente.

Ovviamente le modalità di intervento saranno determinate dai risultati delle indagini necessarie ad individuare le cause dei cedimenti.

1.5 PROBABILI CAUSE E CONSEGUENTE INTERVENTO

Le ipotesi che seguono sono formulate in assenza di una memoria storica a conoscenza dello stato dei luoghi ante operam.

In ogni caso si ritiene determinante, per gli effetti negativi che ciò ha comportato, la scelta di realizzare il vano tecnico quale sopraelevazione di una non meglio identificata struttura in pietra semi interrata, probabilmente già fatiscente al momento della sopraelevazione. Visto il comportamento della struttura in pietra, si ipotizza che la stessa sia dotata di fondazioni inadeguate a sopportare il peso della sovrastruttura realizzata successivamente (locale tecnico) o addirittura priva di fondazioni.

A questo si deve aggiungere quanto già riportato al par. 1.3 in merito alle ripetute fuoriuscite d'acqua non meglio quantificate, che hanno sicuramente contribuito ad accentuare l'instabilità del versante e quindi del fabbricato.

Alla luce di quanto ipotizzato si ritiene di dover intervenire prioritariamente sulle opere di fondazione realizzando una fondazione (laddove assente) o una sottofondazione (laddove insufficiente) per procedere quindi con il consolidamento/ricostruzione delle murature in pietra mediante ricucitura e successivo placcaggio delle medesime. Eventuali opere di finitura completeranno l'intervento.

Rimangono al momento esclusi interventi al muro a retta in c.a. che dovrà essere preventivamente indagato.

1.6 COSTO INTERVENTI DI RIPRISTINO

NOTA: la quantificazione dei costi tecnici e dei costi di intervento è stata effettuata in assenza di adeguate indagini. Gli interventi ipotizzati potrebbero non essere adeguati e/o risolutivi. Per tale motivo le risultanze che seguono **rivestono carattere meramente indicativo.**

1.6.1 Costi tecnici

ONORARI 1 (Geologo)		
1	Indagini tomografiche con sismica a rifrazione	
2	Prova penetrometrica	
3	Relazione Geologico-tecnica	
		Sommano (esclusi oneri di legge)
		€ 2.000,00
		TOTALE (inclusi oneri di legge)
		€ 2.537,60

ONORARI 2 (Arch/Ing)		
1	Rilievo geometrico e restituzione grafica	
2	Analisi dei carichi	
3	Verifica strutture esistenti (incluso sottostante muro a retta in c.a.)	
4	Progettazione intervento consolidamento	
5	Pratiche autorizzative	
6	Direzione Lavori	
		Sommano (esclusi oneri di legge)
		€ 5.000,00
		TOTALE (inclusi oneri di legge)
		€ 6.344,00

1.6.2 Costi intervento

OPERE		
1	Opere di fondazione o sottofondazione	
2	Smontaggio/rimontaggio parti impiantistiche esistenti	
3	Consolidamento/placcatura murature esistenti	
4	Opere rifinitura	
		Sommano (esclusi oneri di legge)
		€ 35.000,00
		TOTALE (inclusi oneri di legge)
		€ 42.700,00

1.6.3 Riepilogo costi

1	ONORARI 1	2.537,60
2	ONORARI 2	6.344,00
3	OPERE	42.700,00
		TOTALE SOMMANO (inclusi oneri di legge)
		€ 51.581,60

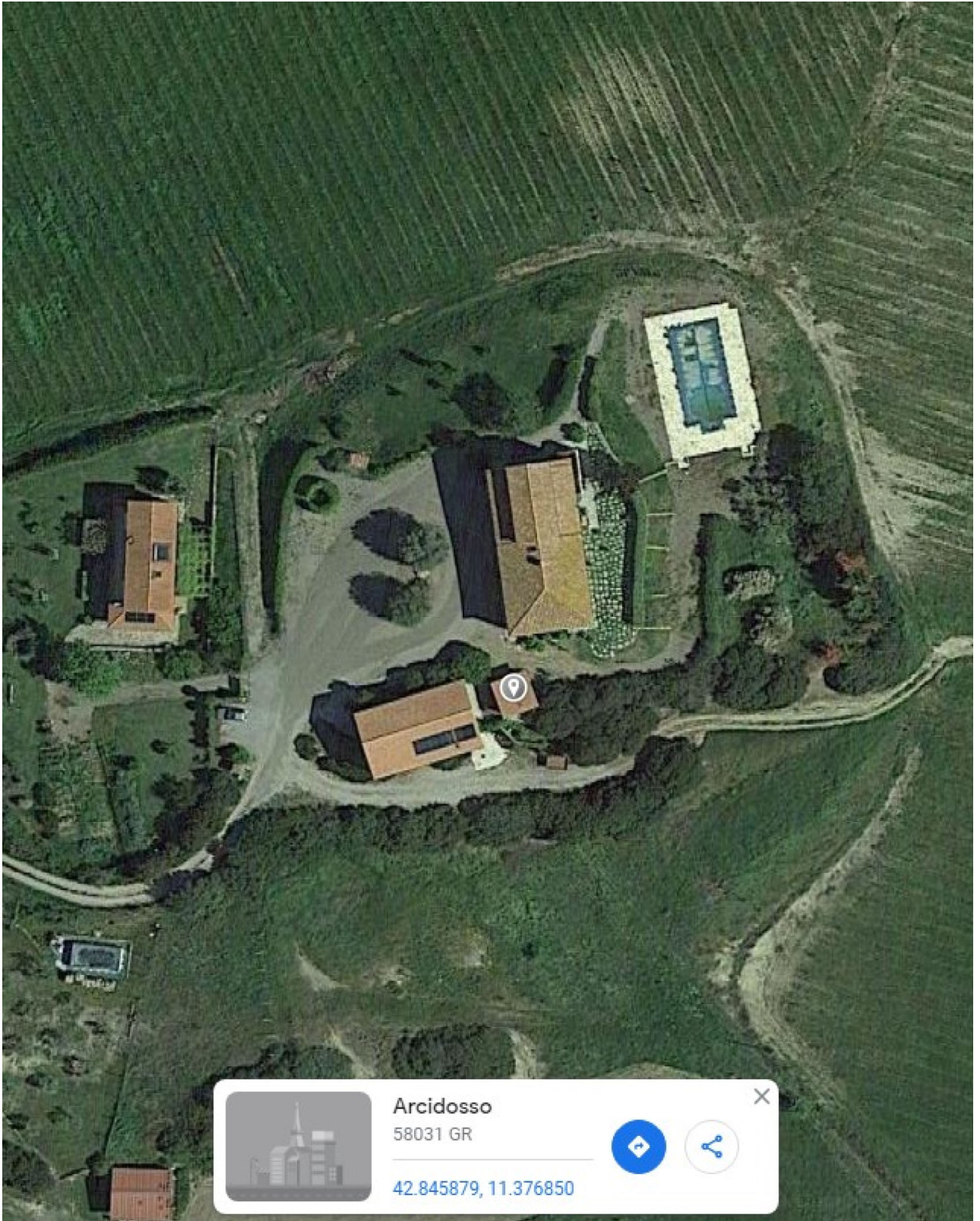
Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Geolocalizzazione del bene;
- ALLEGATO 2: Documentazione fotografica.

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 6 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.

Grosseto, li 13 marzo 2023

L'Ausiliario del Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice



Arcidosso
58031 GR

42.845879, 11.376850





FOTO 1

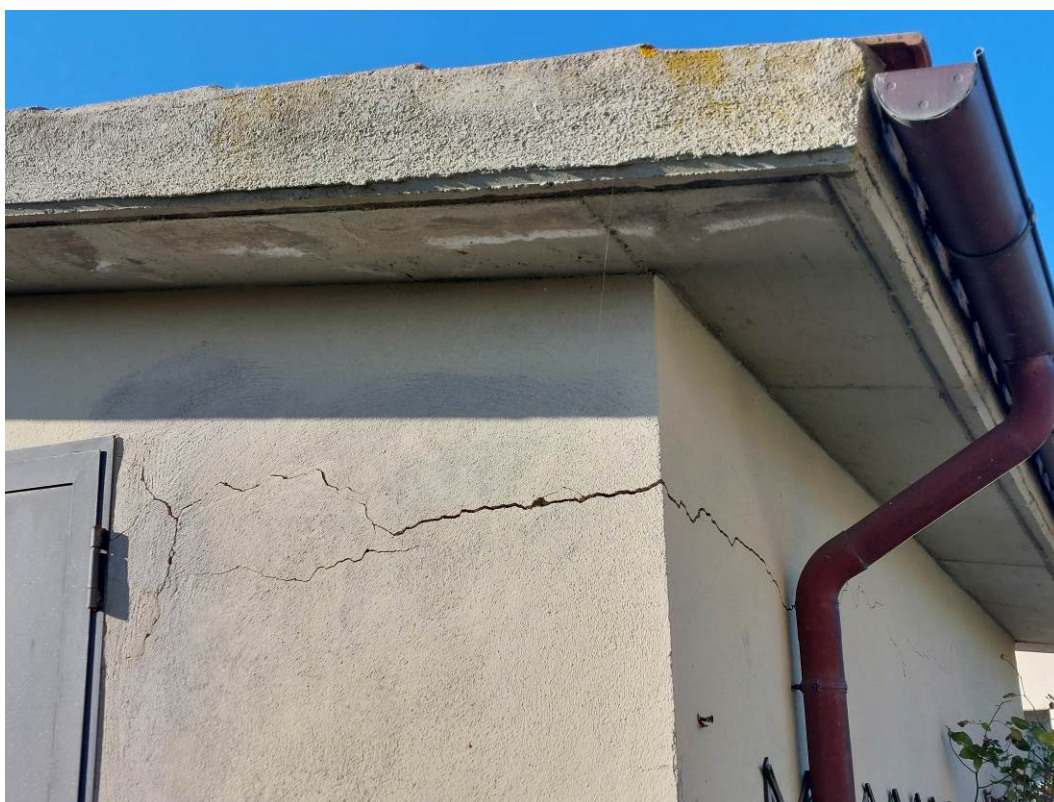


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21

post intervento messa in sicurezza



FOTO 22

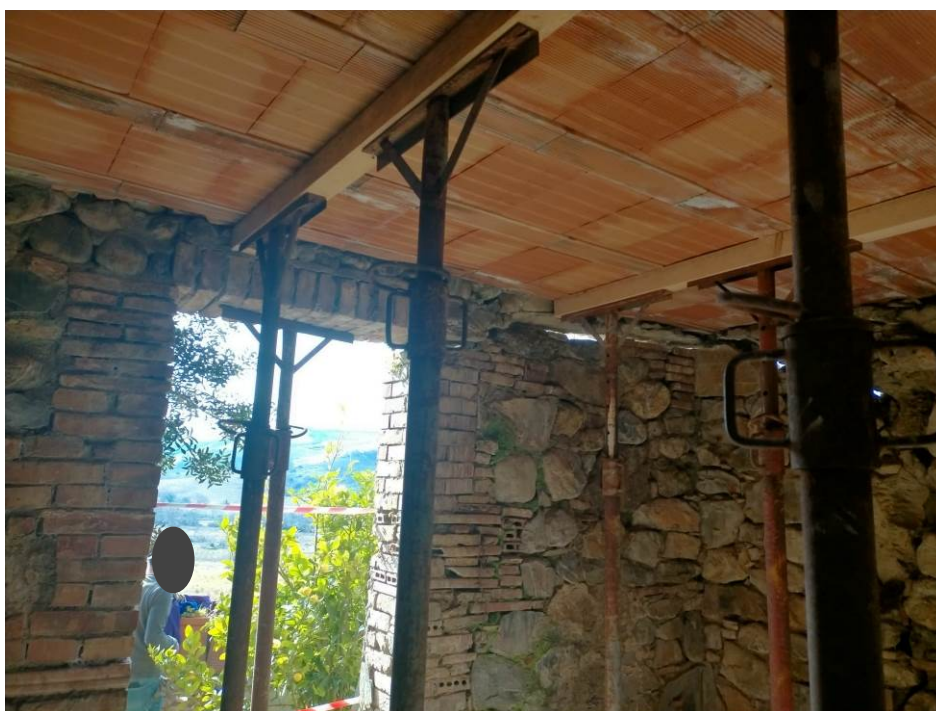


FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



TRIBUNALE DI GROSSETO

R.G. 1153/2022 V.G.

Rep. _____

VERBALE DI INVENTARIO

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di dicembre, il sottoscritto direttore del Tribunale di Grosseto,

PREMESSO

che con decreto in data 15/09/2022, il giudice delle successioni dr. Giulio Bovicelli ha nominato il dr. Gionni Guerrieri a curatore dell'eredità giacente di

che la presente procedura è stata incardinata su ricorso del dr. Gabriele Baccetti, parte interessata in qualità di Gestore della crisi da sovraindebitamento, ex Legge 27 gennaio 2012, n. 3, nella procedura n. 1/22 A.C. c/o Tribunale di Grosseto (procedimento n. 101/2019 c/o O.C.C. della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno) in

relazione alla situazione di sovraindebitamento della stessa parte debitrice, defunta;

che il giudice delle successioni, dr. Giulio Bovicelli, con successivo decreto del 21.09.2022, tra le altre, ha nominato il sottoscritto Cancelliere per la redazione dell'inventario;

che risulta necessario procedere all'inventario dei beni di proprietà del de cuius;

che il sottoscritto funzionario dichiara di rinunciare al compenso per ore di straordinario relativo alle operazioni di inventario;

che risulta essere presente il curatore dell'eredità giacente, dr. Gianni Guerrieri;

che, inoltre, risultano presenti la sig.ra _____ quale dipendente aziendale dell'az. agr. _____, nonché il dr. Michele Pellizzari e l'arch. Andrea Di Felice per assistere in qualità di periti stimatori alle operazioni d'inventario.

Tutto ciò premesso e considerato, alle ore 13.40, negli Uffici del Tribunale di Grosseto, stanza n. 207, viene dato inizio alle operazioni d'inventario con successivo trasferimento in comune di Arcidosso, località l'Abbandonato, Poderi Firenze, ultima residenza della defunta _____ per l'individuazione delle attività e delle passività inerenti l'eredità giacente come di seguito meglio individuate:

ATTIVITÀ

✓ Piena proprietà di **azienda agricola** individuale, iscritta alla sezione speciale del Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno come Impresa Agricola dal 24/04/2003, R.E.A. GR/111739, p. Iva 12175370159 – esercente attività agrituristiche e viti-vinicole. L'azienda è costituita da fondo agricolo accorpato, con sopra stanti fabbricati inseriti nel nucleo edificato denominato Poderi Firenze, ubicato in località Abbandonato del Comune di Arcidosso (GR); oltre alla corte dei fabbricati che vi insistono. Il centro aziendale edificato comprende i seguenti edifici:

– un fabbricato principale (**antico casale in pietra**) posto su tre livelli, costituito da n. 2 unità immobiliari rappresentate dall'abitazione padronale (foglio 74 p.lla 109 sub 3, vani 4, ctg. A/2) avente accesso autonomo da scala esterna, e da locali destinati ad agriturismo (foglio 74 p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, parte);

– un fabbricato a destinazione **magazzino-sala degustazione-uffici** utilizzato ad uso residenziale individuato al mappale 109 sub 2 del foglio 74, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 1;

– un fabbricato destinato a **magazzino-dispensa-lavanderia** catastalmente individuato al mappale 109 sub 2 del foglio 74, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 2;

– 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) area cortilizia occupata in parte da strade, piazzali di manovra e parcheggi, e in parte sistemata a orto/parco/giardino con retrostante piscina ad uso agriturismo ubicata in posizione panoramica, in prossimità del casale principale.

– Un altro fabbricato, ubicato a circa 300 metri dal centro aziendale, è destinato ad uso **cantina di vinificazione e invecchiamento** (foglio 75 p.lla 40 sub 4, ctg. D/10) parzialmente interrata, posta su tre livelli e corredata di magazzino, di uffici, di servizi e locali tecnici.

– I **terreni del fondo agricolo** costituiscono un unico corpo fondiario di superficie catastale complessiva pari ad ettari 45 circa, e risultano costituiti da vigneti, da oliveti, da terreni seminativi oltre a tare di coltivazione.

Tutti i suddetti immobili costituenti il fondo agricolo in oggetto sono rappresentati nel Comune di Arcidosso (GR) al catasto fabbricati ed al catasto terreni, così come risultante dalla documentazione catastale

che si allega sotto la **lettera "A"**, quale parte integrante e sostanziale del presente inventario.

Oltre ai suddetti beni immobili aziendali, risultano presenti in azienda beni mobili, arredi, impianti, attrezzature, macchine agricole e prodotti, come di seguito individuate:

All'interno del **fabbricato principale** (antico casale destinato ad **agriturismo**) sono presenti i seguenti beni mobili e arredi, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "B"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ 2 divani due/tre sedute con 2 puffi color vinaccia ed 1 tavolo centrale in legno;
- _ 2 cavalli in legno antica giostra;
- _ 1 piccola madia in legno con decorazioni incise e sovrastanti oggetti/soprammobili ed un quadro;
- _ 1 libreria in legno con chiusure a saracinesca;
- _ 1 scrittoio in legno con cassetiera ed 1 sedia in legno;
- _ 1 comodino in legno;
- _ 1 bidone/cestino butta carte in acciaio chiuso;
- _ 1 carrellino con attrezzatura lava/pavimenti;

- _ 1 aspirapolvere Folletto Vorwerk;
- _ 1 tavolo in legno e alluminio a sei posti con 6 sedie in legno;
- _ 1 libreria portariviste in acciaio;
- _ arredamento sala colazione con nr. 7 tavoli in legno e acciaio, 1 tavolo in legno stilizzato, 26 sedie in legno;
- _ 1 dispensa portaoggetti cucina in acciaio;
- _ arredamento ed accessori da cucina con 1 tavolo lavello in acciaio inox, 1 frigocongelatore, 2 tavoli da lavoro inox con sovrastante 1 macchina da caffè, 1 armadio dispensa in acciaio inox, 1 tavolo inox con piano cottura a cinque fuochi, accessori e pentole varie da cucina, 1 congelatore a pozzo, 1 lavastoviglie inox, 1 tavolo inox con ante scorrevoli e lavello inox incorporato, 1 cappa aspirante da soffitto inox;
- _ 1 divano due sedute colore azzurro rigato;
- _ 1 cavallo in legno antica giostra;
- _ arredamenti camere con 4 letti matrimoniali in legno e stoffa, completi di materassi, 8 comodini in legno, 4 scrivanie in legno, 6 sedie in stoffa e legno, 2 poltrone in legno e stoffa, 3 armadi in legno a due ante, 1 pancake in legno, 6 letti ad una piazza in stoffa e legno completi di materassi, 2 strutture appendiabiti in legno, 2 sedie in legno e paglia Vienna, 1 armadio quattro ante.

All'interno del **fabbricato principale** (appartamento padronale con scala di accesso esterna all'antico casale) sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "C"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- cucina soggiorno arredata con 1 divano tre sedute, 1 sedia in legno e paglia Vienna, 1 cucina componibile lineare con cassettoni, piano cottura, lavello ad una vasca e cappa aspirante, 1 tavolo in legno da cucina completo di 4 sedie in legno richiudibili;
- camere da letto con 1 letto matrimoniale in stoffa e legno, complete di materasso, 2 comodini in legno, 1 armadio due ante, 1 scrivania in legno, 1 sedia in legno e stoffa, una sedia in legno e paglia Vienna, 2 lettini singoli in legno, completi di materasso, 1 struttura appendiabiti in legno, 2 comodini in legno, due sedie in legno richiudibili.

Nelle immediate **vicinanze della piscina** retrostante il fabbricato principale (antico casale) sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto

la **lettera "D"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ 5 tavoli in metallo;
- _ 12 sedie in metallo e materiale plastico da esterno;
- _ 8 lettini prendisole in alluminio e materiale plastico;
- _ 5 ombrelloni grandi in alluminio;
- _ 2 sdraio prendisole;
- _ 1 attrezzatura robot ad immersione aspiratore fondo piscina;
- _ 1 panchina in metallo lavorato da esterno.

All'interno del fabbricato a destinazione **magazzino-sala degustazione-uffici** sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "E"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ 1 frigorifero con congelatore;
- _ 1 libreria a tre mensole in legno con libri e oggettistica varia e cassettera sottostante a sei cassette su ruote;
- _ 1 barbecue con ruote e coperchio;

- 1 cucina componibile con armadiatura a sei ante, cassetiera centrale e 2 forni, completa di piano cottura, cappa aspirante da soffitto e lavello in acciaio inox, 2 panchetti n metallo;
- 1 divano con chaise longue;
- 1 cassetiera antica a tre cassettoni in legno con sovrastante oggetti/sopra mobili vari e tela dipinta;
- 1 accessorio step/voga da fitness con seduta;
- 1 scrivania in legno con 2 sedie in legno e stoffa, imbottite;
- 1 dipinto a tela;
- 1 tavolo in metallo con 4 sedie in legno e stoffa, imbottite;
- 1 tavolo consolle in legno con oggettistica varia e tela;
- 1 poltrona in metallo e stoffa imbottita completa di poggiatesta;
- 1 cesto portariviste;
- 1 tv color Samsung con supporto a muro;
- 1 letto matrimoniale in legno completo di materasso;
- 2 sedie in legno e stoffa, imbottite;
- 1 lavatrice AEG;
- 1 mobile bagno a due ante e quattro cassetti su ruote;
- 1 rappresentazione grafica astratta su legno e stoffa con cornice a muro;

- _ 1 sedia in legno intarsiato e stoffa imbottita;
- _ 1 vecchio manichino in legno a mezzo busto;
- _ 1 letto a due piazze in legno completo di materasso, e due comodini (legno e plexiglass) con sovrastante tela;
- _ 1 armadio componibile aperto a varie ante, ripiani con due cassettiere e vari cassetti portaoggetti;
- _ 1 mobile da bagno in metallo e legno con specchiera, cassettera e doppio lavabo;
- _ 1 cesto in metallo portabiancheria;
- _ 1 cisterna deposito acqua in pvc – autoclave.

All'interno e nelle immediate vicinanze del fabbricato destinato a **magazzino-dispensa-lavanderia** sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "F"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ 1 scrivania con cassetto e anta porta computer in legno con sedia e sgabello in metallo;
- _ 1 computer portatile con stampante;
- _ 1 libreria portariviste in legno;
- _ 1 mobile da ufficio in legno a quattro ante;

- 1 tavolo in legno con sedia girevole su rotelle;
- 1 porta cd da terra in legno;
- 1 mobile scrittoio in legno con cassettiere laterali;
- 1 tavolino in legno e 2 poltrone in legno e stoffa imbottita;
- 1 letto matrimoniale a doppia rete completo di materassi, 2 comodini in legno/metallo e legno;
- 1 appendiabiti in metallo trasportabile;
- 2 dipinti su tela raffiguranti paesaggio e mare;
- 1 cassetiera credenza da camera in legno;
- 2 sedie di legno e stoffa;
- lavanderia/stireria attrezzata con 1 lavatrice, tavola da stiro, ferro da stiro e mobile lavabo con due ante;
- 1 mobile cucina componibile a quattro ante e pensili con piano cottura, lavello e cappa aspirante;
- 1 tagliaerba a quattro ruote e motore con guida;
- varie cassette in plastica per raccolta olive/uva;
- recinsione plastificata per protezione vigneto;
- 1 trattore Landini Rex 90 GT, 4 ruote motrici, targato
- 1 rimorchio agricolo a ruote, Francini, targato
- 1 telo con cavi completo per copertura piscina.

All'interno del **manufatto** di 21 mq circa destinato a **locale tecnico** sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "G"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ impianto con 1 caldaia a gas "Immergas";
- _ impianto di alimentazione idraulico, con caldaia murale a gas, autoclave e doppia cisterna per acqua in pvc.

All'interno e nelle immediate vicinanze del fabbricato parzialmente interrato ad uso **cantina aziendale** di vinificazione e d'invecchiamento prodotti, corredata di magazzino, di uffici, di servizi e di locali tecnici, sono presenti i seguenti beni mobili, così come rappresentati nella documentazione fotografica allegata sotto la **lettera "H"** quale parte integrante e sostanziale del presente inventario:

- _ 3 serbatoi inox 50HL;
- _ 4 serbatoi inox 60HL;
- _ 2 serbatoi inox 10 HL;
- _ 1 serbatoio inox 26 HL;
- _ 1 serbatoio inox 5000 LT "Albrigi";
- _ 1 serbatoio inox 16 HL;

- 1 serbatoio inox 40 HL;
- 1 vasca in cemento e resina removibile di stoccaggio;
- 3 botti in legno da 40 HL;
- 23 barriques;
- 16 tonneaux;
- 12 contenitori in acciaio ripiegabili per bottiglie di vino;
- 16 cartoni di confezioni sacchetti porta bottiglie vino con logo aziendale;
- impianto idrico di cantina completo di autoclave e 2 serbatoi inox da 2000 LT;
- filtro a serbatoio impianto idrico cantina Hidrotech;
- 1 scrivania in legno e mobile da ufficio con ante;
- 1 pigiadiraspatrice Bucher Delta E2 con tramoggia di carico superiore in acciaio inox;
- 1 quadro elettrico mobile Merlin Gerin 5 prese;
- 1 pressa a dischi Vaslin;
- 1 nastro elevatore motorizzato con tramoggia Tecme;
- 1 serbatoio per combustibile agricolo esterno;
- 1 impianto refrigerazione esterno con doppio motore/inverter Climaveneta;
- 1 elettropompa da travaso su carrello;

- _ 1 pompa mono CSF inox VF S11;
- _ 1 elettropompa inox per lavaggio vasche;
- _ 1 filtro a cartoni trasportabile inox;
- _ 1 torchio Mori;
- _ 4 serbatoi inox stoccaggio vino varie dimensioni (16/40 HL);
- _ tubazioni, raccorderia e rubinetteria varia;
- _ piastra refrigerazione mobile;
- _ 9.160 bottiglie di vino confezionate in numerosi cartoni contenenti 6 bottiglie di varie tipologie ed annate: IGT, DOC e DOCG annate 2010, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2021, come meglio descritte nel prospetto di dettaglio giacenza vino allegato sotto la **lettera "H-bis"**, quale estratto del Registro dei prodotti vitivinicoli ora intestato a Az. Agr.

in Eredità Giacente, quale parte integrante e sostanziale del presente inventario;

- _ 7.324 litri di vino sfuso atto a DOC e DOCG, annate 2019, 2020 e 2021 (di cui 2.144 litri senza indicazione di tipologia e di annata) in stoccaggio in quattro serbatoi inox, come meglio individuati nel prospetto di dettaglio giacenza vino allegato sotto la **lettera "H-bis"**, quale estratto del Registro dei prodotti vitivinicoli ora intestato a Az. Agr.

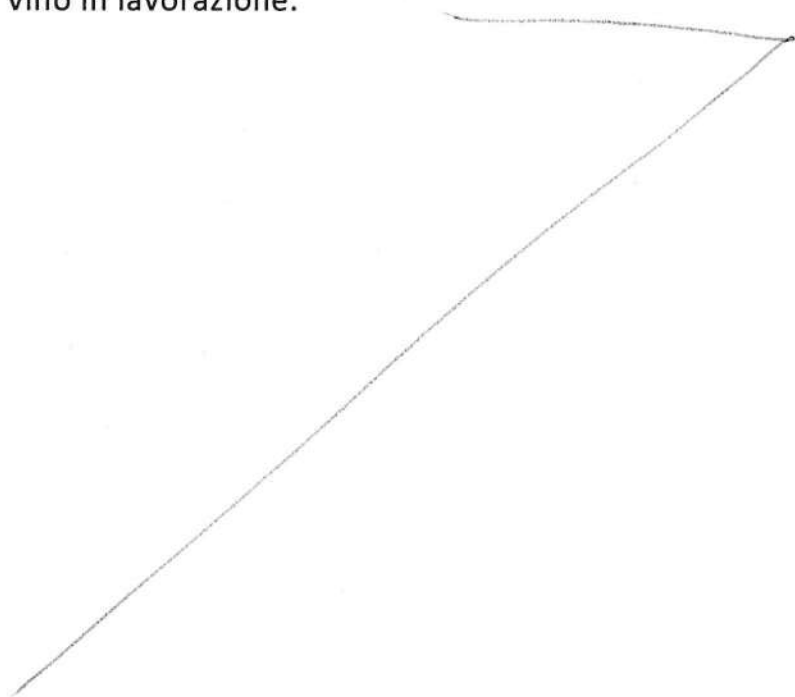
in

Eredità Giacente, quale parte integrante e sostanziale del presente inventario;

– in relazione alla giacenza di vino di pertinenza dell’Az. Agr.

la dipendente aziendale Sig.ra

informa e dichiara che esistono 184,78 HL (ettolitri) di prodotto aziendale in c/lavorazione presso l’Azienda Agraria di varie tipologie (DOC, DOCG e IGT) ed annate 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 – trattasi di dato riferito a giugno 2022 e che potrebbe risultare differente a causa delle naturali variazioni di volume dovute alle operazioni di travaso, filtraggio, ecc., del medesimo vino in lavorazione.



—
✓

✓

✓

Non si rinvengono in loco ulteriori beni aventi valore commerciale, né risultano noti all'attualità ulteriori beni di proprietà/titolarità del de cuius.

A questo punto a domanda, il curatore dichiara di non essere a conoscenza in ordine ad ulteriori attività imputabili al de cuius, ovvero di ulteriori passività in relazione alle quali, per quanto sopra precisato, si riserva di poter integrare ed aggiornare il presente inventario una volta terminate le attività di ricognizione da parte dell'Ufficio e presentata la dichiarazione di successione.

Del che è verbale, chiuso alle ore 16.00

L.C.S.

100 - 27
↓

IL DIRETTORE
Dr. Giorgio Dal Buono



ALLEGATO A

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO
Soggetto individuato	

1. 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	109	2			D/10				Euro 6.901,00	LOCALITA' ABBANDONATO n. SNC Piano S1-T-1-2	Notifica
2		74	109	3			A/2	2	4 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte** : 90 m ²	Euro 309,87	LOCALITA' ABBANDONATO n. SNC Piano 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

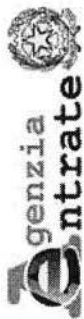
Immobile 1: **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. GR0013997 del 26/01/2011

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



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

Data: 09/11/2022 Ora: 17.36.33 pag: 2 Segue

Visura n.: T359642/2022

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				Euro 156,49 Lire 303.000	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			
2			

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/01/2003 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERT Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 11062 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume I 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				Euro 4.268,00	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



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2022 Ora: 17.36.33 pag: 3 Segue

Visura n.: T359642/2022

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

Intestazione degli immobili indicati al n.3

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
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 PLLE- 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)	Annotazione
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)	Annotazione

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	FRAZIONAMENTO del 10/02/2006 Pratica n. GR0016076 in atti dal 10/02/2006 (n. 16076.1/2006)		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			

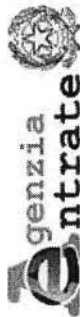
5. Immobili siti nel Comune di ARCIDOSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	74	55		-	03	3 04 19		Euro 23,57	Euro 62,84	Euro 26,17	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		-	02	84 45		Euro 21,81	Euro 26,17	Euro 17,06	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)	Annotazione
3	74	57		-	02	66 06		Euro 17,06	Euro 17,06	Euro 25,70	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		-	02	99 51		Euro 25,70	Euro 25,70	Euro 1,04	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	03	37 05 02		Euro 0,39	Euro 1,04	Euro 42,22	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		-	02	1 63 50		Euro 42,22	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(m ²)	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 54,57 Euro 2,60 Euro 7,56	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 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 10,00 Euro 3,75	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 10 32 90		Euro 25,07 Euro 10,19 Euro 8,50	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 1,40 Euro 0,53	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 55 10 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	14 25 46 90		Euro 4,42 Euro 3,68 Euro 37,93 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



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2022 Ora: 17.36.33 pag: 6 Segue

Visura n.: T359642/2022

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(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
16	74	93		-	VIGNETO	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 SUPERFICIE (n. 45087.1/2015)	Notifica Annotazione
17	74	95		-	VIGNETO	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	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	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	1	96 55 90	Euro 30,00 Euro 40,26	Euro 25,00 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. 286 (ANNO 2007) - QUALITÀ 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) - QUALITÀ 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) - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

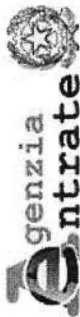
Immobile 4: Annotazione: SR - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE - RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE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

	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
Immobile 7:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 10:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 11:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 12:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 13:	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 2011)
Immobile 14:	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 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 15:	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 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 16:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. GR0048478 del 29/05/2015
	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
Immobile 17:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 18:	Annotazione:	RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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 CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
Immobile 19:	Notifica:	Notifica in corso con protocollo n. GR0044804 del 14/05/2015
	Annotazione:	MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
Totale: Superficie 24.07.25 Redditi: Dominicale Euro 526,71 Agrario Euro 609,50		



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

Data: 09/11/2022 Ora: 17.36.33 pag: 8 Segue

Visura n.: T359642/2022

Intestazione degli immobili indicati al n.5

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
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 CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Immobile 2: 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 2008) - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

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



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022

Data: 09/11/2022 Ora: 17.36.33 pag: 9 Segue

Visura n.: T359642/2022

Immobile 4: Annotazione: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE CULTURALE 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) Proprietà 1/1		
DATI DERIVANTI DA			
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 ARCIDOSO (Codice A369) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha	are ca					
1	74	20		A	SEMINATIVO	2	71		Euro 98,04	Euro 112,05	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/07/2006 Pratica n. GR0073348 in atti dal 14/07/2006 (n. 2205.1/2006)	
				B	VIGNETO	1	41		Euro 36,49			
2	74	30		AA	PASC CESPUG	18	45		Euro 0,48	Euro 0,29	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
				AB	VIGNETO	08	35		Euro 2,16			
3	75	15		AA	SEMINATIVO	2	64		Euro 68,28	Euro 81,93	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
				AB	VIGNETO	1	08		Euro 28,07			
4	75	21		-	SEMINATIVO	3	15		Euro 130,27	Lire 252.240	Impianto meccanografico del 11/04/1975	
5	75	27		-	SEMINATIVO	3	38		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 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 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 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 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
DATI DERIVANTI DA	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		(1) Proprieta' 1/1

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

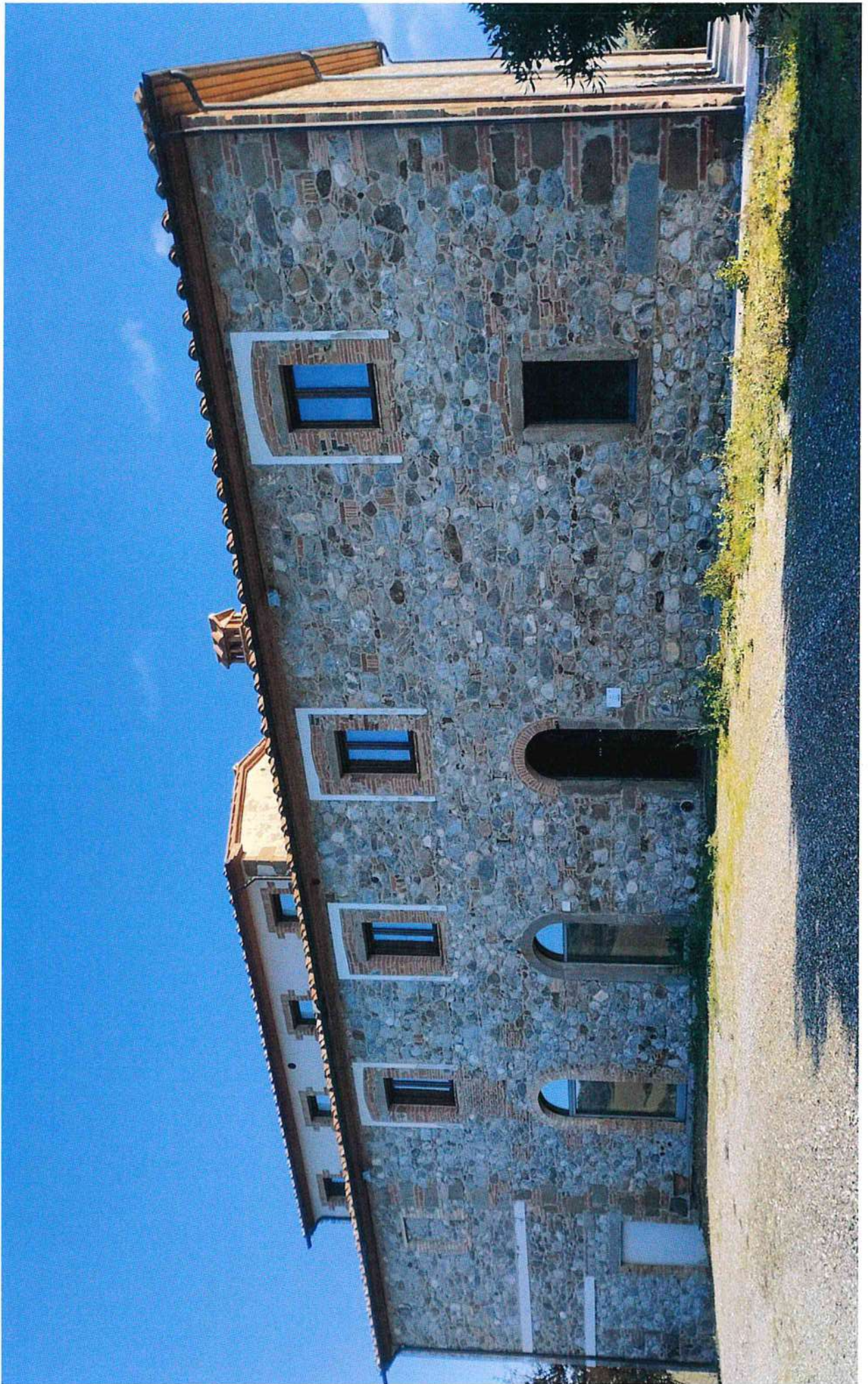
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

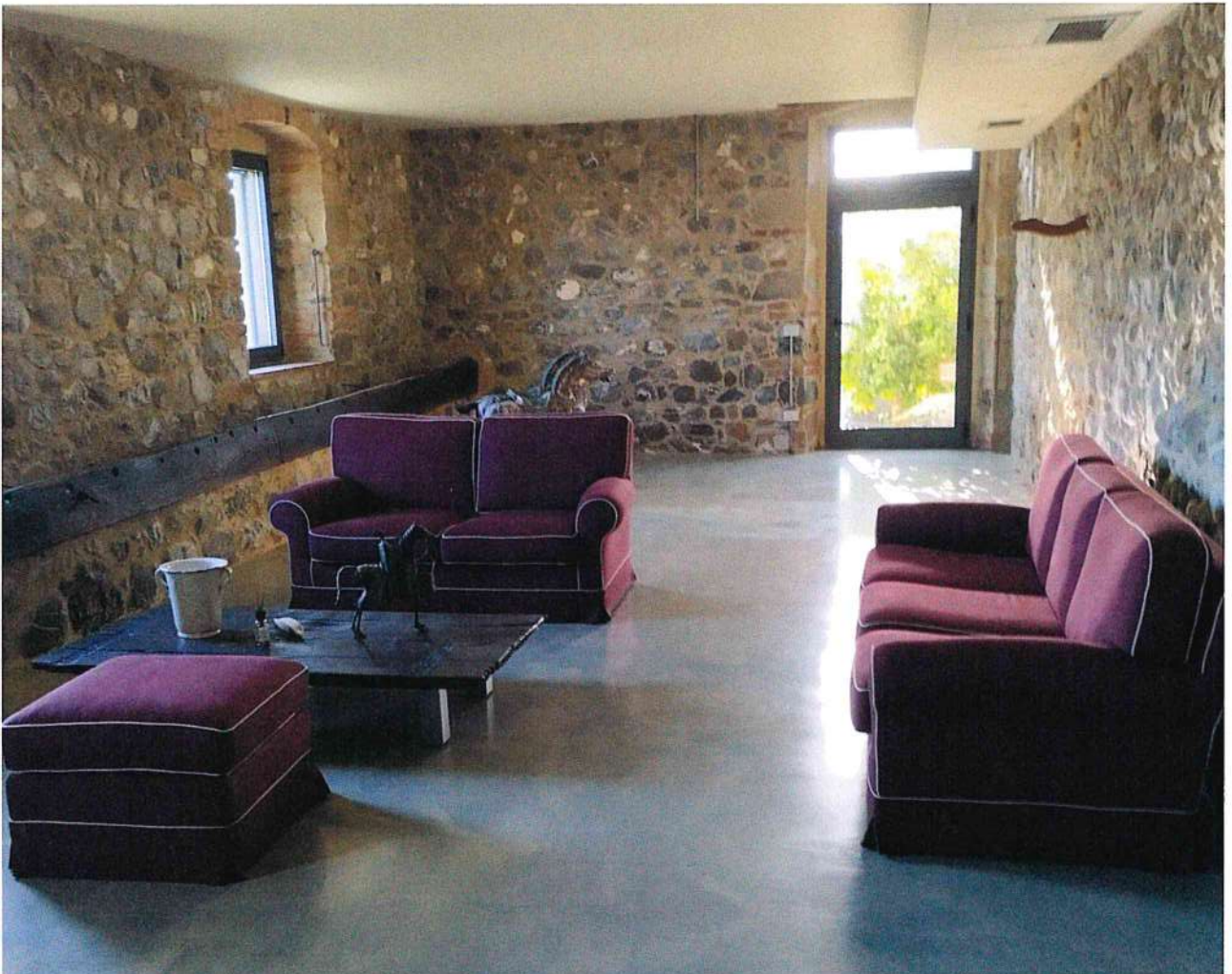
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

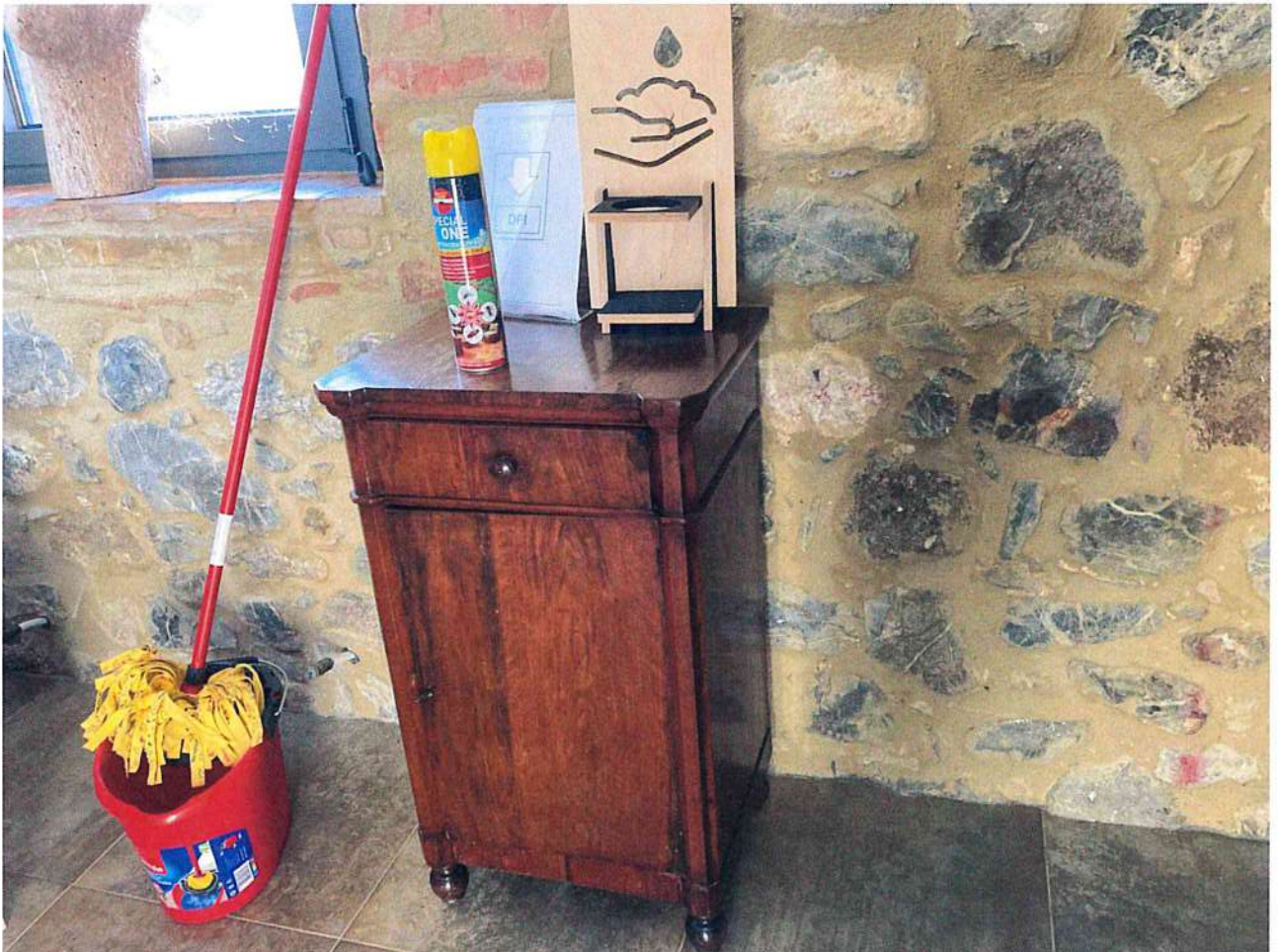
Tributi speciali: Euro 3,60

ALLEGATO B















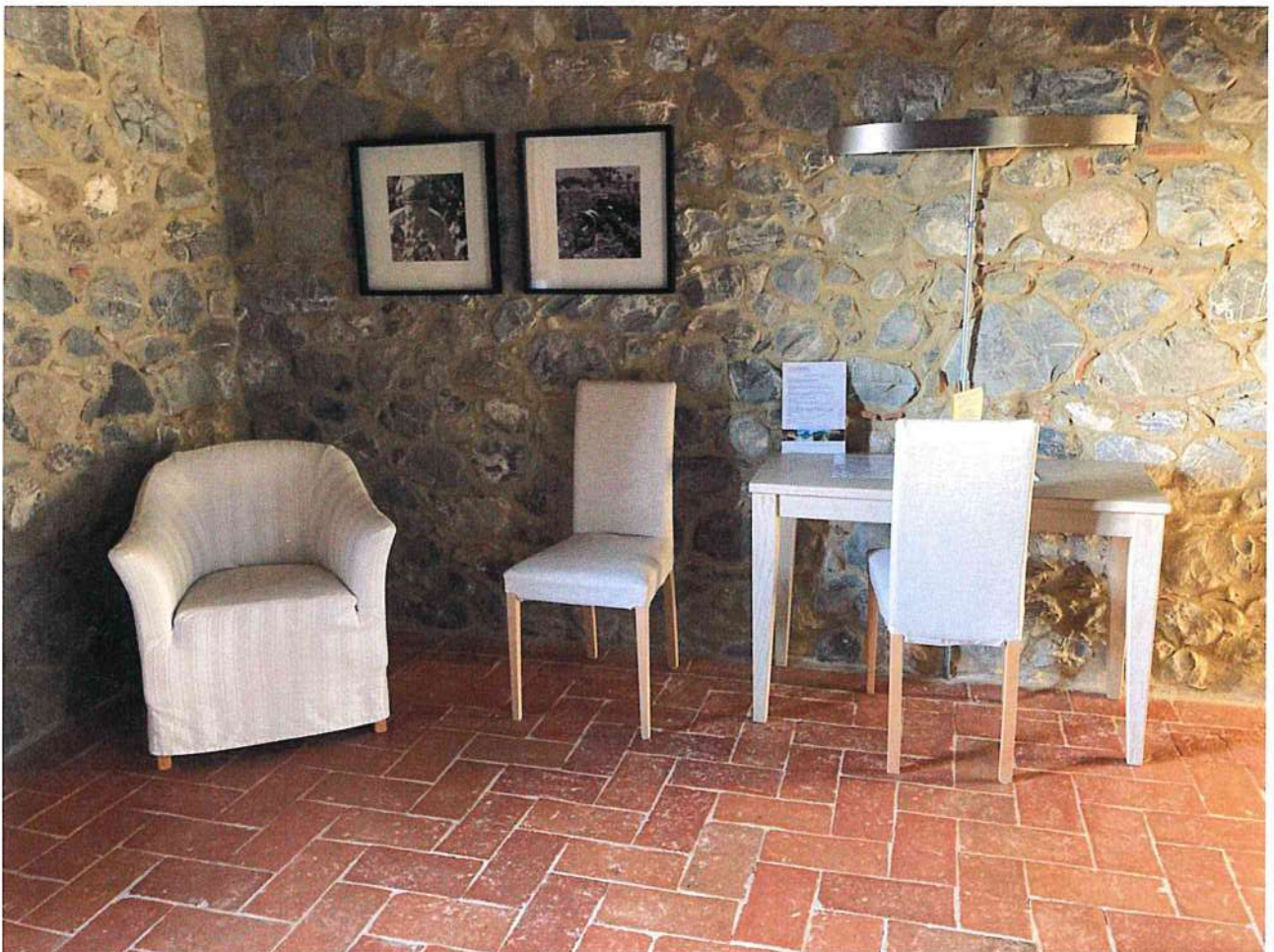






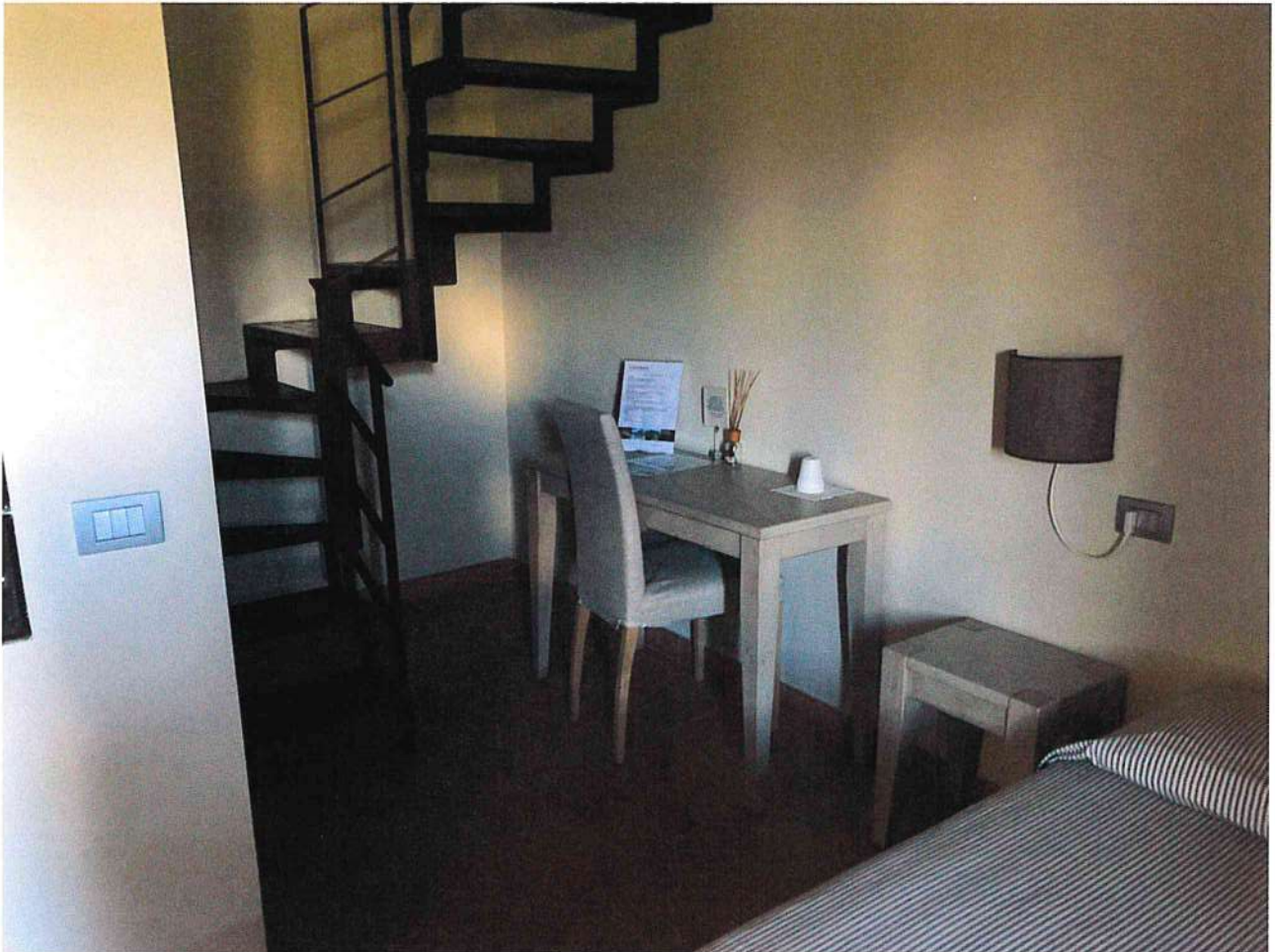


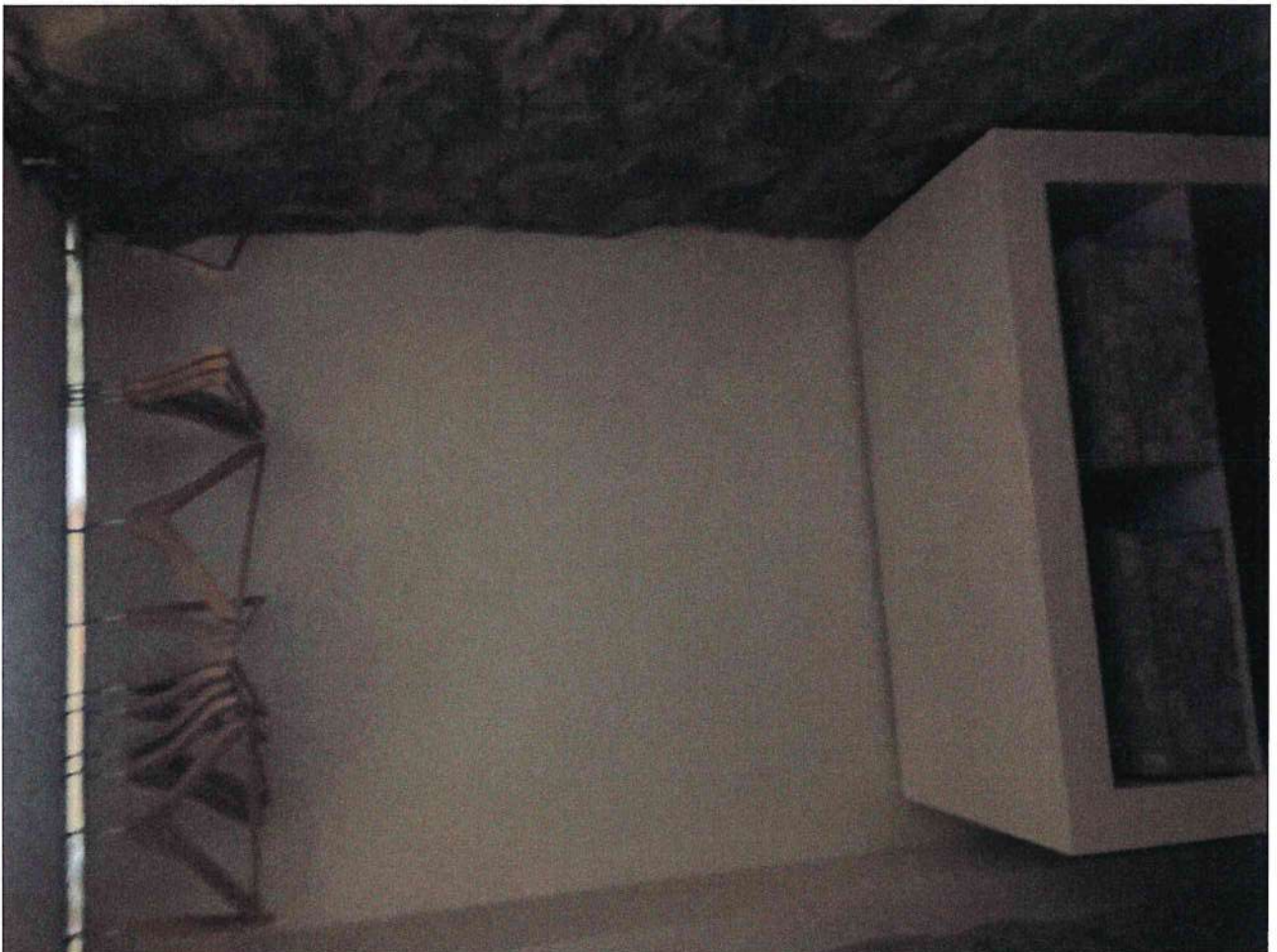




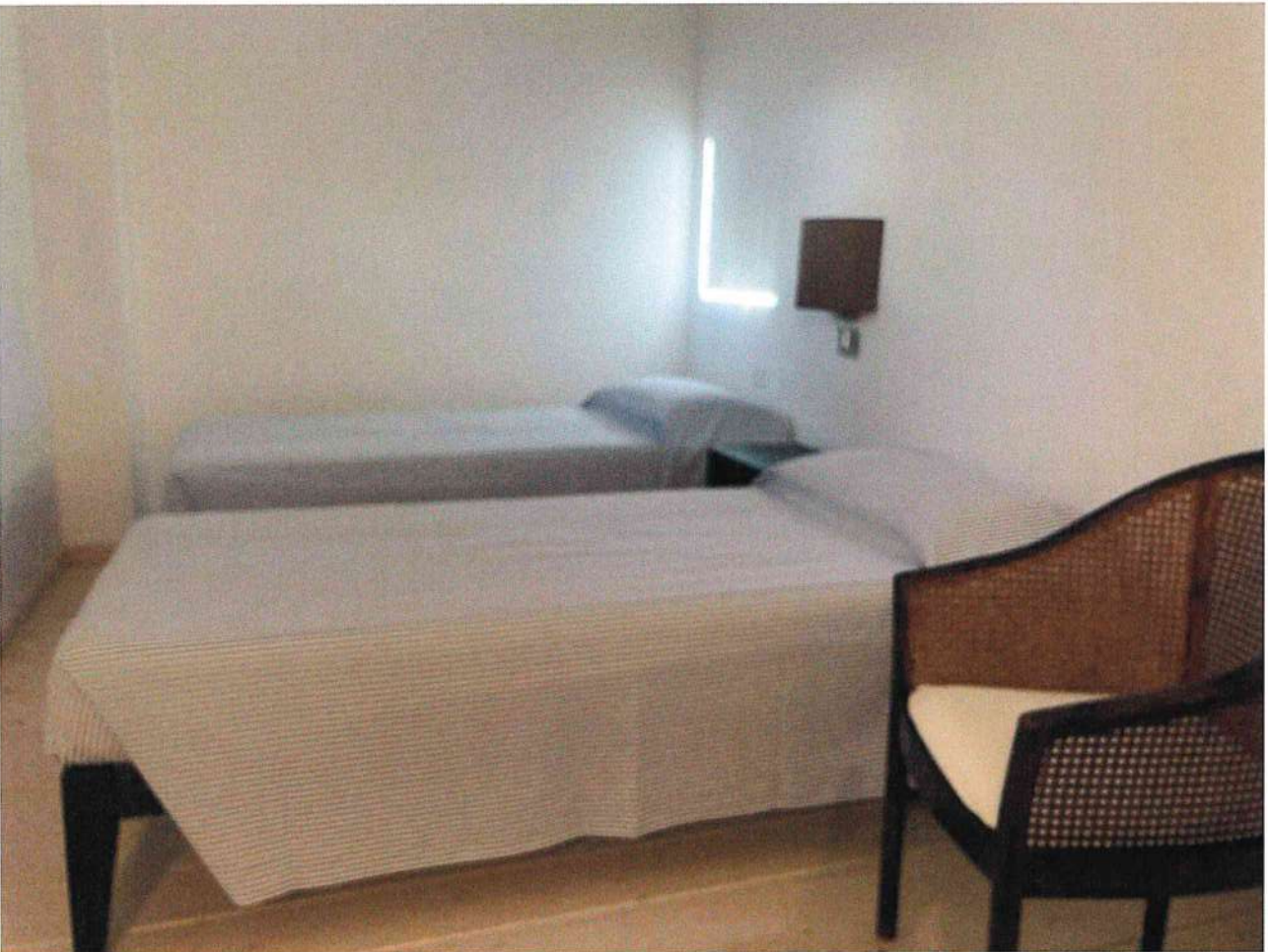








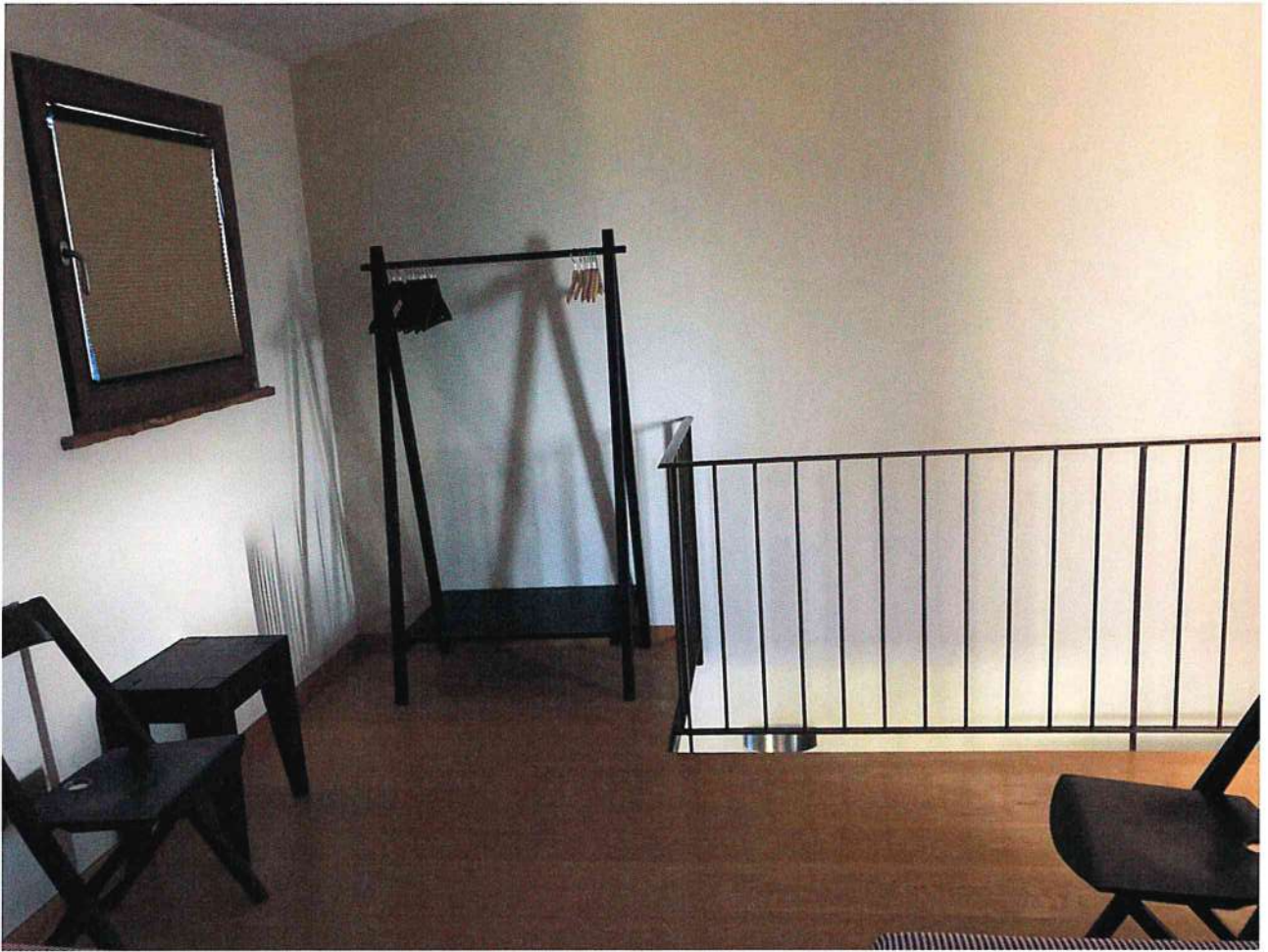






ALLEGATO C



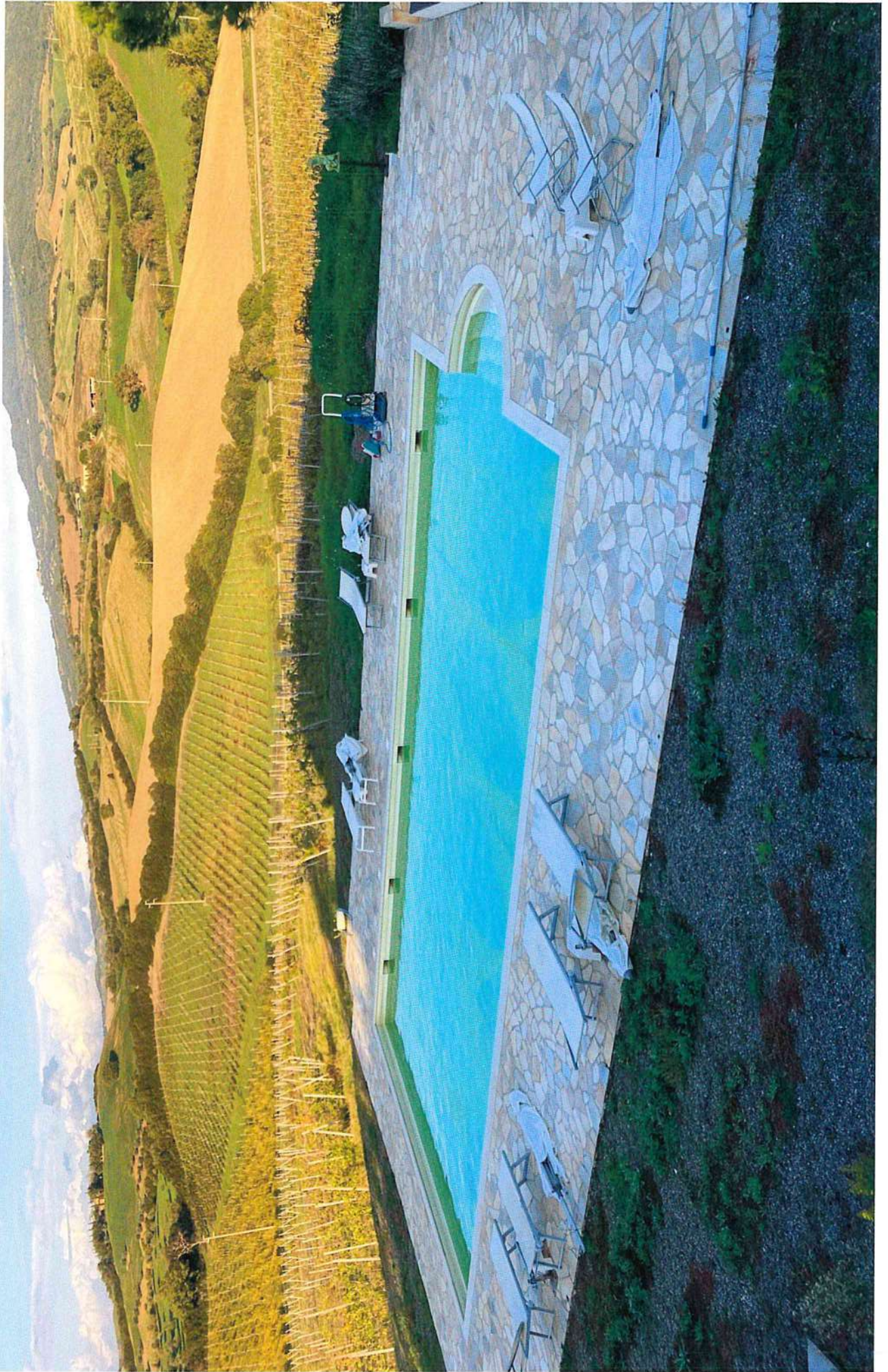








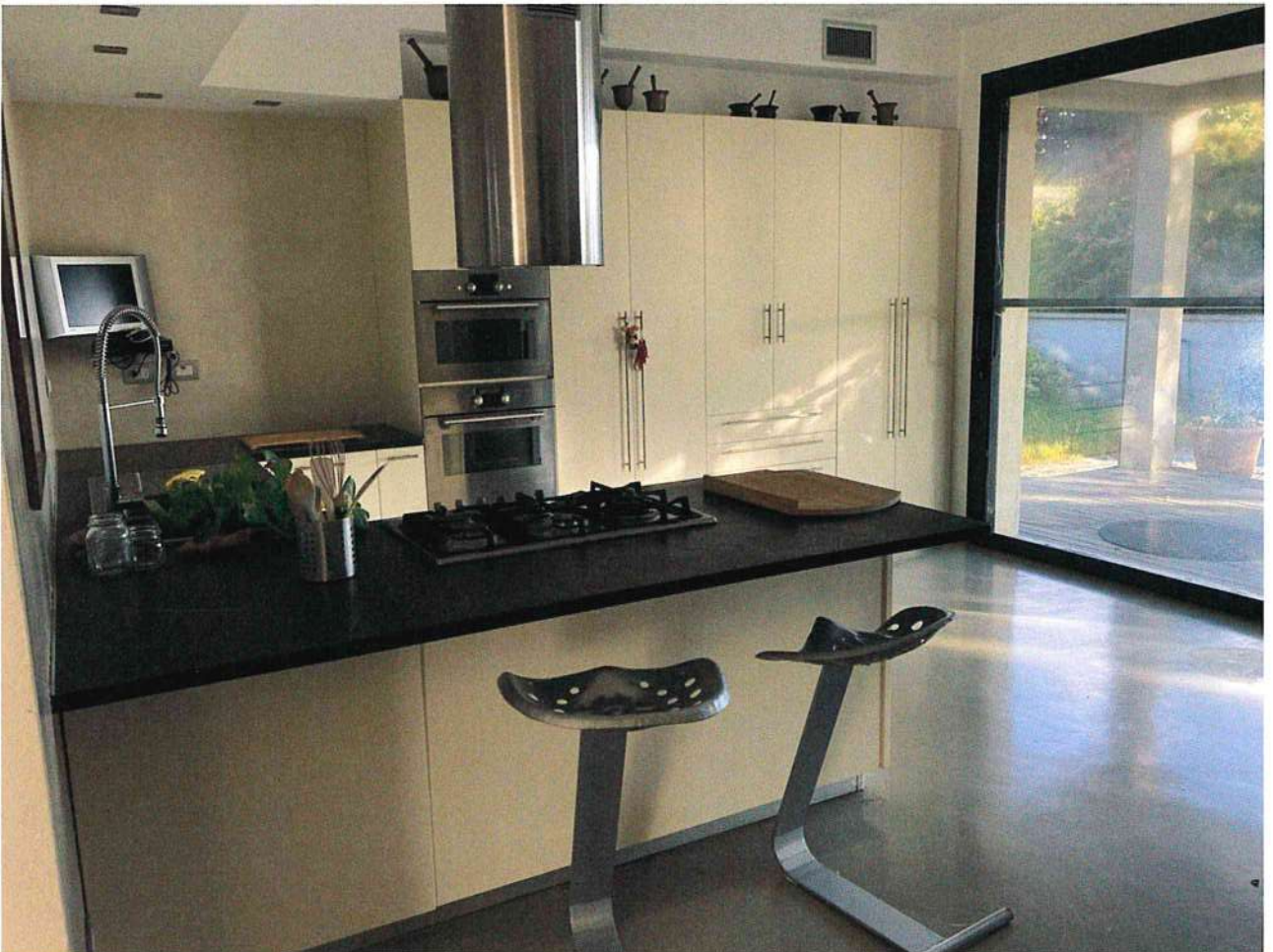
ALLEGATO D

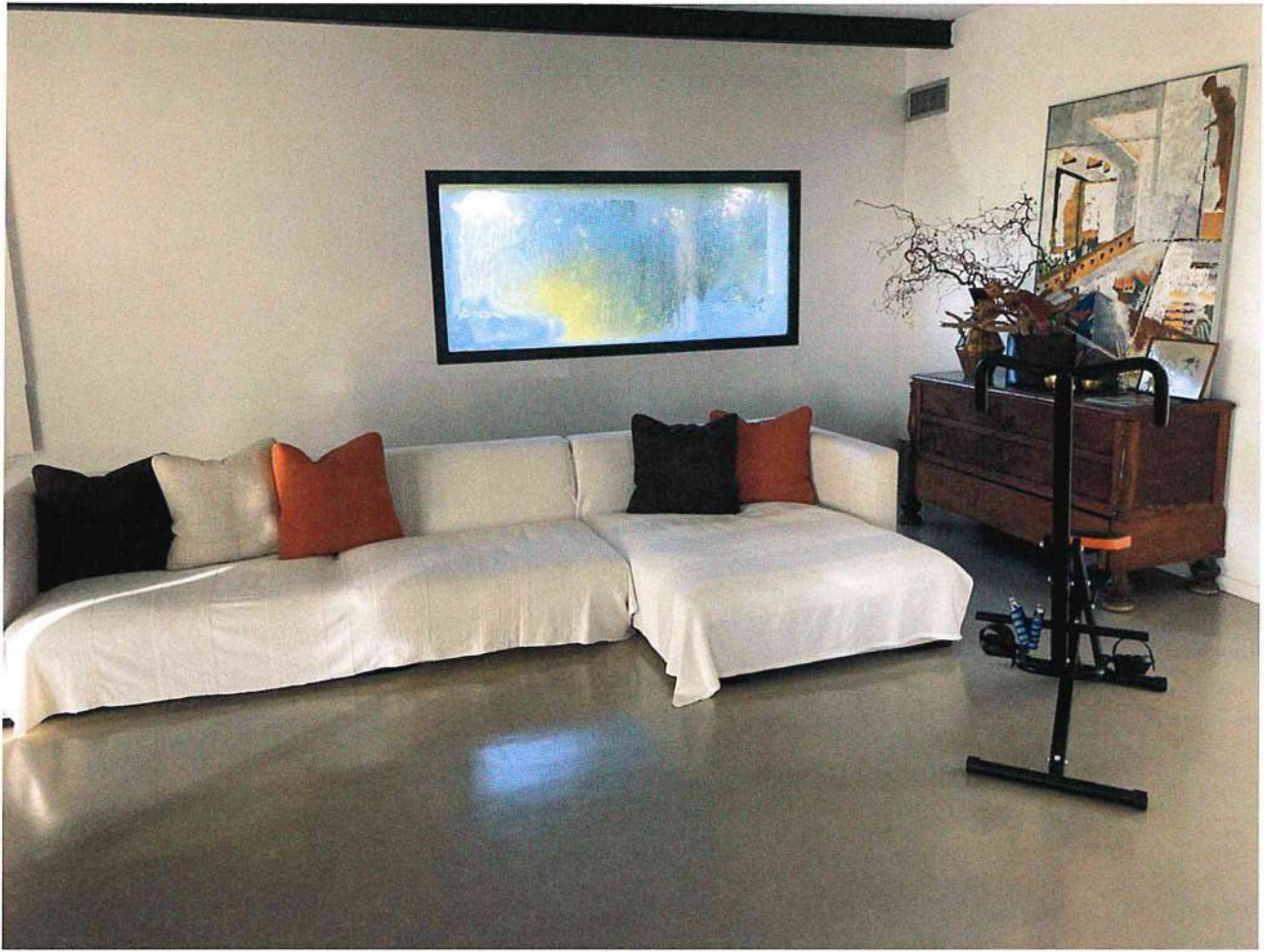




ALLEGATO E



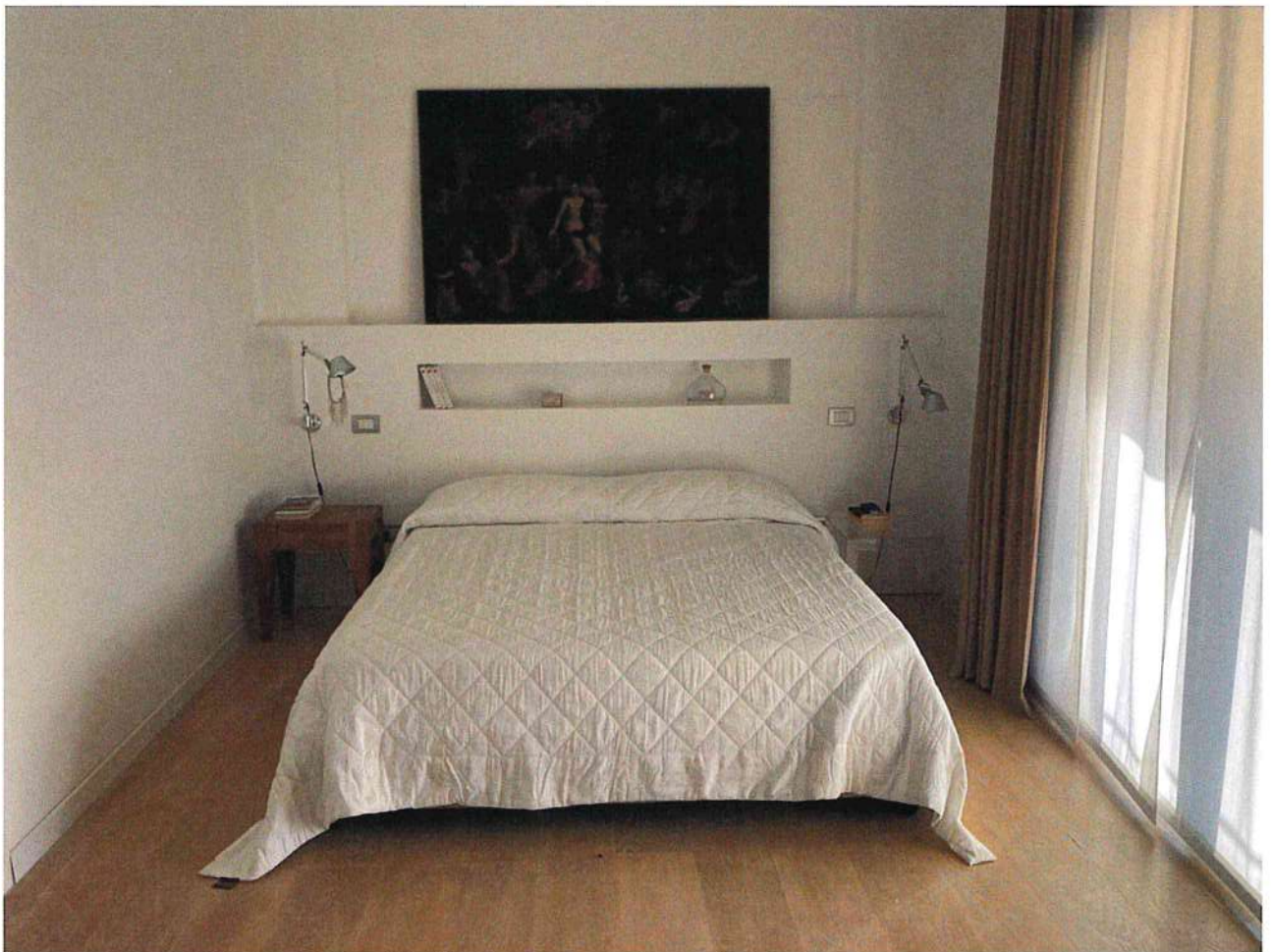










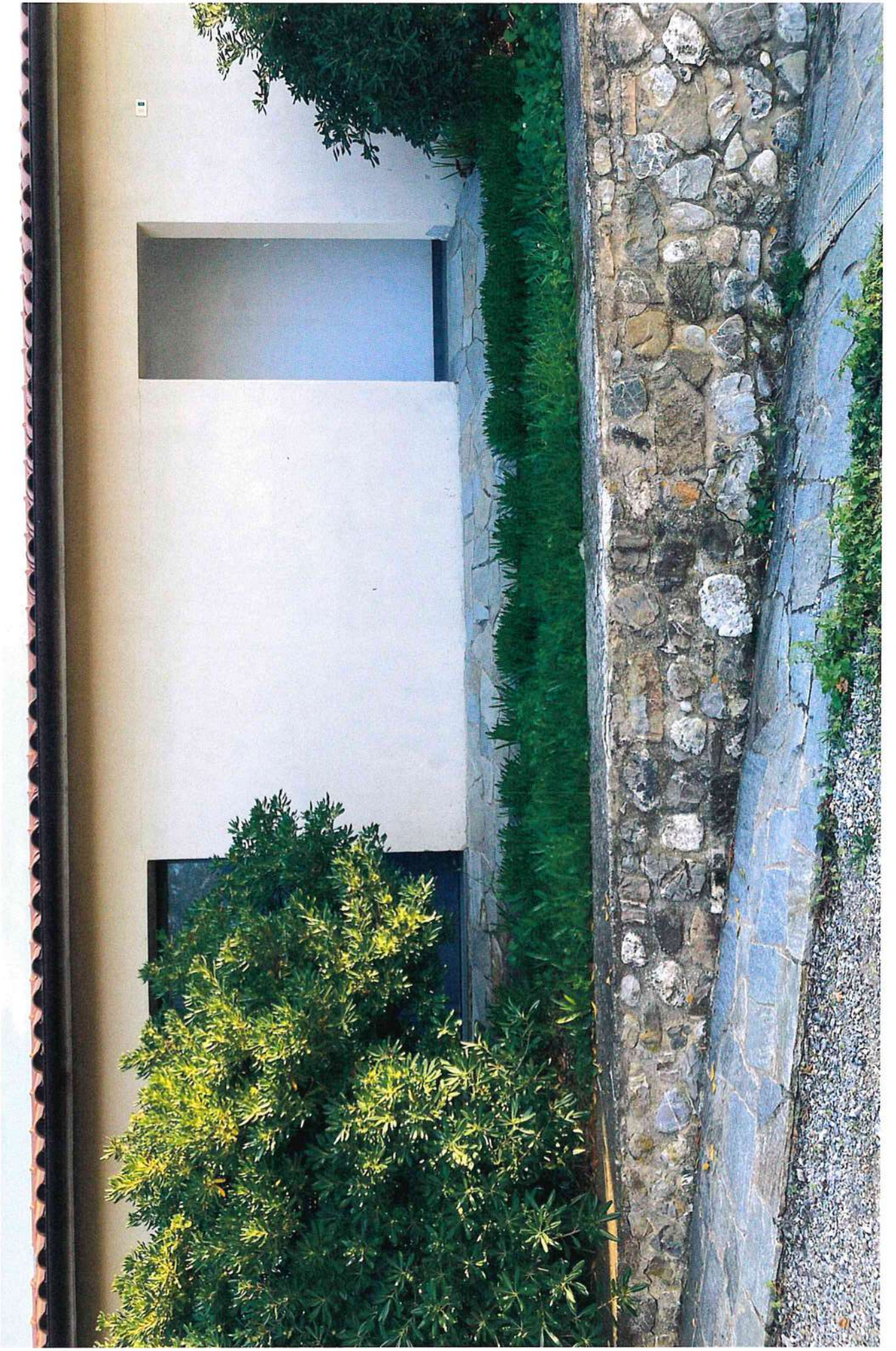




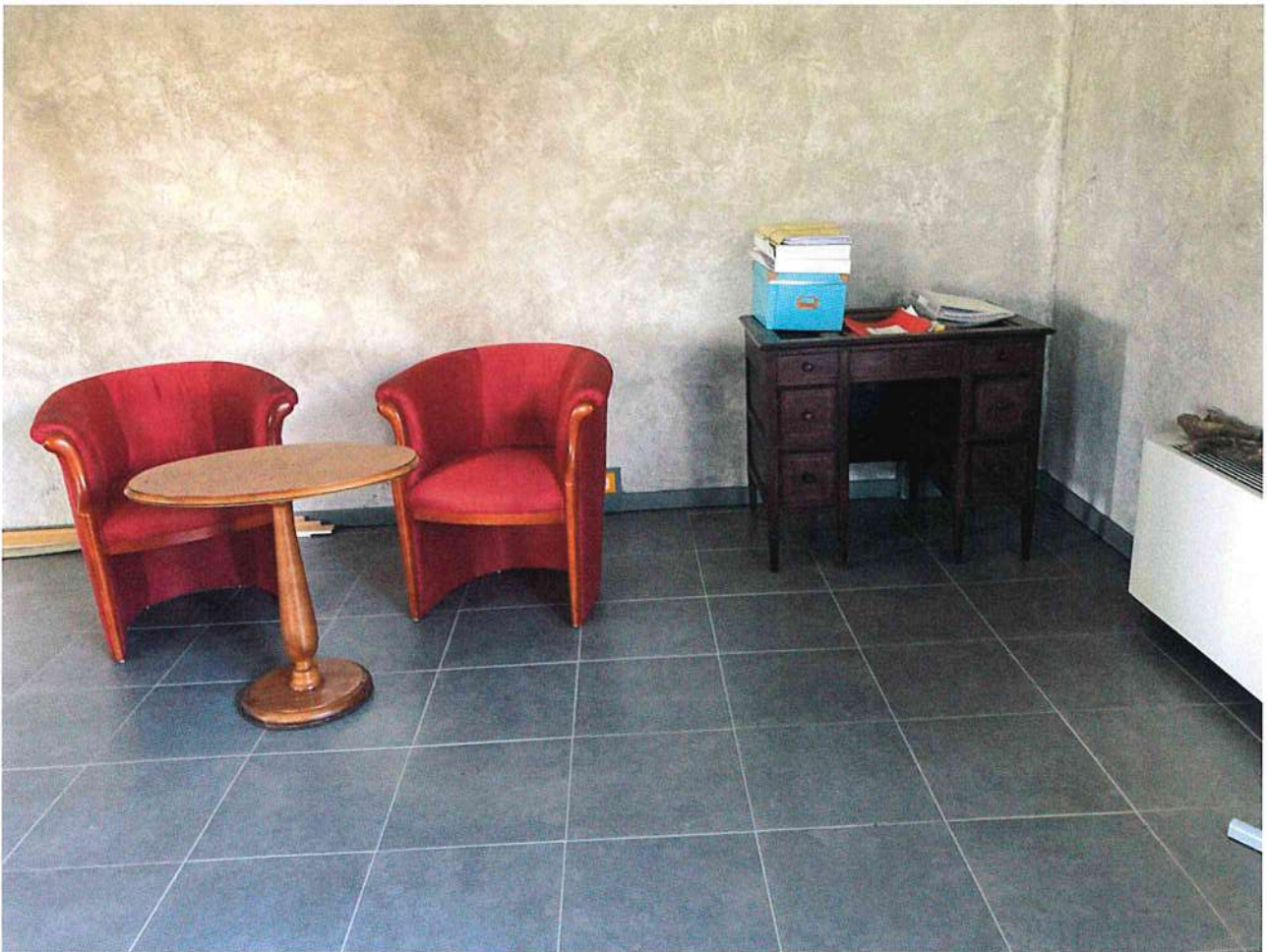


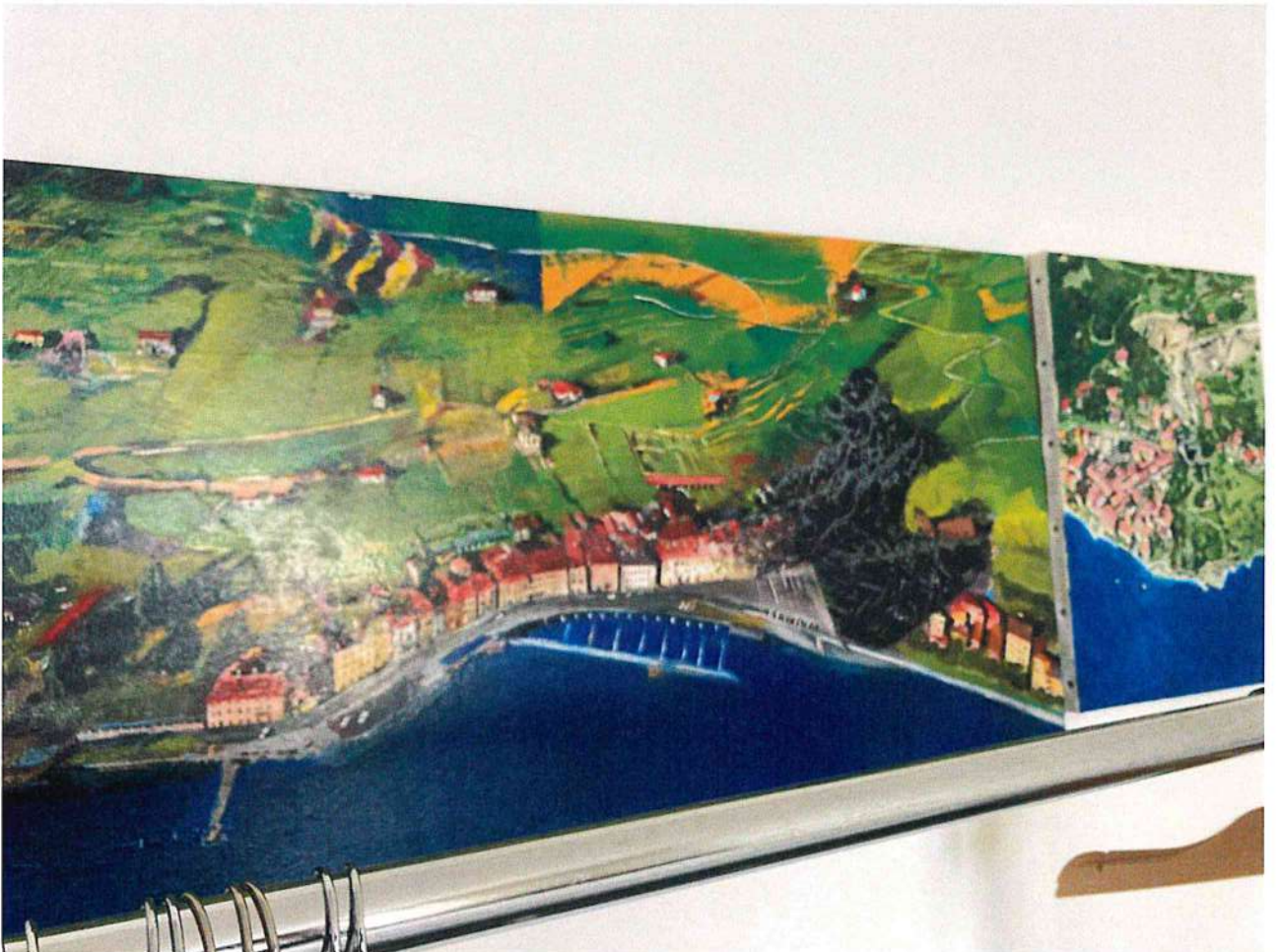


ALLEGATO F









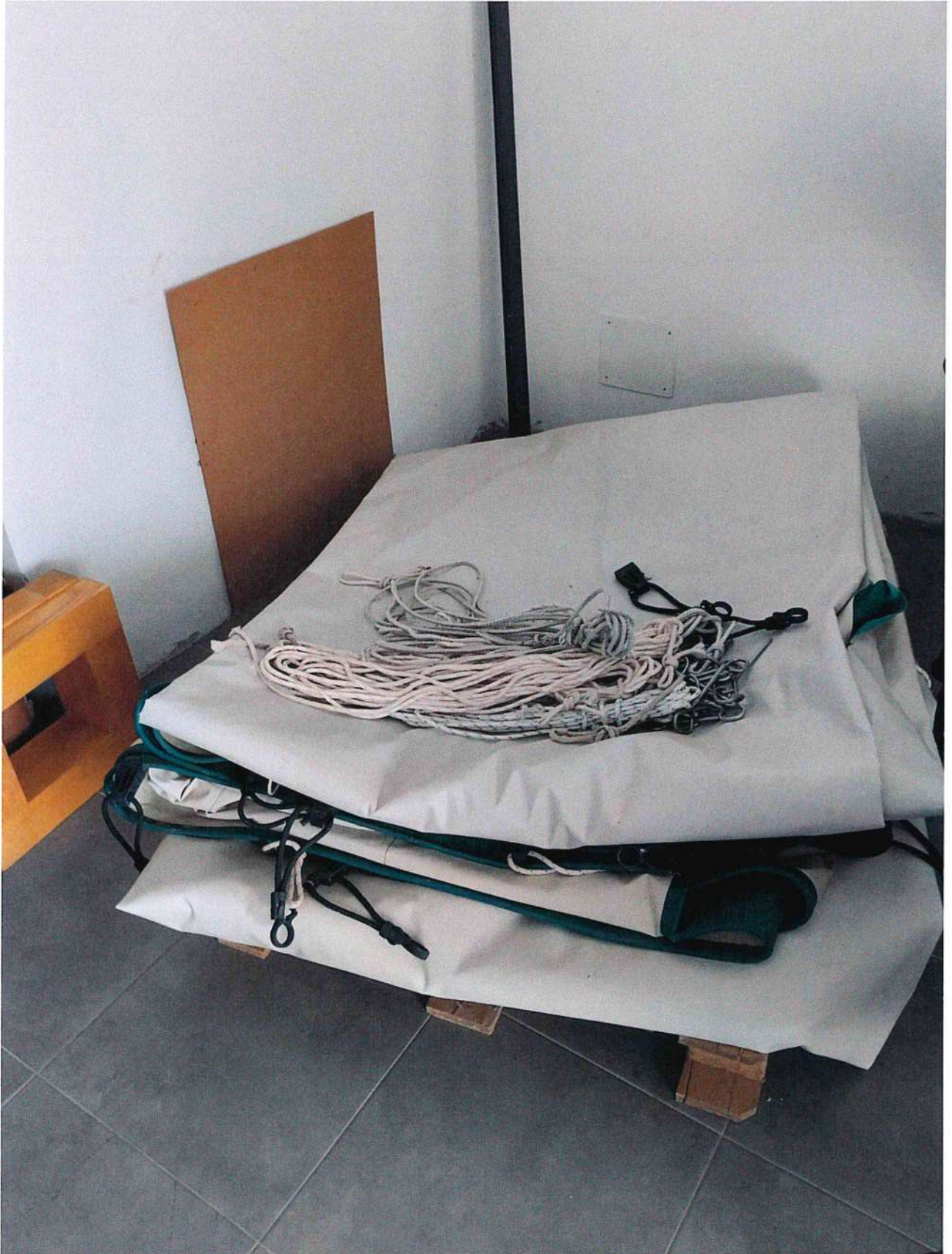












ALLEGATO G



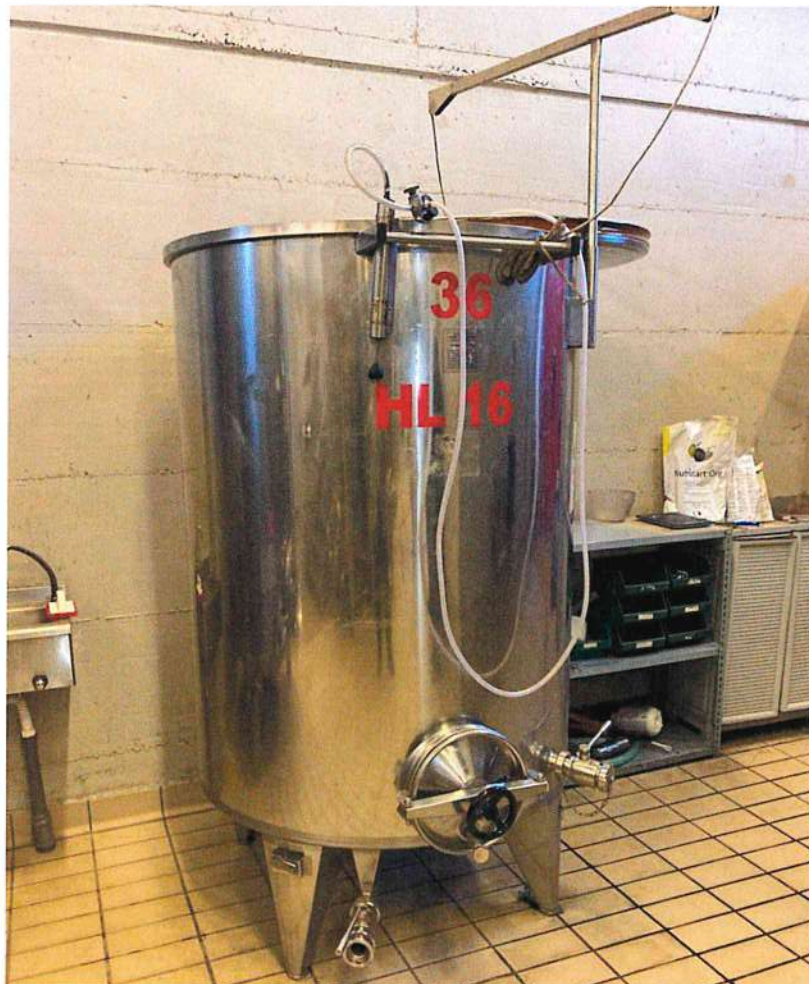


ALLEGATO H













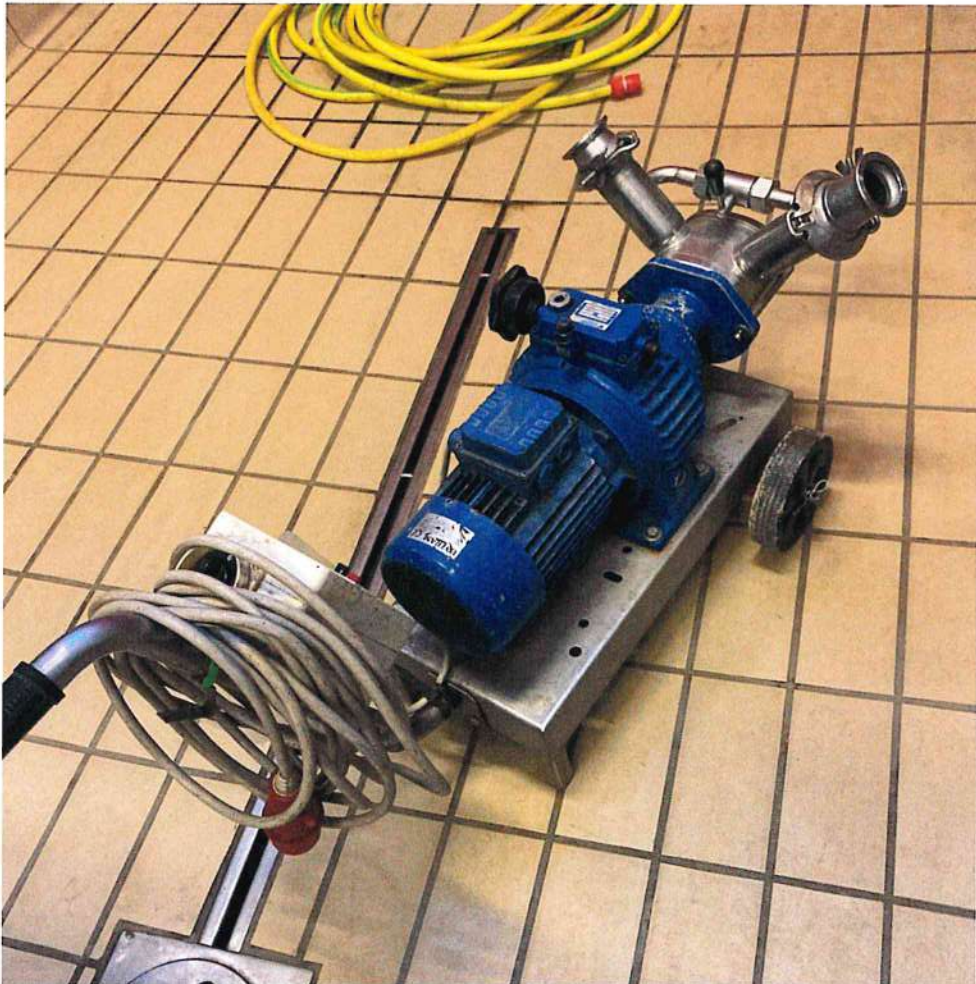


















ALLEGATO H-bis

Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
Registri dei Prodotti Vitivinicoli
 Stato Giacenza Dettaglio

FILTRO RICERCA

Operatore: EREDITA' GIACENTE
 Indirizzo: LOC. ABBANDONATO - ARCIDOSSO - GR
 Stabilimento/Deposito: ANCORA DA ATTRIBUIRE
 Indirizzo Stabilimento: POD. FIRENZE FRAZ STRIBUGLIANO - ARCIDOSSO - GR

CRITERI DI RICERCA

Data Giacenza: 12/12/2022

Descrizione Prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (L)	Stato Fisico
Vino - MAREMMA TOSCANA CABERNET SAUVIGNON DOC	2018		0,75 L	379	284,25	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2018	SCIRESA	0,75 L	237	177,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2017	SCIRESA	0,75 L	23	17,25	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2015	SOTTOCASA	0,75 L	29	21,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2018	SOTTOCASA	0,75 L	2221	1665,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2015		0,75 L	24	18	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2016		0,75 L	769	576,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOC	2010		0,75 L	21	15,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2013		0,75 L	29	21,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		0,75 L	986	739,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		1,5 L	35 (*)	52,5	Imbottigliato senza etichetta
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2016	CAB. SAUV.	0,75 L	312	234	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2015	INVOLLO	0,75 L	33	24,75	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2016	INVOLLO	0,75 L	2	1,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA ROSSO	2018	INVOLLO	0,75 L	2602	1951,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - IGT TOSCANA VERMENTINO	2018		0,75 L	126	94,5	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA VERMENTINO DOC	2021		0,75 L	1332	999	Imbottigliato/confezionato
Vino - MAREMMA TOSCANA SYRAH/SYRAH N.(100) - Atto A DOC	2019				1600	Sfuso
Vino - MONTECUCCO SANGIOVESE/SANGIOVESE N.(100) - Atto A DOCG	2021				2600	Sfuso
Vino - MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO - Atto A DOC	2020				980	Sfuso
Vino - Rosso ITALIANO senza DOC / IGP e senza annata					2144	Sfuso

bottiglie 9160 (with green arrow pointing to Giacenza (bottiglie) column)

7324 LT (with green arrow pointing to Giacenza (L) column)

(*) = PER ETICHETTARE QUESTE BOTTIGLIE NUDE DA 1,5 L, DEVONO ESSERE PRESENTI ALTRESI' n° 35 CONTRASSEGNI DI STATO IN UN RANGE COMPRESO TRA "ABC 7872467" E "ABC 7872646"

ALLEGATO I





ALLEGATO L

BPER:

Banca

BPER Banca S.p.A. con sede in Modena, via San Carlo, 8/20 - Codice Fiscale e iscrizione nel Registro Imprese di Modena n. 01153230360 - Società appartenente al GRUPPO IVA BPER BANCA - Partita IVA 03530780361 - Capitale sociale Euro 1.501.883.844 - Codice ABI 5387.6 - Iscritta all'Albo delle Banche al n. 4932 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5387.6 - bper@pec.gruppobper.it - www.bper.it - istituzionale.bper.it

PROMO

PASSA ALLA POSTA ONLINE

RICHIEDI IN FILIALE L'INVIO DIGITALE DEI TUOI DOCUMENTI!
GRATUITO, PIÙ COMODO, PIÙ ECOLOGICO, PIÙ SICURO



Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Per le condizioni contrattuali ed economiche si rinvia ai fogli informativi, a disposizione della clientela presso ogni filiale e sul sito bper.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

V.G. n° 1153/2022
EREDITA' GIACENTE

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

NOTA INTEGRATIVA ALLA C.T.U. depositata telematicamente in data 20/03/2023 in merito alla trascrizione n. 7784/5059 del 30/05/2008 nascente da domanda giudiziale di accertamento di diritti reali (servitù di passo pedonale e carrabile) a favore di
contro

1) Relativamente alla trascrizione in oggetto, riportata più estesamente nella perizia depositata, le ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Tribunale di Grosseto hanno permesso di reperire, per la causa civile in oggetto rubricata al N. R.G. 314/2008, la Sentenza n. 294/2019 del 16/04/2019 emessa dal Giudice Dott.ssa Rosa Passavanti, che si allega. Con tale sentenza veniva accolta la domanda dell'azienda agricola ----- relativa al riconoscimento della sussistenza del diritto di **servitù di passaggio pedonale e carrabile** sul fondo di proprietà della convenuta in quanto la proprietà della società attrice risulta palesemente interclusa e priva di accesso alla viabilità pubblica.

2) Le originarie particelle catastali sulle quali grava il diritto di servitù di passo carrabile individuate al Catasto Terreni del Comune di Arcidosso (GR) al foglio 74 mappali 2 e 3 (fondo servente) sono state soppresse per variazioni catastali intervenute originando le attuali particelle 56 (seminativo) e 71 (seminativo e vigneto). La servitù di passo carrabile coincide pertanto con il tratto di strada sterrata, ricadente su parte delle suddette particelle, che dalla viabilità asfaltata che attraversa il fondo (p.lla 59) si diparte in direzione nord per circa 200 metri di lunghezza (e metri 3,0 di larghezza) sino a raggiungere la proprietà confinante s.a.s. (fondo dominante) individuata al catasto ai mappali 73 (Podere Valle del Lupo nella Carta

Tecnica Regionale) e 38 del foglio 60 del suddetto comune.

3) La citata Sentenza n. 294/2019 del 16/04/2019 che dichiara l'azienda agricola s.a.s. titolare e proprietaria del diritto di servitù di passo e carrabile sui sopra citati terreni non risulta essere stata ad oggi trascritta.

Grosseto, 19/10/2022

Il CTU

Dott. Agr. Michele Pellizzari

(firmato digitalmente)

Allegati:

- Sentenza n. 294/2019 del 16/04/2019 relativa alla causa civile n. 314/2008.