

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 128/2023

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Esperti stimatori: geom. Gianni Rusci – perito agrario Dott. Daniele Piccini

Data Decreto di nomina: 02.01.2024

Data trasmissione giuramento: 17.01.2024

Data udienza ex 569 c.p.c.: 11.03.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobili e terreni costituenti nel loro complesso un'azienda agricola posta in Comune di Murlo composta da circa da 61.47.33 ettari catastali di terreni suddivisi tra vigneto, uliveto, bosco, incolti, strade e tare, oltre a quattro fabbricati. Detti fabbricati possono così sinteticamente descriversi:

- fabbricato costituente il c.d. "centro aziendale", sviluppantesi su due piani fuori terra: al piano terreno sono presenti i locali adibiti alla lavorazione dei prodotti, oltre ad altri locali per stoccaggio e magazzini. Al piano primo è invece presente l'abitazione del titolare dell'azienda;
- tettoia per rimessa macchine agricole, posta a circa 300 metri in direzione nord rispetto al centro aziendale;
- fabbricato per attività agrituristiche sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione nord-ovest rispetto al centro aziendale;
- fabbricato (ex annesso rurale) anch'esso sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione ovest/nord-ovest rispetto al centro aziendale

RELAZIONE TECNICA

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

A.1.1 – DESCRIZIONE

Gli immobili ed i terreni oggetto della presente relazione costituiscono, nel loro complesso, un'azienda agricola posta in Comune di Murlo composta da circa da 61.47.33 ettari catastali di terreni suddivisi tra vigneto, uliveto, bosco, incolti, strade e tare, oltre a quattro fabbricati.

Detti fabbricati possono così sinteticamente descriversi:

- fabbricato costituente il c.d. "centro aziendale", sviluppantesi su due piani fuori terra: al piano terreno sono presenti i locali adibiti alla lavorazione dei prodotti, oltre ad altri locali per stoccaggio e magazzini. Al piano primo è invece presente l'abitazione del titolare dell'azienda;
- tettoia per rimessa macchine agricole, posta a circa 300 metri in direzione nord rispetto al centro aziendale;
- fabbricato per attività agrituristiche sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione nord-ovest rispetto al centro aziendale;
- fabbricato (ex annesso rurale) anch'esso sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione ovest/nord-ovest rispetto al centro aziendale;

A.1.2 – TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Con **atto di trasferimento di sede sociale** ai rogiti del Notaio Mario Muscariello di Montemurlo (PO) del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare la società esecutata trasferì la propria sede da Siena a Murlo.

In precedenza, la stessa società aveva acquisito la piena proprietà degli immobili a seguito di separati e distinti atti di compravendita, dei quali si riportano di seguito gli estremi e, ove intervenuti, gli aggiornamenti catastali succedutisi nel corso degli anni.

* * * * *

PROVENIENZA N. 1

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Francesco Favilli di Asciano (SI) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare la società esecutata acquistò dai Signori [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]

Detti immobili erano pervenuti ai Signori [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] a seguito di **atto di permuta** ai rogiti del Notaio Francesco Favilli di Asciano (SI) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Alla Sig.ra [REDACTED] gli stessi immobili – unitamente a maggior consistenza – erano pervenuti a seguito della denuncia di successione in morte della Sig.ra [REDACTED]: successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Si precisa che al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. è stato proceduto - in forza dell'atto ai rogiti del Notaio Francesco Favilli di Asciano del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) - alla trascrizione dell'**accettazione tacita di eredità** eseguita a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

Alla Sig.ra [REDACTED] gli stessi immobili - unitamente a maggior consistenza - erano pervenuti a seguito di **atto di divisione** ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Montalcino (SI) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

* * * * *

PROVENIENZA N. 2

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Francesco Favilli di Asciano (SI) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare la società esecutata acquisì dai Signori [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]

Detto immobile - unitamente a maggior consistenza - era pervenuto ai Signori [REDACTED] a seguito di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

* * * * *

PROVENIENZA N. 3

Con **atto autentico nelle firme** dal Notaio Giuseppa Mazzara di Prato del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare la società esecutata acquisì dai Signori [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]

Detti immobili - unitamente a maggior consistenza - erano così pervenuti ai venditori:

- alle Signore [REDACTED] (per la quota di 1/8) e [REDACTED] (per la quota di 1/8) a seguito delle seguenti denunce di successione in morte del Sig. [REDACTED]:

1) successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

2) rettifica e integrazione presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

Si precisa che al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. è stato proceduto - in forza dell'atto autenticato nelle firme del Notaio Giuseppe Mazzara di Prato del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) - alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

- alla Signora [REDACTED] (per la quota di 1/8) ed al Signor [REDACTED] (per la quota di 1/8) a seguito della denuncia di successione in morte della Sig. [REDACTED]: successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

Si precisa che al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. è stato proceduto - in forza dell'atto autenticato nelle firme del Notaio Giuseppe Mazzara di Prato del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) - alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

- ai Signori [REDACTED]:

- per la quota di 4/20 ciascuno a seguito della denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] o [REDACTED], relativamente alla quale si precisa quanto segue.

Non avendone lo stesso disposto per testamento, ed avendo le altre due figlie [REDACTED] rinunciato all'eredità con atto ai rogiti del notaio Fabio Marelli del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), così come avendo rinunciato all'eredità i discendenti di esse Signori [REDACTED], l'eredità del Sig. [REDACTED] si è devoluta in forza di legge, ed in misura uguale tra loro (4/20 ciascuno), ai figli Signori [REDACTED], con diritto di usufrutto uxorio pari ad 1/3 (un terzo) del proprio coniuge Signora [REDACTED]: ciò come risulta anche dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Successione per la quale, in forza dell'atto di cessione ai rogiti del notaio Fabio Marelli di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED], di seguito citato), è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

- per la quota di 1/20 ciascuno a seguito dell'atto di cessione di quota ai rogiti del Notaio Fabio Marelli di Siena del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare; **NOTA BENE:** con tale atto, la Sig.ra [REDACTED] cedette anche la residua quota di proprietà, sempre la quota di 1/20 ciascuno, ai Sigg. [REDACTED]. In ragione di ciò, a seguito dell'atto, i Sigg. [REDACTED] - fino ad allora proprietari in ragione di 4/20 (ovvero 1/5) ciascuno - divennero proprietari in ragione di 5/20 (ovvero 1/4) ciascuno.

In precedenza gli stessi immobili erano pervenuti al Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Dario Soldateschi di Colle di Val d'Elsa del giorno [REDACTED] (rep. n. [REDACTED]) trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare e successivo atto di divisione con il comproprietario Sig. [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Arturo Maccanti di Siena del giorno [REDACTED] (rep. n. [REDACTED]) trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

* * * * *

PROVENIENZA N. 4

Con **atto autentificato nelle firme** dal Notaio Giuseppa Mazzara di Prato del giorno [REDACTED] (rep. n. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la società esecutata acquisì dalla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]

Detti immobili erano pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] (al momento dell'acquisto libera da vincoli matrimoniali) con atto ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena del giorno [REDACTED] (rep. n. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Successivamente alla stipula dell'atto di provenienza a favore dell'esecutata (**atto autentificato nelle firme** dal Notaio Giuseppa Mazzara di Prato del giorno [REDACTED] (rep. n. [REDACTED])), la particella [REDACTED] è stata oggetto di successivi aggiornamenti catastali, a seguito dei quali sono stati introdotti in atti i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
seminativo, classe 4, sup. 02.18.92, reddito dominicale €. 14,70, reddito agrario €. 33,92;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED]
categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 77,47;

Si riportano di seguito, riassunti in forma tabellare, il dettaglio di tali aggiornamenti.

Aggiornamento al Catasto Terreni

foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] (particella oggetto dell'atto - sup. 02.20.10)	
↓	↓
foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] (sup. 02.18.92)	foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] (sup. 00.01.18)

identificativi catastali introdotti in atti in data [REDACTED] a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale e Tipo di frazionamento n. [REDACTED], avvenuta in pari data.

NOTA BENE: a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento appena citato, venne attribuita alla particella ■■■ la qualità "ente urbano", operazione prodromica al successivo censimento della stessa al Catasto Fabbricati con l'aggiornamento che segue.

Aggiornamento al Catasto Fabbricati

foglio ■■■ – particella ■■■
(categoria A/4 – classe 3)

censimento catastale introdotto in atti in data ■■■■ a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "COSTITUZIONE") n. ■■■■, avvenuta in pari data.

* * * * *

PROVENIENZA N. 5

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Romano Ceccherini di Siena del giorno ■■■■ (rep. ■■■■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■■■■ al n. ■■■■ del registro particolare la società esecutata acquisì dai Signori ■■■■ la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■■■ - particella ■■■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■■■ - particella ■■■

Successivamente alla stipula dell'atto di provenienza a favore dell'esecutata, la particella ■■■ è stata poi oggetto di successivi aggiornamenti catastali, a seguito dei quali sono stati introdotti in atti i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■■■ - particella ■■■

uliveto, classe 3, sup. 01.46.56, reddito dominicale €. 18,92, reddito agrario €. 26,49;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■■■ – particella ■■■

categoria D/10, rendita catastale €. 420,00;

Si riportano di seguito, riassunti in forma tabellare, il dettaglio di tali aggiornamenti.

Aggiornamento al Catasto Terreni

foglio ■■■ – particella ■■■
(particella oggetto dell'atto - sup. 01.49.60)



foglio ■■■ – particella ■■■
(sup. 01.46.56)

foglio ■■■ – particella ■■■
(sup. 00.03.04)

identificativi catastali introdotti in atti in data ■■■■ a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale e Tipo di frazionamento n. ■■■■, avvenuta in pari data.

NOTA BENE: a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento appena citato, venne attribuita alla particella **100** la qualità "ente urbano", operazione prodromica al successivo censimento della stessa al Catasto Fabbricati con l'aggiornamento che segue.

Aggiornamento al Catasto Fabbricati

foglio – particella
(categoria D/10)

censimento catastale introdotto in atti in data [REDACTED] a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "COSTITUZIONE") n. [REDACTED], avvenuta in pari data.

* * * * *

PROVENIENZA N. 6

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la società esecutata acquisì dalla società [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

[illegible]

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

Successivamente alla stipula dell'atto di provenienza a favore dell'esecutata, le particelle ■ e ■ sono state poi oggetto di successivi aggiornamenti catastali, a seguito dei quali sono stati introdotti in atti i seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 vigneto, classe U, sup. 00.66.41, reddito dominicale €. 27,44, reddito agrario €. 24,01;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
 categoria D/10, rendita catastale €. 7.800,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
 categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani (*catastali*), rendita catastale €. 661,06;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■
 categoria C/6, classe 4, consistenza 118 m² (*catastali*), rendita catastale €. 170,64;

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 uliveto, classe 3, sup. 02.98.89, reddito dominicale €. 38,59, reddito agrario €. 54,03;

Si riportano di seguito, riassunti in forma tabellare, il dettaglio di tali aggiornamenti.

Aggiornamento al Catasto Terreni

foglio ■ – particella ■ (particella oggetto dell'atto - sup. 00.95.60)	
↓	↓
foglio ■ – particella ■ (sup. 00.66.41)	foglio ■ – particella ■ (sup. 00.29.19)

identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■, avvenuta in pari data.

NOTA BENE: a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento appena citato, venne attribuita alla particella ■ la qualità "ente urbano", operazione prodromica al successivo censimento della stessa al Catasto Fabbricati con l'aggiornamento che segue.

Aggiornamento al Catasto Fabbricati

foglio ■ – p.lla ■ – sub. ■ (categoria D/10)	foglio ■ – p.lla ■ – sub. ■ (categoria A/3 – classe U)	foglio ■ – p.lla ■ – sub. ■ (categoria B.C.N.C.)
---	---	---

identificativi e censimento catastale introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "COSTITUZIONE") n. ■, avvenuta in pari data.

NOTA BENE: il subalterno ■ della particella, oggi come allora censito come **"bene comune non censibile - piazzale a comune dei subalterni ■ e ■"** (cfr. elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico), rappresenta il resede circostante alla costruzione.

Aggiornamento al Catasto Terreni

foglio ■ – particella ■ (particella oggetto dell'atto - sup. 03.00.10)



foglio ■ – particella ■ (sup. 00.01.21)	foglio ■ – particella ■ (sup. 02.98.89)
--	--



identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■, avvenuta in pari data.

NOTA BENE: a seguito dell'introduzione in atti dell'aggiornamento appena citato, venne attribuita alla particella ■ la qualità "ente urbano", operazione prodromica al successivo censimento della stessa al Catasto Fabbricati con l'aggiornamento che segue.

Aggiornamento al Catasto Fabbricati

foglio ■ – particella ■ (categoria C/6)
--

censimento catastale introdotto in atti in data ■ a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "COSTITUZIONE") n. ■, avvenuta in pari data.

* * * * *

PROVENIENZA N. 7

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Romano Ceccherini di Siena del giorno ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare la società eseguita acquisì dalle Signore ■ la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
 Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

A.2.1 – IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALMENTE IN ATTI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria D/10, rendita catastale €. 7.800,00;
confinanti: ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani (*catastali*), rendita catastale €. 661,06;
confinanti: ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■
categoria C/6, classe 4, consistenza 118 m² (*catastali*), rendita catastale €. 170,64;
confinanti: ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■
categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 77,47;
confinanti: ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■
categoria D/10, rendita catastale €. 420,00;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.24.11, reddito dominicale €. 9,96, reddito agrario €. 8,72;
porzione **AB**, semin. arborato, classe 3, sup. 00.07.69, reddito dominicale €. 0,99, reddito agrario €. 1,19;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, uliveto, classe 3, sup. 00.13.40, reddito dominicale €. 1,73, reddito agrario €. 2,42;
porzione **AB**, vigneto, classe U, sup. 00.10.37, reddito dominicale €. 4,28, reddito agrario €. 3,75;
porzione **AC**, semin. arborato, classe 4, sup. 00.21.23, reddito dominicale €. 1,43, reddito agrario €. 2,74;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.27.75, reddito dominicale €. 1,86, reddito agrario €. 0,43;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco ceduo, classe 4, sup. 00.13.50, reddito dominicale €. 0,14, reddito agrario €. 0,14;
confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
vigneto, classe U, sup. 00.09.00, reddito dominicale €. 3,72, reddito agrario €. 3,25;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 02.70.00, reddito dominicale €. 111,55, reddito agrario €. 97,61;

porzione **AB**, seminativo, classe 5, sup. 00.70.60, reddito dominicale €. 2,55, reddito agrario €. 6,93;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, uliveto, classe 3, sup. 00.00.63, reddito dominicale €. 0,08, reddito agrario €. 0,11;

porzione **AB**, bosco ceduo, classe 3, sup. 00.86.57, reddito dominicale €. 1,34, reddito agrario €. 1,34;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

uliveto, classe 3, sup. 00.33.50, reddito dominicale €. 4,33, reddito agrario €. 6,06;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

uliveto, classe 3, sup. 01.47.70, reddito dominicale €. 19,07, reddito agrario €. 26,70;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.55.00, reddito dominicale €. 22,72, reddito agrario €. 19,88;

porzione **AB**, semin. arborato, classe 4, sup. 00.29.50, reddito dominicale €. 1,98, reddito agrario €. 3,81;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.03.22, reddito dominicale €. 1,33, reddito agrario €. 1,16;

porzione **AB**, seminativo, classe 4, sup. 00.24.28, reddito dominicale €. 1,63, reddito agrario €. 3,76;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

vigneto, classe U, sup. 00.07.70, reddito dominicale €. 3,18, reddito agrario €. 2,78;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

uliveto, classe 3, sup. 00.57.20, reddito dominicale €. 7,39, reddito agrario €. 10,34;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, seminativo, classe 5, sup. 00.03.23, reddito dominicale €. 0,12, reddito agrario €. 0,32;

porzione **AB**, uliveto, classe 3, sup. 00.02.07, reddito dominicale €. 0,27, reddito agrario €. 0,37;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

pascolo arb., classe U, sup. 00.05.40, reddito dominicale €. 0,31, reddito agrario €. 0,25;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.34.00, reddito dominicale €. 14,05, reddito agrario €. 12,29;
porzione **AB**, seminativo, classe 5, sup. 01.88.50, reddito dominicale €. 6,81, reddito agrario €. 18,50;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.30.00, reddito dominicale €. 12,39, reddito agrario €. 10,85;
porzione **AB**, pascolo cesp., classe 2, sup. 00.07.90, reddito dominicale €. 0,29, reddito agrario €. 0,08;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 00.92.00, reddito dominicale €. 38,01, reddito agrario €. 33,26;
porzione **AB**, seminativo, classe 4, sup. 00.41.30, reddito dominicale €. 2,77, reddito agrario €. 6,40;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.35.40, reddito dominicale €. 2,38, reddito agrario €. 0,55;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco ceduo, classe 4, sup. 03.01.30, reddito dominicale €. 3,11, reddito agrario €. 3,11;
confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco ceduo, classe 3, sup. 00.13.60, reddito dominicale €. 0,21, reddito agrario €. 0,21;
confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco ceduo, classe 3, sup. 00.04.60, reddito dominicale €. 0,07, reddito agrario €. 0,07;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.04.80, reddito dominicale €. 0,32, reddito agrario €. 0,07;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.46.00, reddito dominicale €. 3,09, reddito agrario €. 0,71;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.05.10, reddito dominicale €. 0,34, reddito agrario €. 0,08;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 4, sup. 00.62.50, reddito dominicale €. 4,20, reddito agrario €. 9,68;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 3, sup. 00.43.60, reddito dominicale €. 5,63, reddito agrario €. 7,88;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.02.50, reddito dominicale €. 0,17, reddito agrario €. 0,04;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.16.10, reddito dominicale €. 1,08, reddito agrario €. 0,25;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco ceduo, classe 3, sup. 00.03.80, reddito dominicale €. 0,06, reddito agrario €. 0,06;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 4, sup. 00.27.90, reddito dominicale €. 1,87, reddito agrario €. 4,32;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
uliveto vigneto, classe 3, sup. 00.62.90, reddito dominicale €. 8,12, reddito agrario €. 9,75;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
porzione **AA**, uliveto, classe 3, sup. 00.01.24, reddito dominicale €. 0,16, reddito agrario €. 0,22;
porzione **AB**, pascolo arb., classe U, sup. 00.69.16, reddito dominicale €. 3,93, reddito agrario €. 3,21;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.09.80, reddito dominicale €. 0,66, reddito agrario €. 0,15;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 5, sup. 02.14.80, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 21,08;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.69.90, reddito dominicale €. 4,69, reddito agrario €. 1,08;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
bosco misto, classe 2, sup. 00.33.40, reddito dominicale €. 2,24, reddito agrario €. 0,52;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 3, sup. 00.70.00, reddito dominicale €. 9,04, reddito agrario €. 12,65;
confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco misto, classe 2, sup. 01.33.40, reddito dominicale €. 8,96, reddito agrario €. 2,07;

confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

uliveto, classe 3, sup. 00.19.10, reddito dominicale €. 2,47, reddito agrario €. 3,45;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco ceduo, classe 3, sup. 00.10.30, reddito dominicale €. 0,16, reddito agrario €. 0,16;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

seminativo, classe 4, sup. 00.78.20, reddito dominicale €. 5,25, reddito agrario €. 12,12;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

porzione **AA**, vigneto, classe U, sup. 01.27.00, reddito dominicale €. 52,47, reddito agrario €. 45,91;

porzione **AB**, bosco ceduo, classe 4, sup. 12.54.60, reddito dominicale €. 12,96, reddito agrario €. 12,96;

confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco misto, classe 2, sup. 00.92.30, reddito dominicale €. 6,20, reddito agrario €. 1,43;

confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco ceduo, classe 3, sup. 05.96.80, reddito dominicale €. 9,25, reddito agrario €. 9,25;

confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco ceduo, classe 3, sup. 00.07.80, reddito dominicale €. 0,12, reddito agrario €. 0,12;

confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■

bosco ceduo, classe 3, sup. 06.81.30, reddito dominicale €. 10,56, reddito agrario €. 10,56;

confinanti: ■
■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
seminativo, classe 4, sup. 02.18.92, reddito dominicale €. 14,70, reddito agrario €. 33,92;
confinanti: ■
■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
uliveto, classe 3, sup. 01.46.56, reddito dominicale €. 18,92, reddito agrario €. 26,49;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
vigneto, classe U, sup. 00.66.41, reddito dominicale €. 27,44, reddito agrario €. 24,01;
confinanti: ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo** - foglio ■ - particella ■
uliveto, classe 3, sup. 02.98.89, reddito dominicale €. 38,59, reddito agrario €. 54,03;
confinanti: ■
■

NOTA BENE: i nominativi dei confinanti sono stati individuati prendendo come riferimento le documentazioni catastali attualmente in atti;

Preme altresì evidenziare che il resede circostante il fabbricato costituente il c.d. “centro aziendale” (foglio ■, particella ■), è censito come “B.C.N.C.” (Bene Comune Non Censibile) con i seguenti identificativi:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■

La medesima porzione, nell’elenco subalterni in atti presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) viene così descritta: “BENE COMUNE NON CENSIBILE – PLAZZALE A COMUNE DEI SUBALTERNI ■ E ■ (della particella ■ - n.d.r.)”. Trattasi in tutto e per tutto di una “utilità comune”, priva di una propria autonomia funzionale e, ad avviso dello scrivente, difficilmente scindibile dagli immobili cui è asservito.

A.2.2 – VERIFICA COERENZA

Con riferimento all’art. 567 c.p.c. si precisa che all’interno del fascicolo è stata depositata la “certificazione notarile” sostitutiva delle certificazioni catastali ed ipocatastali: dall’analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

Gli identificativi catastali indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli attualmente in atti, così come vi è corrispondenza tra detti identificativi catastali (in atti) e quelli riportati nella relazione notarile.

A seguito delle verifiche effettuate è stata riscontrata la mancata indicazione del B.C.N.C. sopra descritto (Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■) all’interno dell’atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, mentre lo stesso B.C.N.C. è stato invece riportato all’interno della relazione notarile.

Per quanto attiene alla c.d. “conformità catastale” lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell’Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):

“L’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di ammissioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d’uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell’ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”

L’articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell’articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):

“1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.”

A seguito dell’entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l’Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all’interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ...): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all’interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l’obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, sebbene siano state riscontrate delle difformità che necessitano di essere sanate/regolarizzate (cfr. successivo capitolo A.3), le documentazioni in atti relativi agli immobili censiti al **Catasto Fabbricati** possono definirsi conformi sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

Per quanto invece attiene agli immobili censiti al Catasto Terreni, con espresso riferimento alla corrispondenza tra l’attuale ordinamento culturale dei terreni, verificato fra il c.d. “piano di coltivazione grafico” (archivio ARTEA) e catasto (Agenzia Entrate) ed ancora stato reale (da sopralluogo e confronto ortofoto aggiornate 2024/2025 origine Regione Toscana e Google Earth immagini satellitari del 8/10/2025), la totalità delle particelle del compendio staggito sono così di seguito indicate e verificate puntualmente in tabella 1 (ricordando che trattasi di beni censiti al Comune Censuario di Murlo), con le superfici che sono state indicate nelle note sempre con il simbolo ≈ (circa) in quanto misurate tramite GIS (fonti pubbliche: Regione Toscana e GoogleEarth da formato Kml estratto da archivi ARTEA con perimetrazione superfici presenti nel piano grafico).

TABELLA 1

N	Fg	n. part.	sup. m ²	DEST.CAT.	DESTINAZ.REALE	NOTE CON INDICAZIONI DELLE PARTI CATASTALI (AA, AB ETC.) SE PRESENTI
1	■	■	29880	uliveto	bosco	difforme: risulta superf. boscata, suddivisa in ARTEA come aree boscate e tare (strade)
2	■	■	6641	vigneto	vigneto	per la maggioranza occupata da vigneto in parte resede fabbricati ($\approx 1.000 \text{ m}^2$)
3	■	■	2411	vigneto	vigneto	AA conforme
4	■	■	769	sem arb	tare	AB difforme trattasi delle capezzagne
5	■	■	1037	vigneto	vigneto	AB conforme
6	■	■	1340	uliveto	uliveto	AA conforme
7	■	■	2123	sem arb	bosco	AC difforme
8	■	■	2775	seminativo	bosco	difforme
9	■	■	1340	bosco ceduo	bosco	conforme
10	■	■	900	vigneto	vigneto	conforme
11	■	■	27000	vigneto	vigneto	AA conforme
12	■	■	7060	seminativo	capezz., bosco	AB difforme: terreni marginali, capezzagne e bosco
13	■	■	63	uliveto	incolto	AA difforme
14	■	■	8653	bosco ceduo	bosco ed incolto	AB difforme $\approx 1.800 \text{ m}^2$ incolti che si stanno trasformando in bosco
15	■	■	3350	uliveto	seminativo incolto	difforme
16	■	■	14770	uliveto	seminativo incolto	difforme
17	■	■	5500	vigneto	vigneto	AA conforme
18	■	■	2950	sem arb	tare	AB difforme
19	■	■	322	vigneto	vigneto	AA conforme
20	■	■	2428	seminativo	capezzagne e tare	AB difforme
21	■	■	700	vigneto	vigneto	AA conforme
22	■	■	70	bosco ceduo	vigneto	AB difforme
23	■	■	5720	uliveto	seminativo incolto	difforme
24	■	■	323	seminativo	seminativo incolto	AA conforme
25	■	■	207	uliveto	seminativo incolto	AB difforme
26	■	■	540	pascolo arb	incolto con alberat.	conforme
27	■	■	3400	vigneto	vigneto	AA conforme
28	■	■	18850	seminativo	oliveto / bosco	AB difforme, sono presenti circa 3.000 m^2 di oliveto mediocre e rimanente bosco
29	■	■	3000	vigneto	vigneto	AA conforme
30	■	■	790	pascolo cespug	tare ed aree marginali	AB in parte conforme con porzioni di terreni incoltivabili, strade e capezzagne
31	■	■	9200	vigneto	vigneto	AA conforme
32	■	■	4130	seminativo	aree marginali, bosco	AB difforme
33	■	■	3540	incolto prod	area marginale non colt.	conforme
34	■	■	30130	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme
35	■	■	1360	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme

36	■	■	■	460	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme
37	■	■	■	480	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme
38	■	■	■	4600	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme
39	■	■	■	510	seminativo	bosco ceduo	difforme
40	■	■	■	6250	seminativo	bosco ceduo	difforme
41	■	■	■	4360	seminativo	vigneto e tare	difforme, sono $\approx 0,25$ ettari di vigneto (presente in ARTEA) il resto tare
42	■	■	■	250	pasc cesp	pasc cesp	conforme
43	■	■	■	1610	bosco ceduo	bosco ceduo	conforme
44	■	■	■	380	bosco ceduo	bosco ceduo e vigneto	conforme in parte: $\approx 250 \text{ m}^2$ di vigneto (presente in ARTEA) il resto bosco e capezz.
45	■	■	■	2790	seminativo	vigneto e bosco	difforme: parte di circa 330 m^2 di bosco il resto vigneto (presente in ARTEA)
46	■	■	■	6290	uliv vigneto	vigneto e seminativo	difforme: circa $0,12$ ettari vigneto (presente in ARTEA) il resto semin. non coltivato
47	■	■	■	124	uliveto		AA vedasi succ. parte catastale AB
48	■	■	■	6916	pascolo arb	sem./vign./bosco	AB $\approx 140 \text{ m}^2$ vigneto (ARTEA), seminativo incolto $\approx 0,6$ ettari e rim. bosco
49	■	■	■	980	seminativo	bosco	difforme interamente bosco
50	■	■	■	21480	seminativo	bosco	difforme interamente bosco
51	■	■	■	6990	bosco ceduo	bosco	conforme
52	■	■	■	3340	seminativo	bosco	difforme interamente bosco
53	■	■	■	7000	seminativo	vigneto e bosco	difforme, $\approx 0,57$ ettari vigneto il resto bosco
54	■	■	■	13340	bosco ceduo	bosco	conforme
55	■	■	■	1910	uliveto	seminativo incolto	difforme
56	■	■	■	1030	bosco ceduo	bosco	conforme
57	■	■	■	7820	seminativo	bosco	difforme
58	■	■	■	12700	vigneto	vigneto	AA conforme
58	■	■	■	125460	bosco ceduo	bosco	AB conforme
58	■	■	■	9230	bosco ceduo	bosco	conforme
58	■	■	■	59680	bosco ceduo	bosco	conforme
58	■	■	■	780	bosco ceduo	bosco	conforme
58	■	■	■	68130	bosco ceduo	bosco	conforme
58	■	■	■	21892	seminativo	vigneto	non conforme ma vigneto presente in ARTEA $\approx 1,6$ ettari ed il resto bosco e tare.
58	■	■	■	14656	oliveto	oliveto	conforme

Si tenga presente che le difformità qui rappresentate fanno riferimento alla connotazione catastale dei terreni, che altresì sono meglio chiariti e semplificati facendo riferimento all'intero complesso di coltivazioni e destinazioni produttive, che viene suddiviso in maniera essenziale dal riassunto del piano grafico totale estraibile da ARTEA. Questo ultimo rappresenta un'indicazione di massima, ma reale, seppure limitata per causa della provenienza da misurazioni GIS effettuate dalla proprietà ed eventualmente controllate dalla stessa ARTEA (che altresì non rilascia certificazione della veridicità dei dati dei propri archivi).

Tale piano grafico permette un elenco sostanziale delle destinazioni culturali come segue:

Bosco circa 40,26 ettari

Uliveto circa 2,48 ettari

Seminativo circa 0,71 ettari

Vigneto circa 10,92 ettari

Mentre la parte rimanente del compendio, circa 7 ettari sono da considerare come tare e terreni incolti/incoltivabili.

In merito alla descrizione generale dei terreni è possibile indicare gli elementi caratteristici come segue.

L'intero compendio è suddiviso in due grandi parti, una prima più grande per estensione ed importanza in cui è presente il centro aziendale e gli edifici, in cui sono situati le principali e più redditizie coltivazioni (vigneto ed uliveto) e la stragrande maggioranza di bosco (ceduo con prevalenza nell'alto fusto di specie quercine, per circa 28 ettari) ed a cui fa da complemento una piccola superficie a seminativo; la seconda parte è invece distante in linea d'aria a nord di circa 370 metri dalla prima, è coperta interamente da boschi (di analoga tipologia della prima sopra riportata) per una superficie di circa 12 ettari.

La prima porzione è facilmente accessibile dal centro abitato di Casciano di Murlo, ed una volta raggiunto e superato detta frazione da sud verso nord si prosegue ancora verso nord lungo la dalla Strada di Montepescini per circa 600 m, dove sulla destra (direzione ovest) si incontra una strada sterrata che porta dopo circa 440 m ad un cancello che dà accesso al centro aziendale.

La seconda porzione è posta proseguendo sulla Strada di Montepescini sempre a nord, ma questa volta dalla fine del paese di Casciano di Murlo si prosegue per circa 1,3 chilometri dove si incontra sulla destra (direzione sud) una fascia di bosco della proprietà pignorata (indistinguibile dai limitrofi boschi) ed ancora proseguendo sulla Strada di Montepescini per altri circa 600 metri dalla precedente indicazione, ma stavolta sull'altro lato della strada ovvero sulla sinistra (direzione nord), si arriva ad un'altra porzione di bosco, sempre di analoga tipologia e indistinguibile dalla foresta circostante.

Bosco

E' la parte più grande del compendio, copre oltre 40 ettari, per quanto è quella a destinazione potenzialmente produttiva di terreno con minor valore commerciale ed appetibilità. In stragrande maggioranza è costituita da ceduo con prevalenza nell'alto fusto di specie quercine. L'orografia è variabile e presenta varie zone variamente gestibili con i mezzi meccanici forestali. Si può descrivere l'insieme come boschi che rappresentano l'ordinarietà della zona.

Oliveto

È costituito da 4 porzioni limitrofe da loro ed accessibili da strade interpoderali a nord ovest del centro aziendali, distanti da circa 200 ai 400 metri per complessivi circa 2,48 ettari. Le piante sono in varie condizioni di sanità e coltivazione, che può essere definita generalmente come medio/mediocre, il tutto razionalmente tenuto conto che

L'orografia presente non permette una facile meccanizzazione, nonché ragionevolmente negli anni la priorità della manodopera dell'azienda è stata data alla viticoltura, coltivazione di maggior redditività. Il tutto per quanto la zona sia particolarmente vocata alla coltivazione dell'olivo, a cui fa da contrasto i crescenti costi di produzione per le zone disagiate come quelle in oggetto.

Tutte le piante sono adulte e in potenziale piena produzione, ma questa ultima complessivamente è impossibile da stimare, visto le sopradette condizioni in cui si trova la coltivazione arborea.

Vigneto

Le porzioni di vigneto sono visivamente suddivisibili in due aree, una prossima, confinante a nord del centro aziendale di vari appezzamenti di complessivi circa 7,8 ettari con orografia variabile dai circa 410 a circa 430 m.s.l.m., mentre l'altra zona con due appezzamenti di superficie complementare ai circa 10,9 ettari totali, distante circa 260 ad ovest del centro aziendale ha una altitudine dai circa 360 a circa 410 m.s.l.m. Entrambe le porzioni sono ben esposte a sud.

I terreni presentano tutti una tessitura tipica delle marne (infatti siamo nella zona della c.d. marne di Murlo), caratterizzate da un'alta percentuale di frazione argillosa e limosa, mescolata a componenti calcaree. Il terreno è particolarmente vocato per la produzione viticola ed infatti le coltivazioni presenti risultano, al momento dei vari sopralluoghi, sempre in buono stato sanitario ed in buone condizioni di coltivazione e tutte in potenziale piena produzione.

Dallo schedario vitivinicolo è possibile definire la seguente tabella 2 con le caratteristiche fondamentali

TABELLA 2

Appezzam.	Nr.piante	Forma Allevamento	Data Impianto	VarietaBA	Superficie	Nr.piante BA	percentuale
1	11841	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Sangiovese nero.[218]	12208	6634	56
2	11841	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Cabernet sauvignon n.[043]	9580	5206	43
3	2648	Cordone Speronato [h]	30/05/2008	Sangiovese nero.[218]	4661	2648	100
4	6104	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Sangiovese nero.[218]	11232	6104	100
5	788	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Sangiovese nero.[218]	1546	787	99
6	502	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Sangiovese nero.[218]	924	502	100
7	2502	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Sangiovese nero.[218]	4604	2501	99
8	6540	Cordone Speronato [h]	05/06/2009	Sangiovese nero.[218]	11507	6540	100
9	9017	Cordone Speronato [h]	05/06/2009	Sangiovese nero.[218]	15875	9017	100



10	17302	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Cabernet sauvignon n.[043]	7625	4143	23
11	17302	Cordone Speronato [h]	20/04/2003	Merlot n.[146]	24212	13157	76
12	521	Cordone Speronato [h]	30/05/2008	Sangiovese nero.[218]	971	521	100
13	2402	Cordone Speronato [h]	24/05/2019	Cabernet franc n.[042]	4219	2402	100

Complessivamente la base ampelografica è distinta in:

Varietà	Superficie
Sangiovese nero.[218]	63528
Cabernet franc n.[042]	4219
Cabernet sauvignon n.[043]	17205
Merlot n.[146]	24212

Come sopra esposto le annualità di impianto per superficie sono differenti ossia

Anno 2003 circa 7,19 ettari

Anno 2008 circa 0,56 ettari

Anno 2009 circa 2,74 ettari

Anno 2019 circa 0,42 ettari

In pratica

Circa 7,65 ettari oltre 20 anni di impianto

Circa 3,30 ettari meno di 20 anni di impianto

Circa 0,42 ettari meno di 10 anni di impianto

Tutti gli impianti visti durante i sopralluoghi sono in coltivazione specializzata, ben mantenuti e meccanizzabili con le ultime metodologie agronomiche e mezzi agricoli moderni, e preso in considerazione della buona esposizione a sud e della vocazionalità del terreno è lecito indicare come ci siano tutte le premesse per una produzione di buona qualità.

Seminativi

Rilevano poco al compendio (circa 0,71 ettari) sia per la piccola estensione sia e soprattutto per la tipologia di terreno che non è vocato per produzioni sementiere.

Elementi critici

Sono presenti delle criticità sui terreni, in particolare:

- nella particella ■■■ la scarpata, tenuta da una muratura con grossi macigni a secco, è crollata in più punti, riducendo di fatto anche l'operatività agronomica sui vigneti circostanti.



- sono presenti zone franose da verificare sull'intero versante sud comprendente i vigneti fronte centro aziendale;
- è presente una criticità sulla via di accesso al compendio sulla strada interpodereale che porta dalla strada comunale al centro aziendale nelle particelle ■ e ■, nel passaggio sopra il Torrente ■, in quanto alcuni tubi che sostengono la strada sembrerebbero essere lesionati.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

A.3.1 - TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Prima ancora di procedere con l'elencazione dei titoli abilitativi reperiti a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Murlo, è ritenuto necessario evidenziare quanto segue.

Una parte dei fabbricati attualmente presenti furono realizzati, *ex novo*, previa formale approvazione di un apposito P.M.A.A. (Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale) avvenuta con la deliberazione di Consiglio Comunale n. ■ del ■ del Consiglio Comunale di Murlo, alla quale fece seguito la stipula di un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal legale rappresentante della società esecutata in data ■ (rep. ■) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.

Con tale atto vennero assunti tutta una serie di obblighi che, unitamente al nuovo ordinamento colturale dei terreni ed agli obiettivi programmatici descritti nel sopra citato P.M.A.A., resero ammissibile la realizzazione dei nuovi fabbricati: sempre nel citato P.M.A.A. furono previsti tre nuovi fabbricati, ma nella realtà ne sono stati realizzati solamente due.

Successivamente, ovvero nell'anno ■, venne poi presentata al Comune di Murlo una richiesta di Variante al P.M.M.A. approvato nel ■: in detta richiesta di Variante furono inserite delle ulteriori particelle di terreno non comprese all'interno del precedente piano di miglioramento, alcune delle quali acquistate dopo l'approvazione di quest'ultimo (che si rammenta essere avvenuta in data ■).

Con la stessa Variante venne altresì richiesto, in ragione della maggiore superficie dell'azienda, di aumentare la superficie ed il volume delle nuove costruzioni.

Preme però evidenziare che all'interno del fascicolo cartaceo visionato in occasione dell'accesso agli atti **NON è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante l'avvenuta approvazione della Variante** (es. copia deliberazione di Consiglio Comunale), né è stata riscontrata la trascrizione di nessun ulteriore atto d'obbligo successivo a quello del ■; in ragione di ciò è quindi lecito e ragionevole ritenere che la Variante non abbia concluso il proprio iter procedurale, **ovvero che la stessa (Variante) debba ritenersi irrilevante.**

E' infine ritenuto opportuno evidenziare che con la determinazione n. ■ del ■ il Responsabile del Servizio Area Tecnico Manutentiva autorizzò lo svincolo della fideiussione a garanzia dell'esecuzione dei lavori di sistemazione ambientale: tale svincolo venne autorizzato in ragione del fatto che, come desumibile dalla

documentazione allegata alla presente, a seguito del sopralluogo effettuato sul posto dal personale dell'Ufficio Tecnico venne verificata l'esecuzione delle opere elencate al punto 5 dell'atto d'obbligo sottoscritto in data [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Fermo restando quanto sopra, si procede di seguito all'elencazione dei titoli abilitativi visionati ed estratti in occasione dell'accesso agli atti.

NOTA BENE: tenuto conto che i fabbricati attualmente presenti sono stati interessati da titoli abilitativi distinti e separati, è ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione degli stessi per singolo immobile.

A.3.1.1 - TITOLI ABILITATIVI E PRATICHE EDILIZIE RELATIVI AL "CENTRO AZIENDALE" (PARTICELLA [REDACTED])

- Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (pratica edilizia [REDACTED])

Trattasi del titolo abilitativo originario, sulla scorta del quale ebbe inizio la realizzazione del nuovo fabbricato.

- Richiesta di Variante in corso d'opera al PdC [REDACTED] (pratica edilizia [REDACTED])

La richiesta, alla quale **NON** è seguito il rilascio del titolo abilitativo, venne inoltrata in data [REDACTED] per apportare delle modifiche al progetto originario. Dopo un lungo e complesso iter procedurale, durante il quale venne effettuato anche un sopralluogo sul posto in occasione del quale venne riscontrata la presenza di difformità, in data [REDACTED] la pratica venne dichiarata "sospesa" in attesa del rilascio della sanatoria.

- Richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria (pratica edilizia [REDACTED])

La presente richiesta venne inoltrata in data [REDACTED] per legittimare le difformità: anche questa pratica edilizia sembrerebbe non aver concluso il suo iter procedurale, **NON** avendo riscontrato all'interno del fascicolo cartaceo visionato in occasione dell'accesso agli atti la presenza del titolo in sanatoria.

Tale circostanza sembrerebbe trovare conferma anche nella successiva Ordinanza n. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Murlo ordinò, sempre in ragione della presenza delle difformità, l'immediata sospensione dei lavori.

- Attestazione di Conformità in sanatoria – PdC n. [REDACTED] del [REDACTED] (pratica edilizia [REDACTED])

Con il rilascio della sanatoria furono – verosimilmente – legittimate le difformità rispetto al PdC [REDACTED], e venne contestualmente concessa una proroga di sei mesi (ovvero fino al [REDACTED]) per l'ultimazione delle opere a suo tempo autorizzate con il titolo abilitativo iniziale ma all'epoca non ancora realizzate.

Secondo quanto desumibile dalle documentazioni visionate in occasione dell'accesso agli atti i lavori per il completamento della costruzione furono ripresi in data [REDACTED] e, sempre secondo quanto desumibile dalle stesse documentazioni, si conclusero in data [REDACTED].

In pari data () venne trasmessa al competente Ufficio SUAP anche la Attestazione di Agibilità/Abitabilità comprensiva dei canonici allegati (certificato di collaudo delle opere in cemento armato, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.): tale documentazione venne poi inoltrata dal SUAP al Comune di Murlo in data .

Il Comune di Murlo, in data ed in data , comunicò che la sopra citata Attestazione di Agibilità/Abitabilità era stata “sospesa” in attesa del rilascio della autorizzazione allo scarico delle acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura: detta Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) venne poi rilasciata nell'anno .

* * * * *

NOTA BENE: con espresso e specifico riferimento al **PdC in sanatoria n. del** è ritenuto necessario evidenziare quanto segue.

Gli elaborati progettuali presenti all'interno del fascicolo cartaceo visionato in occasione dell'accesso agli atti erano privi di timbri e/o di altri riferimenti in grado di sancire – con la dovuta ed assoluta certezza - che gli stessi fossero corrispondenti a quelli costituenti parte integrante e sostanziale della sanatoria a suo tempo rilasciata.

Preme altresì evidenziare che, già all'epoca, la trasmissione dei documenti inerenti la richiesta di sanatoria, così come il successivo rilascio della stessa, avvenne telematicamente.

Nel fascicolo cartaceo è stata reperita solamente una copia del titolo abilitativo vero e proprio, quest'ultima riportante il timbro dell'Ufficio e la firma dell'allora Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva.

Stante ciò, in data , era stata inviata al Comune una prima missiva PEC con la quale venne chiesto di ricevere gli elaborati progettuali elencati nel titolo abilitativo, all'epoca () rilasciati in formato digitale.

A fronte di tale richiesta, in data , il Comune aveva risposto che (sic!):

“Alla data odierna all'interno del fascicolo della pratica sono stampati in formato fuori scala e molto ridotto gli elaborati grafici ed una copia cartacea dei disegni molto probabilmente consegnati a mano dal tecnico per una migliore lettura dell'intervento, mentre allegati al protocollo non risultano file pdf.

Al momento abbiamo provveduto ad effettuare una ricerca sommaria negli archivi digitali, interpellando anche l'ufficio SUAP, ma senza esito.

Sperando di poter reperire quanto richiesto nel più breve tempo possibile e disponibili per eventuali ulteriori informazioni e/o delucidazioni, porgo distinti saluti.”

In data è stata poi inviata una seconda missiva PEC, con la quale è stato chiesto se nel lasso temporale intercorso dalla precedente comunicazione sono stati reperiti o meno gli elaborati richiesti con la missiva PEC del .

A questa ulteriore richiesta il Comune, in data , ha così risposto (sic!):

“ In riferimento alla sua richiesta pervenuta al protocollo generale di questo comune in data prot. in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Siena in merito all'esecuzione immobiliare in oggetto;

*Vista la successiva nota prot. [] del [] e la risposta inviata in data [] prot. [] con la presente si comunica che agli atti di questo comune effettuate le opportune ed ulteriori ricerche non sono reperite gli elaborati grafici costituenti parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire in sanatoria n. [] del [].
Distinti saluti."*

In pratica, alla data del []:

- non erano ancora stati ancora reperiti gli elaborati progettuali in formato digitale costituenti parti integranti e sostanziali della sanatoria (PdC n. [] del []) a suo tempo rilasciata telematicamente,
- non è dato sapere, con la dovuta certezza, se gli elaborati progettuali cartacei presenti all'interno del fascicolo visionato in occasione dell'accesso agli atti siano o meno corrispondenti con quelli costituenti parti integranti e sostanziali della stessa sanatoria;

A.3.1.2 - TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALLA RIMESSA DI MEZZI AGRICOLI (PARTICELLA [])

- **Permesso di Costruire n. [] del [] (pratica edilizia [])**

Trattasi del titolo abilitativo originario, sulla scorta del quale ebbe inizio la realizzazione del nuovo fabbricato.

- **S.C.I.A. presentata in data [] (prot. SUAP [] del [])**

La nuova S.C.I.A. venne inoltrata per completare la realizzazione del fabbricato, apportando contestualmente delle modifiche rispetto a quanto autorizzato con titolo abilitativo originario.

Secondo quanto desumibile dalle documentazioni visionate in occasione dell'accesso agli atti i lavori per il completamento della costruzione si conclusero in data [].

In data [] venne trasmessa al competente Ufficio SUAP anche la Attestazione di Agibilità/Abitabilità comprensiva dei canonici allegati (certificato di collaudo delle opere in cemento armato, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ecc.).

A.3.1.3 - TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA []

La realizzazione dell'immobile trattato al presente punto, essendo lo stesso visibile sia nella foto aerea risalente al 1954 e che sulla c.d. "mappa catastale d'impianto" (quest'ultima pubblicata in data 01.07.1950), è ragionevolmente da ricondursi a data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data, lo stesso è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi.

- **Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia [])**

Con il titolo abilitativo venne richiesta, ed ottenuta, l'autorizzazione per modificare la destinazione d'uso della costruzione da "annesso agricolo" e "locale per attività agrituristiche" e per realizzare delle opere di ristrutturazione della stessa.

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. [] del [] (pratica edilizia [])**

Con il rilascio della sanatoria furono – di fatto – legittimate delle opere realizzate in difformità rispetto alla C.E. [] del [].

In data [] (prot. []) venne depositata al protocollo del Comune la Attestazione di Agibilità/Abitabilità.

A.3.1.4 - TITOLI ABILITATIVI E PRATICHE RELATIVI ALLA COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA []

La realizzazione dell'immobile trattato al presente punto, essendo lo stesso visibile sia nella foto aerea risalente al 1954 e che sulla c.d. "mappa catastale d'impianto" (quest'ultima pubblicata in data 01.07.1950), è ragionevolmente da ricondursi a data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data, lo stesso è stato oggetto di una richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 presentata al Comune di Murlo in data [] (prot. []), con il quale – secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali presentati contestualmente alla richiesta - venne richiesto di legittimare sia il cambio di destinazione d'uso da "annesso rurale" a "residenza agricola", che la realizzazione di un bagno e di un punto cottura al suo interno.

Il tutto, sempre secondo quanto desumibile dai documenti in atti, senza realizzare opere murarie.

Ad oggi, il condono richiesto NON è stato rilasciato.

A.3.1.5 - ULTERIORI DOCUMENTAZIONI REPERITE

In aggiunta a quelli fin qui elencati, a seguito dell'accesso agli atti sono state visionate ed analizzate anche le seguenti documentazioni.

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. [] del [] (pratica edilizia [])**

Con detto titolo abilitativo in sanatoria venne regolarizzato un tratto della viabilità per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il c.d. "centro aziendale".

- **Richiesta di Condo Edilizio ai sensi della Legge 326/2003 presentata in data [] (prot. [])**

La richiesta venne inoltrata per legittimare la realizzazione di un manufatto in muratura per il deposito di acqua. Detto immobile, per la quasi totalità ricoperto da piante, è ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato attualmente censito con la particella []. Anche a tale richiesta NON è seguito il rilascio del condono.

- **Richiesta di Condo Edilizio ai sensi della Legge 326/2003 presentata in data [] (prot. [])**

La richiesta venne inoltrata per legittimare la realizzazione di un manufatto in legno, anch'esso ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato attualmente censito con la particella [], ed anche a tale richiesta NON è seguito il rilascio del condono.

E' inoltre ritenuto necessario evidenziare che con l'Ordinanza n. █ del █ il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordinò la demolizione di detto manufatto, reiterando ciò anche nella successiva Ordinanza n. █ del █.

- In data █ (prot. █) venne inoltrata all'Amministrazione Provinciale di Siena, Ufficio Difesa del suolo e risorse idriche, una richiesta tesa ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione per la (cit.) "realizzazione di un guado", ovvero per realizzare il "sovrappasso" attualmente presente sul posto, già ampiamente trattato nella relazione intermedia depositata nel fascicolo dell'esecuzione in data 07.08.2025.

L'ente preposto alla tutela del corso d'acqua sul quale è stata realizzata l'opera rilasciò la richiesta autorizzazione in data █, ma a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune NON è stato reperito il titolo abilitativo edilizio, parimente necessario per procedere alla realizzazione dell'opera.

A.3.2 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA "CONFORMITÀ URBANISTICA"

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili è ritenuto opportuno richiamare il nuovo **comma 1-bis** dell'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa").

"1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati."

Analogamente, il **comma 1-bis** dell'articolo 198 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i., recita testualmente che (cit.):

"1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;

b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;

c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;

- d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;
- e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.”

Tenuto conto che la realizzazione e le modifiche apportate agli immobili è da ricondurre a data antecedente al 24.05.2024, ai fini della verifica della conformità urbanistica vengono presi come riferimento i valori della tolleranza sanciti dai riferimenti normativi sopra richiamati, tenendo comunque in considerazioni le superfici dei singoli immobili.

A.3.3 - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI E CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE RISULTANZE OTTENUTE

A.3.3.1 – FABBRICATO COSTITUENTE IL C.D. “CENTRO AZIENDALE” (PARTICELLA [REDACTED])

Come già fatto presente, alla data del [REDACTED], il Comune non è stato in grado di mettere a disposizione dello scrivente gli elaborati progettuali in formato digitale costituenti parti integranti e sostanziali del **PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED]** (quest’ultimo rilasciato telematicamente).

In assenza di ciò, è stata quindi effettuata una prima verifica, volta a stabilire se vi sia corrispondenza tra la superficie ed il volume autorizzato con il titolo abilitativo iniziale - **PdC n. [REDACTED] del [REDACTED]** (del quale, a differenza della sanatoria, sono invece disponibili gli elaborati progettuali) – e quelli attuali.

Si riassumono di seguito le risultanze ottenute, precisando che i calcoli sono stati sviluppati adottando gli stessi criteri e le stesse metodologie desumibili dagli elaborati del PdC [REDACTED].

A	B	C	D		E
superficie lorda complessiva (cfr. tavola 01 del PdC [REDACTED])	mq. 996,88	mq. 1.002,32	mq. 5,44	<	mq. 19,94
volume lordo complessivo (cfr. tavola 01 del PdC [REDACTED])	mc. 3.707,72	mc. 3.739,48	mc. 31,76	<	mc. 74,15

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente (cfr. allegato 3.1);

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – tolleranza - 2% di B;

Sulla scorta di quanto desumibile dalla soprastante tabella è possibile asserire che le differenze riscontrate, ricadendo all’interno del valore massimo sancito dalla vigente tolleranza, non costituiscono delle difformità.

Come desumibile dallo stesso allegato 3.1 è stato poi effettuato anche un altro controllo, confrontando le dimensioni accertate in occasione del sopralluogo sia con quelle indicate sugli elaborati del PdC n. [REDACTED] del [REDACTED], che con quelle indicate sugli elaborati cartacei FORSE facenti parte del PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED].

Preme infatti evidenziare che sebbene gli elaborati cartacei rinvenuti nel fascicolo cartaceo non siano dotati di timbri od altri riferimenti che ne sanciscano l'effettiva corrispondenza con quelli facenti parte della sanatoria rilasciata, nella missiva inviata in data [REDACTED] lo stesso Comune ha dichiarato che (cit.) "..... all'interno del fascicolo della pratica sono stampati in formato fuori scala e molto ridotto gli elaborati grafici ed una copia cartacea dei disegni molto probabilmente consegnati a mano dal tecnico per una migliore lettura dell'intervento, mentre allegati al protocollo non risultano file pdf."

A seguito di tale ulteriore controllo è emerso che le dimensioni esterne del piano terreno della costruzione riportate nelle tavole cartacee prive di timbri sono, per la quasi totalità, pressoché corrispondenti sia con quelle reali che con quelle indicate sugli elaborati del titolo abilitativo iniziale, con differenze comunque ricomprese all'interno del valore massimo sancito dalla vigente tolleranza.

Ciò con la sola eccezione delle dimensioni di alcuni lati esterni della costruzione dove, sempre secondo le tavole FORSE facenti parte del PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], è stato successivamente realizzato un rivestimento esterno in pietra che ha comportato un aumento dello spessore muri.

Diversamente, **NON** vi è corrispondenza tra la attuale suddivisione degli spazi interni e quelli indicati nel PdC n. [REDACTED] del [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale), mentre la suddivisione desumibile dalle tavole FORSE facenti parte del PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (sanatoria) è coerente con quella attuale.

E' stata poi riscontrata la presenza di una scala metallica di forma "a chiocciola" all'interno del locale denominato "Barrique" nella planimetria catastale (come visibile dalla documentazione fotografica): detta scala arriva anche al piano superiore (ovvero all'interno del soprastante appartamento), sebbene la zona dello "sbarco" sia attualmente inaccessibile dall'appartamento.

La stessa scala si sviluppa anche al di sotto del piano terreno, terminando in corrispondenza di una superficie posta al di sotto di tale livello (ovvero al piano interrato).

In ultimo, è stata riscontrata una differenza sulla profondità della più piccola delle terrazze a servizio dell'appartamento posto al piano primo rispetto a quella autorizzata con titolo abilitativo iniziale (pari a circa 30 centimetri), che eccede il valore massimo sancito della vigente tolleranza.

* * * * *

Come facilmente intuibile, stante l'assenza - almeno per il momento - degli elaborati progettuali della sanatoria, non è oggettivamente possibile pronunciarsi con certezza in merito a quali parti della costruzione dovrebbero, forse, essere regolarizzate.

Ciò nonostante, anche qualora detti elaborati tornassero ad essere disponibili, e fossero gli stessi delle copie cartacee attualmente presenti all'interno del fascicolo cartaceo, lo stato attuale dei luoghi **NON** potrebbe comunque ritenersi conforme.



Preme infatti evidenziare che:

- la presenza della scala interna sviluppantesi all'interno del locale Barrique;
- la chiusura della zona "di sbarco" della scala al piano primo;
- la superficie dove la stessa scala "sbarca" al piano interrato;
- la maggiore profondità della terrazza più piccola a servizio dell'appartamento posto al piano primo;

sono tutte quante delle modifiche apportate al progetto iniziale, e delle quali **NON** vi è traccia sugli elaborati cartacei **FORSE** facenti parte del PdC in sanatoria n. [] del [] attualmente disponibili.

Sempre con riferimento alla conformità urbanistica, è poi ritenuto utile rammentare anche quanto previsto dal vigente articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il quale recita testualmente che (cit.):

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Tale riferimento normativo è da ritenersi comunque pertinente in riferimento allo specifico caso in esame: ciò, in considerazione del fatto che qualora gli elaborati progettuali "ufficiali" non dovessero tornare ad essere disponibili, nel rispetto della norma vigente, lo stato legittimo della costruzione diventerebbe – di fatto – quello desumibile dalle attuali planimetrie catastali essendo queste ultime, per l'appunto, le prime ad essere state introdotte in atti.

Pertanto, anche nell'ipotesi in cui gli elaborati non dovessero tornare ad essere disponibili, **NON** essendo le modifiche prima evidenziate (es. scala interna) rappresentate sulle planimetrie catastali in atti, l'attuale stato dei luoghi **NON** potrebbe comunque ritenersi conforme.

Tra le varie difformità riscontrate, quella che più delle altre necessita di una analisi approfondita è sicuramente la scala interna che collega il locale "barrique" con il soprastante appartamento.

In primo luogo è ritenuto opportuno evidenziare che la superficie al di sotto del piano terreno dove termina la scala si configura, di fatto, come un ulteriore piano/livello interrato in aggiunta ai due (piani) fuori terra, ovvero di

un ulteriore piano/livello a suo tempo autorizzato rispetto al PdC iniziale e, soprattutto, rispetto al prodromico P.M.A.A. avente valore di piano attuativo.

In ragione di ciò, così come per gli altri locali del piano interrato realizzati in corso d'opera (la presenza dei quali venne riscontrata a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto), è ragionevole ritenere che si debba procedere al ripristino dello stato autorizzato, ovvero alla realizzazione di un solaio per mezzo del quale rendere inaccessibile/intercluso il volume posto al piano interrato ad oggi ancora presente.

Opera quest'ultima (chiusura dell'apertura del solaio al piano terreno), peraltro prevista anche nella relazione tecnica depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED], costituente parte del PdC in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (cfr. ultima pagina della relazione, primo punto dell'elenco denominato "lavori che devono ancora essere realizzati").

Nella stessa relazione tecnica (al secondo punto dello stesso elenco, "lavori che devono ancora essere realizzati") venne altresì espressamente precisato che *(sic!)* *"Deve essere chiuso il solaio al piano primo, sempre mediante la realizzazione di un solaio calpestabile, poiché la scala di collegamento interna che era prevista nella richiesta di variante in corso d'opera presentata in data* [REDACTED] *non viene più realizzata;"*.

Pur non potendone avere la certezza, è quanto meno ragionevole ricondurre tali intenzioni a considerazioni sviluppate durante la strutturazione della pratica, verosimilmente volte ad eliminare tutti quegli elementi potenzialmente ostativi sia al rilascio della sanatoria, che all'ottenimento delle successive autorizzazioni (per esempio la c.d. "S.C.I.A. sanitaria") necessarie per lo svolgimento dell'attività.

In casi analoghi a quello in esame, la prassi più comunemente adottata – ovvero una delle condizioni più frequentemente prescritte dai vari uffici che a vario titolo sono coinvolti nei processi autorizzativi – è infatti quella di evitare un collegamento diretto tra un locale nel quale viene effettuata la lavorazione di prodotti alimentari ed un locale avente una funzione totalmente differente (es. abitazione): ciò, per evitare il potenziale rischio di reciproche contaminazioni.

E' comunque ritenuto opportuno precisare che, al momento dell'accesso agli atti, nel fascicolo cartaceo del PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] non erano presenti documenti relativi all'istruttoria della pratica e/o pareri USL dai quali si possa evincere se la prospettata intenzione di chiudere della porzione del solaio posto al piano primo e di non realizzare la scala espressamente indicata nella relazione - che di fatto si configurava come la rinuncia alla realizzazione del collegamento diretto tra la "barricciaia" ed il soprastante appartamento – fosse da ricondurre ad una scelta della proprietà o se fosse necessaria per l'ottenimento della sanatoria.

Non può nemmeno escludersi – sempre basandosi sull'analisi della documentazione presente all'interno del fascicolo cartaceo del PdC in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] – se la scala, seppur fosse stata ammissibile sotto il profilo edilizio, avrebbe potuto comportare delle problematiche ai fini dell'ottenimento delle successive autorizzazioni (es. della "S.C.I.A. sanitaria") necessarie per lo svolgimento dell'attività.



Fermo restando ciò, si rammenta nuovamente che allo stato attuale, sebbene la porzione del solaio del piano primo non sia stata chiusa e la scala sia stata comunque realizzata, la preesistente apertura del sulla parete del piano primo per mezzo della quale era possibile accedere ed usufruire della scala è stata chiusa, eliminando di fatto il collegamento diretto con la “barricciaia” posta al piano inferiore.

L'eventuale, ipotetica, regolarizzazione sotto il profilo edilizio della scala e della mancata chiusura della porzione del solaio del piano primo, sarà comunque subordinata al rispetto di tutte le normative di settore dirimenti ai fini del rilascio di una eventuale sanatoria, in primis quelle strutturali.

Al tempo stesso, in assenza di un appositi pareri preliminari da acquisire presso gli enti preposti delle altre norme di settore, non è nemmeno possibile stabilire con certezza se sia possibile o meno riaprire/ricostituire il collegamento diretto tra i due piani della costruzione (ovvero riaprire il passaggio del piano primo attualmente chiuso).

Alla luce di quanto appena evidenziato non può pertanto escludersi che le difformità riscontrate potrebbero, forse, essere regolarizzate sotto il profilo edilizio, ma al tempo stesso che la riattivazione del collegamento tra il piano terreno ed il piano primo potrebbe costituire un elemento ostativo all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività; in tale eventualità un ipotetico acquirente andrebbe a sostenere dei costi (tutt'altro che risibili) per strutturare una eventuale sanatoria che però, non potendo di fatto usufruire del collegamento, diventerebbe sostanzialmente inutile.

Stanti tali, molteplici, incertezze, in via cautelativa e comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito, è pertanto ritenuto opportuno considerare come necessaria la realizzazione delle opere di descritte al primo ed al secondo punto dell'elenco denominato “lavori che devono ancora essere realizzati” prodotto all'ultima pagina della relazione tecnica depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) costituente parte del PdC in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], ovvero la chiusura delle porzioni dei solai del piano terreno e primo e la demolizione della scala.

A.3.3.2 – RIMESSA DI MEZZI AGRICOLI (PARTICELLA [REDACTED])

La consistenza del fabbricato, ovvero la sua superficie lorda ed il suo volume complessivi, furono assentiti con il PdC n. [REDACTED] del [REDACTED]: successivamente (forse in ragione del fatto che i lavori non furono conclusi entro il termine di validità del titolo abilitativo iniziale), in data [REDACTED] venne presentata la S.C.I.A. di cui al protocollo SUAP [REDACTED] del [REDACTED] per completare la realizzazione del fabbricato.

Con detta S.C.I.A. furono altresì apportate delle modifiche al progetto originario, che possono così essenzialmente riassumersi:

- eliminazione delle pareti perimetrali poste a delimitazione della rimessa, lasciando solamente i pilastri (in pratica, venne richiesto di trasformare il locale originariamente previsto in una tettoia);

- trasformazione del locale in origine riportante la dicitura “fitofarmaci” in una rimessa, con ampliamento della sua superficie;

NOTA BENE: sugli elaborati di detta S.C.I.A. non furono evidenziate modifiche apportate alla superficie e al volume inizialmente assentiti.

Stante quanto sopra, è stato quindi effettuato un confronto tra i valori indicati sugli elaborati di entrambi i titoli abilitativi, evidenziando le risultanze ottenute in un elaborato appositamente redatto (cfr. allegato 4).

Si precisa inoltre che il calcolo della superficie e del volume è stato sviluppato adottando gli stessi criteri e le stesse metodologie desumibili dagli elaborati del PdC [REDACTED].

A	B	C	D		E
superficie lorda complessiva (cfr. tavola 01 del PdC [REDACTED])	mq. 123,26	mq. 118,55	mq. 4,71	<	mq. 4,93
volume lordo complessivo (cfr. tavola 01 del PdC [REDACTED])	mc. 528,93	mc. 514,84	mc. 14,09	<	mc. 21,16
dimensioni esterne (cfr. tavola 01 del PdC [REDACTED])	ml. 14,35 ml. 7,90 ml. 4,30	ml. 14,10 ml. 7,65 ml. 4,32	ml. 0,25 ml. 0,25 ml. 0,02	< < <	ml. 0,57 ml. 0,32 ml. 0,17
altezze (cfr. tavola 01 e tavola 7 del [REDACTED])	ml. 3,85 ml. 5,00 ml. 2,37 ml. 3,04	ml. 4,00 ml. 5,00 ml. 2,49 ml. 3,16	ml. 0,15 ---- ml. 0,12 ml. 0,12	= - > =	ml. 0,15 ---- ml. 0,09 ml. 0,12
dimensioni interne (cfr. tavola 03 della S.C.I.A.)	ml. 3,70 ml. 2,13 ml. 3,20 ml. 2,50	ml. 3,70 ml. 2,08 ml. 3,29 ml. 2,53	---- ml. 0,05 ml. 0,09 ml. 0,03	- < < <	---- 0,09 ml. 0,13 ml. 0,10

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente (cfr. allegato 4);

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – tolleranza - 4% di B;

Sulla scorta di quanto desumibile dalla soprastante tabella è possibile asserire che quasi tutte le differenze riscontrate, ricadendo all'interno del valore massimo sancito dalla vigente tolleranza, non costituiscono delle difformità: ciò, con la sola eccezione dell'altezza minima del locale riportante la dicitura “concime”.

Tale circostanza è, in parte, da ricondurre al fatto che mentre sugli elaborati progettuali la copertura del locale venne rappresentata con una struttura lignea (c.d. travicello) aggettante rispetto al filo esterno del fabbricato – e quindi l'altezza venne misurata in corrispondenza dell'intradosso di quest'ultima – nella realtà dei luoghi (come visibile dalle foto allegata alla presente relazione) la copertura è stato invece realizzata con un unico solaio in latero-cemento che, sempre con riferimento a quanto desumibile dagli elaborati progettuali della S.C.I.A., sembrerebbe aver uno spessore maggiore rispetto a quello di progetto.

Oltre a questo si rileva che, sempre secondo quanto desumibile dagli elaborati della S.C.I.A. (e dai quelli del PdC [REDACTED]) la parte principale del fabbricato (ovvero la attuale tettoia) doveva essere dotata di una pavimentazione leggermente più alta rispetto al terreno circostante, ma nella realtà dei luoghi tale pavimentazione non è presente. Al momento dei sopralluoghi erano infatti ancora visibili le travi di fondazione che fungono da collegamento con i pilastri, ma non la pavimentazione disegnata sugli elaborati che, ove fosse stata presente, doveva essere al di sopra delle travi.

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, la costruzione **NON** può definirsi conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, e per tale motivo si renderà necessario predisporre una apposita pratica di sanatoria per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

Preme però evidenziare che secondo la Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico - <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html> - la costruzione ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera g, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.: in ragione di ciò per poter legittimare le difformità si renderà necessario acquisire anche il prodromico **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica**. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza), che si ribadisce essere anch'essa necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato.

E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico – delle difformità esterne. Qualora queste ultime fossero ritenute "paesaggisticamente compatibili", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a (cit.) ***“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”***

Sempre secondo la cartografia regionale - <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html> - il fabbricato ricade anche all'interno di una zona facente parte dei c.d. "Siti Natura 2000" (ex Sic-Sir) e per tale ragione si renderà necessario acquisire - oltre alla Autorizzazione Paesaggistica - anche il prodromico parere circa la valutazione del **“pregiudizio ambientale”** ai sensi dell'articolo 93, comma 2, della L.R. Toscana 19 marzo 2015, n. 30 e s.m.i. da parte dell'ente preposto alla tutela di tale ulteriore vincolo.

Vi è poi anche un altro aspetto, tutt'altro che trascurabile, che rileva ai fini dell'ottenimento di una eventuale sanatoria, ovvero il fatto che la differente struttura della copertura del locale riportante la dicitura "concime" sugli elaborati della S.C.I.A. ha comportato – almeno per quanto desumibile dagli elaborati progettuali - la modifica di una parte strutturale e, contestualmente, una modifica di prospetto.

Essendo quest'ultima (modifica di prospetto realizzata su immobile sottoposto a vincolo) una di quelle riconducibili all'articolo 10, comma 1, lettera c, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., l'eventuale sanatoria dovrà essere richiesta ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., ed in considerazione di ciò per regolarizzare le modifiche apportate alle parte strutturale dovrà essere ottemperato anche a quanto previsto dall'articolo 182 della stessa legge regionale.

Il riferimento normativo appena citato (art. 182 della Legge Regionale Toscana 65/2014) recita testualmente che:

*"1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, **e che risultano conformi** alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:*

- a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;*
- b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.*

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

*3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, **non risultino conformi alla normativa tecnica**, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, **ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente**, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.*

Pertanto:

- nel caso in cui le modifiche riguardanti le parti strutturali siano state eseguite sia nel rispetto delle normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che di quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica di "sanatoria strutturale" dove ciò dovrà essere dimostrato;

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate **NON** dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopra citate (mancato rispetto del requisito della c.d. “doppia conformità”), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto ufficio del Genio Civile, il “deposito” di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

Come facilmente intuibile, per poter stabilire se la modifica possa ritenersi “strutturalmente conforme” oppure no si renderà necessario sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare l’attuale stato dei luoghi, anche con l’ausilio di saggi invasivi/distruttivi: in assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell’ottica di una ipotetica sanatoria - le opere fin qui eseguite siano “strutturalmente conformi” oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, ipotizzare gli eventuali costi per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

Pertanto, sulla scorta di quanto fin qui evidenziato al presente punto A.3.4, è possibile asserire che sebbene le difformità riscontrate possano ragionevolmente ritenersi sanabili sotto il profilo edilizio, il rilascio della eventuale sanatoria sarà in ogni caso subordinato all’ottenimento delle prodromiche autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli e del positivo esito delle verifiche strutturali (oppure alla realizzazione delle opere di adeguamento strutturali) in merito alle quali, per i motivi sopra evidenziati, lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere con assoluta certezza.

A.3.3.3 – COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA ■■■

Con la **Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■** venne richiesta, ed autorizzata la (cit.) “*Trasformazione di un annesso agricolo in un locale per attività agrituristica*”, con contestuale realizzazione di opere di ristrutturazione. Con il successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n. ■ del ■■■ (pratica edilizia ■■■)** furono – di fatto – legittimate delle opere realizzate in difformità rispetto alla C.E. ■■■ del ■■■: analogamente a quanto fatto in precedenza, è stato effettuato un confronto tra i valori indicati sugli elaborati della sanatoria e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi, evidenziando le risultanze ottenute in un elaborato appositamente redatto (cfr. allegato 5). Si riassumono di seguito le risultanze ottenute.

A	B	C	D		E
dimensioni interne del locale soggiorno-pranzo-cottura	ml. 3,29	ml. 3,40	ml. 0,11	<	ml. 0,20
	ml. 4,52	ml. 4,65	ml. 0,13	<	ml. 0,27
	ml. 3,86	ml. 3,93	ml. 0,07	<	ml. 0,23
aperture esterne a servizio del locale soggiorno-pranzo-cottura	ml. 1,20	ml. 1,19	ml. 0,01	<	ml. 0,07
	ml. 1,30	ml. 1,07	ml. 0,23	>	ml. 0,08
	ml. 1,20	ml. 0,91	ml. 0,29	>	ml. 0,07
	ml. 1,30	ml. 1,26	ml. 0,04	<	ml. 0,08

	ml. 1,40 ml. 2,20	ml. 1,35 ml. 2,20	ml. 0,05 ----	< -	ml. 0,08 ----
dimensioni interne del bagno	ml. 1,55 ml. 2,30	ml. 1,58 ml. 2,29	ml. 0,03 ml. 0,01	< <	ml. 0,09 ml. 0,14
apertura esterna a servizio del bagno	ml. 0,70 ml. 1,36	ml. 0,71 ml. 1,04	ml. 0,01 ml. 0,32	< >	ml. 0,04 ml. 0,08
dimensioni interne della camera	ml. 3,92 ml. 3,74 ml. 3,09	ml. 3,89 ml. 3,72 ml. 3,09	ml. 0,03 ml. 0,02 ----	< < -	ml. 0,24 ml. 0,22 ----
apertura esterna a servizio della camera	ml. 1,20 ml. 2,20	ml. 1,18 ml. 2,34	ml. 0,02 ml. 0,14	< >	ml. 0,07 ml. 0,13

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente (cfr. allegato 5);

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – tolleranza - 6% di B;

Sulla scorta di quanto desumibile dalla soprastante tabella è possibile asserire che le differenze riscontrate sulle dimensioni interne dei vani, ricadendo all'interno del valore massimo sancito dalla vigente tolleranza, non costituiscono delle difformità: diversamente, le differenze riscontrate sulle dimensioni delle aperture esterne eccedono la tolleranza.

In considerazione di ciò, la costruzione **NON** può definirsi conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, e per tale motivo si renderà necessario predisporre una apposita pratica di sanatoria per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

Secondo la cartografia regionale - <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html> - la costruzione **ricadrebbe** in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera h, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (usi civici): preme però evidenziare che nel corso degli accertamenti svolti presso il Comune di Murlo è stata presa visione di un documento con il quale, a seguito di una circostanziata richiesta di informazioni formulata dallo stesso Comune, la Regione Toscana rispose che (*sic!*):

“Facendo seguito alla vs richiesta di cui all'oggetto, trasmessaci con e-mail del 2 gennaio 2017, si informa che, ad oggi per quanto risulta agli atti depositati presso il Settore “Forestazioni Usi civici”, non si rileva documentazione dalla quale si evinca l'esistenza di beni o diritti civici o rivendiche demaniali per il territorio del Comune di Murlo (SI).” Sulla scorta di tale documento è ragionevole ritenere che ai fini della sanatoria non sia necessario acquisire il prodromico **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica**.

Diversamente, ricadendo anche questo fabbricato all'interno di una zona facente parte dei c.d. “Siti Natura 2000” (ex Sic-Sir) - <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html> - si renderà necessario acquisire il prodromico parere circa la valutazione del “**pregiudizio ambientale**” ai sensi dell'articolo 93, comma 2, della L.R. Toscana 19 marzo 2015, n. 30 e s.m.i. da parte dell'ente preposto alla tutela di tale vincolo.

E' poi ritenuto opportuno evidenziare che, trattandosi di un edificio in muratura, le variazioni apportate alle aperture esterne si configurano come delle modifiche alle parti strutturali dell'edificio: in ragione di ciò, anche in questo caso per l'ottenimento di una eventuale sanatoria dovrà essere ottemperato a quanto previsto dall'articolo 182 della stessa legge regionale, analogamente al fabbricato trattato al precedente punto A.3.3.2 (rimessa mezzi agricoli censito con la particella [REDACTED]).

Sempre in analogia con quanto precedentemente evidenziato, per poter stabilire se le modifiche possano ritenersi "strutturalmente conformi" oppure no si renderà necessario sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare l'attuale stato dei luoghi, anche con l'ausilio di saggi invasivi/distruttivi.

In assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell'ottica di una ipotetica sanatoria - le opere fin qui eseguite siano "strutturalmente conformi" oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, ipotizzare gli eventuali costi per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

In ultimo, è infine ritenuto opportuno evidenziare che tra i vari documenti presenti all'interno del fascicolo è stata rinvenuta la Attestazione di Abitabilità/Agibilità depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), anch'essa allegata alla presente relazione): all'ultima pagina di detto documento venne dichiarata la presenza della Autorizzazione n. [REDACTED] del [REDACTED], ovvero l'autorizzazione allo scarico per gli impianti non recapitanti nella fognatura pubblica.

Preme però evidenziare che all'interno del fascicolo visionato dallo scrivente non è stata rinvenuta la copia di detta autorizzazione né, tanto meno, suoi eventuali rinnovi.

A.3.3.4 - TITOLI ABILITATIVI E PRATICHE RELATIVI ALLA COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA [REDACTED]

Come già fatto precedentemente presente (*cfr. precedente punto A.3.1.4*), relativamente al presente immobile è stata reperita solamente una richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, alla quale però non è mai seguito il rilascio del titolo abilitativo.

Si rammenta inoltre che detta richiesta venne inoltrata per legittimare il cambio di destinazione d'uso della costruzione da "annesso rurale" a "residenza agricola".

Analizzando però gli elaborati progettuali allegati alla richiesta, ovvero confrontandoli con l'attuale stato dei luoghi (*cfr. allegato 6*), si nota che sono state apportate delle modifiche alle parti strutturali (evidenziate con colore giallo nello stesso allegato 6): in pratica, sono state eliminate alcune porzioni delle murature portanti, ed in corrispondenza delle parti rimosse è attualmente presente una architrave con profilati metallici, quest'ultima verosimilmente realizzata successivamente alla demolizione della muratura.



Stante quanto appena evidenziato, è lecito ritenere che la richiesta di condono non possa più concludere il suo iter procedurale, essenzialmente in ragione del fatto che lo stato attuale dei luoghi desumibile dagli elaborati progettuali dell'epoca differisce dall'effettivo stato dei luoghi.

Ciò premesso, sarà comunque necessario procedere a regolarizzare quest'ultimo (stato attuale dei luoghi) per mezzo di una idonea pratica di sanatoria.

Analogamente agli altri immobili precedentemente trattati, il rilascio della sanatoria sarà anche in questo caso subordinato ad una verifica volta a stabilire se le opere realizzate possano ritenersi "strutturalmente conformi" oppure no che, anche in questo caso, renderà necessario sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare l'attuale stato dei luoghi, anche con l'ausilio di saggi invasivi/distruittivi.

In assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell'ottica di una ipotetica sanatoria - le opere fin qui eseguite siano "strutturalmente conformi" oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, ipotizzare gli eventuali costi per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

Ricadendo anche questo fabbricato all'interno di una zona facente parte dei c.d. "Siti Natura 2000" (ex Sic-Sir) – <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html> - si renderà necessario acquisire il prodromico parere circa la valutazione del "pregiudizio ambientale" ai sensi dell'articolo 93, comma 2, della L.R. Toscana 19 marzo 2015, n. 30 e s.m.i. da parte dell'ente preposto alla tutela di tale vincolo.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che sebbene l'immobile abbia caratteristiche tali da consentire di poterlo censire catastralmente come una abitazione, il mancato rilascio del condono a suo tempo richiesto (con il quale si intendeva regolarizzare, per l'appunto il suo cambio di destinazione d'uso) fa sì che, sotto il profilo edilizio/urbanistico, l'immobile sia ancora oggi un annesso rurale/magazzino.

A.3.3.5 – CONSIDERAZIONI IN MERITO AGLI ALTRI TITOLI ABILITATIVI ED ALLE ALTRE PRATICHE EDILIZIE

Per quanto attiene alle altre pratiche reperite in occasione dell'accesso agli atti (cfr. precedente punto (A.3.1.5), è ritenuto opportuno precisare quanto segue.

- Permesso di Costruire in sanatoria n. █ del █ (pratica edilizia █)

Come già precedentemente precisato, con tale titolo abilitativo venne regolarizzato un tratto della viabilità per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il centro aziendale (ovvero il fabbricato attualmente censito con la particella █).

Preme però evidenziare che dagli elaborati progettuali della sanatoria si evince che il tratto di strada oggetto della sanatoria è quello che inizia dal “sovrappasso” in corrispondenza del torrente [REDACTED] e che termina in prossimità del centro aziendale.

Si rammenta inoltre, con espresso riferimento al “sovrappasso” appena citato, che sebbene in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne inoltrata all’Amministrazione Provinciale di Siena, Ufficio Difesa del suolo e risorse idriche, una richiesta tesa ad ottenere il rilascio dell’autorizzazione per la (cit.) “realizzazione di un guado”, e che l’ente preposto alla tutela del corso d’acqua sul quale è stata realizzata l’opera rilasciò la richiesta autorizzazione in data [REDACTED], a seguito dell’accesso agli atti effettuato presso il Comune NON è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio con il quale la realizzazione del “sovrappasso” sia stata preliminarmente autorizzata.

Alla luce di ciò si renderà pertanto necessario predisporre una apposita ed idonea pratica di sanatoria, il cui rilascio sarà – anche in questo caso – subordinato all’ottenimento di tutti i prodromici e necessari pareri da parte dei vari enti predisposti alla tutela dei vari vincoli.

Tenuto conto che il sovrappasso ricade in una zona facente parte dei c.d. “Siti Natura 2000” (ex Sic-Sir) – <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/arprot.html> - si renderà quindi necessario acquisire il prodromico parere circa la valutazione del “**pregiudizio ambientale**” ai sensi dell’articolo 93, comma 2, della L.R. Toscana 19 marzo 2015, n. 30 e s.m.i. da parte dell’ente preposto alla tutela di tale vincolo.

Oltre a questo, come già fatto presente nella relazione intermedia depositata in data 07.08.2025, il torrente [REDACTED] è, oggi, parte del c.d. “**reticolo idrografico**” della Regione Toscana, e per tale ragione dovrà essere strutturata una apposita pratica da parte di un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere idraulico) con la quale dimostrare il rispetto delle normative di settore specificatamente riconducibili a tale aspetto.

In assenza dei preliminari pareri appena descritti, non è oggettivamente possibile pronunciarsi in merito alla effettiva possibilità di sanare il sovrappasso.

- **Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 326/2003 presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])**

La richiesta venne inoltrata per legittimare la realizzazione di un manufatto in muratura per il deposito di acqua. Detto immobile, per la quasi totalità ricoperto da piante, è ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato attualmente censito con la particella [REDACTED]. Anche a tale richiesta NON è seguito il rilascio del condono.

Sebbene in manufatto abbia delle dimensioni contenute (secondo quanto desumibile dagli elaborati prodotti a corredo della richiesta di condono pari mq. 3 circa), la fitta vegetazione che lo circonda non consente di poter verificare se le dimensioni reali siano corrispondenti o meno con quelle desumibili dai disegni.

- Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 326/2003 presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])

La richiesta venne inoltrata per legittimare la realizzazione di un manufatto in legno, anch'esso ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato attualmente censito con la particella [REDACTED], ed anche a tale richiesta NON è seguito il rilascio del condono.

Tenuto conto che con l'Ordinanza n. [REDACTED] del [REDACTED] il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordinò la demolizione di detto manufatto, e che detta richiesta venne reiterata ciò anche con la successiva Ordinanza n. [REDACTED] del [REDACTED], si dovrà procedere alla rimozione del manufatto, ancora oggi presente sul posto.

A.3.4 - CONSIDERAZIONI FINALI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Come desumibile dai punti che precedono, gli immobili staggiti **NON** possono ritenersi conformi sotto il profilo urbanistico, e la sanabilità di quasi tutte le difformità riscontrate è in ogni caso subordinata sia all'espletamento di verifiche che necessitano dell'operato di professionisti con specifiche competenze professionali (*verifiche di carattere strutturale*), sia all'ottenimento di prodromici pareri da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli (*vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera g, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., siti Natura 2000, reticolo idrografico della Regione Toscana, vincolo idrogeologico*) gravanti le zone dove ricadono gli immobili.

In ragione di tali molteplici incertezze, ed in assenza di specifici accertamenti che potrebbero consentire - quanto meno in parte - una più precisa quantificazione dei costi, - almeno per il momento e comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito - è stato applicato al valore di mercato stimato dei solii fabbricati un abbattimento forfettario del 10%, che può ragionevolmente ritenersi sufficiente a coprire le spese per i ripristini ritenuti essere necessari e le spese per strutturare le sanatorie (onorari professionali, sanzioni, ecc.) o, nel caso in cui queste ultime (sanatorie) non fossero ottenibili (magari a causa di pareri negativi rilasciati da uno degli enti preposti alla tutela dei vincoli), le spese per sostenere le ulteriori opere di rimissione in pristino.

NOTA BENE: preme evidenziare che l'abbattimento percentuale sopra indicato è comunque da intendersi, in ogni caso, come una quantificazione "INDICATIVA E NON INFERIORE A ...", in considerazione del fatto che non è dato sapere con esattezza né il momento nel quale verranno effettuate le opere, né quando verranno presentate le sanatorie né, di conseguenza, le eventuali oscillazioni/fluttuazioni che i costi potrebbero subire in tale lasso temporale.

Allo stesso tempo, non è oggettivamente possibile quantificare con esattezza nemmeno gli importi delle sanzioni connesse alle sanatorie, in quanto questi ultimi saranno determinati dal Dirigente alla conclusione dell'iter procedurale delle pratiche.

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili ad ulteriori gravami rispetto a quelli indicati al successivo punto A.9.

A.5. STATO DI POSSESSO

Al momento del primo sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario, così come al momento di quelli successivi, gli immobili erano nella disponibilità della società esecutata.

Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (*cf. allegato 8*), alla data del 21.01.2025 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi comunque di beni immobili nei quali l'esecutata esercita una attività imprenditoriale, come previsto dalle istruzioni impartite dall'Ill.ma G.E., è stato determinato il giusto canone della locazione e della relativa indennità di occupazione, quest'ultima quantificata nella misura di €. 1.800,00 mensili (*cf. allegato 12*).

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è ragionevole ritenere che gli immobili non fanno parte di nessun condominio formalmente costituito.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

I beni immobili staggiti costituiscono nel loro complesso una azienda agricola, e per tale ragione è lecito e ragionevole ipotizzare che quelli più verosimilmente interessati al loro acquisto siano soggetti con i requisiti di I.A.P. (imprenditore agricolo professionale) e società agricole.

E' però altrettanto vero che a seconda di quale sarà il soggetto che effettivamente li acquisterà la tassazione potrebbe essere notevolmente differente: basti pensare che, sempre a livello di imposte, potrebbero sussistere notevoli differenze anche tra un classico I.A.P., una impresa giovanile agricola ed un giovane imprenditore agricolo.

In considerazione di ciò NON è oggettivamente possibile fornire risposte certe, non essendo – al momento attuale – in grado di conoscere chi sarà l'eventuale acquirente.

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili a domande giudiziali e/o sequestri conservativi.

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione.

Repertori al 20.02.2026



- atto unilaterale d'obbligo edilizio del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) a favore [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, gravante i seguenti immobili:

[illegible]

- ipoteca volontaria del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], e successiva nota in rettifica iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare (in quanto per mero errore materiale nel quadro "A" della prima - n. [REDACTED] del r.p. - era stata inserita una durata di mutuo pari a 2 anni anziché di 20 anni), gravanti il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio **11**, particella **11**;
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio **11**, particella **11**;

[illegible]

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

La formalità di cui al presente punto è stata poi oggetto delle seguenti annotazioni:

- annotazione del giorno [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per "erogazione parziale";
- annotazione del giorno [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per "erogazione parziale";
- annotazione del giorno [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per "erogazione a saldo";

- servitù passiva di elettrodotto del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, gravante i seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

- servitù passiva di passo pedonale e carrabile del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, gravante i seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

- pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
Catasto **Terreni** del Comune di **Murlo**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili ed i terreni oggetto della presente relazione costituiscono, nel loro complesso, un'azienda agricola posta in Comune di Murlo composta da circa da 61.47.33 ettari catastali di terreni suddivisi tra vigneto, uliveto, bosco, incolti, strade e tare, oltre a quattro fabbricati.

Questi ultimi (fabbricati) possono così sinteticamente descriversi:

- fabbricato costituente il c.d. "centro aziendale", sviluppantesi su due piani fuori terra: al piano terreno sono presenti i locali adibiti alla lavorazione dei prodotti, oltre ad altri locali per stoccaggio e magazzini. Al piano primo è invece presente l'abitazione del titolare dell'azienda;
- tettoia per rimessa macchine agricole, posta a circa 300 metri in direzione nord rispetto al centro aziendale;
- fabbricato per attività agrituristiche sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione nord-ovest rispetto al centro aziendale;
- fabbricato (ex annesso rurale) anch'esso sviluppantesi su unico livello, posto a circa 350 metri in direzione ovest/nord-ovest rispetto al centro aziendale;

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO COSTITUENTE IL C.D. "CENTRO AZIENDALE" (PARTICELLA ■■■)

strutture: cemento armato;

prospetti esterni: tamponatura in laterizio e finitura con intonaco tinteggiato;

divisori interni: muratura di laterizio forato;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno;

pavimenti: pavimento in monocottura di ceramica;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: alimentato da caldaia autonoma;

acqua calda sanitaria (acs): garantita da caldaia autonoma;

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA RIMESSA DEI MEZZI AGRICOLI (PARTICELLA ■■■)

strutture: cemento armato;

prospetti esterni: laterizio con finitura in intonaco tinteggiato e muratura in pietra (solo locali accessori);

infissi esterni (porte e finestre): metallo;

pavimenti: pavimento in battuto di cemento (solo locali accessori);

impianto elettrico: del tipo "a canaletta";

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA ■■■

strutture: muratura;

prospetti esterni: muratura in pietrame a "faccia-vista";

divisori interni: muratura di laterizio forato;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno;

pavimenti: pavimento in monocottura di ceramica;
impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";
impianto di riscaldamento: alimentato da caldaia autonoma;
acqua calda sanitaria (acs): garantita da caldaia autonoma;

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA COSTRUZIONE CENSITA CON LA PARTICELLA ■

strutture: muratura;
prospetti esterni: muratura in pietrame a "faccia-vista";
divisori interni: muratura di laterizio forato;
infissi esterni (porte e finestre): legno;
infissi interni: legno;
pavimenti: pavimento in monocottura di ceramica;
impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";
impianto di riscaldamento: elettrico, con una esterna;
acqua calda sanitaria (acs): boiler elettrico;

CONSISTENZE E SUPERFICI COMMERCIALI

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo: la superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione anche l'incidenza delle murature interne ed esterne.

La **superficie COMMERCIALE** complessiva del fabbricato censito con la particella ■ è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali ed accessori – piano terreno	mq. 821,6	1,00	mq. 821,6
locali principali ed accessori – piano primo	mq. 180,7	1,00	mq. 180,7
superficie COMMERCIALE del fabbricato			mq. 1.002,3

La **superficie COMMERCIALE** complessiva del fabbricato censito con la particella ■ è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali ed accessori	mq. 118,6	1,00	mq. 118,6
superficie COMMERCIALE del fabbricato			mq. 118,6

La **superficie COMMERCIALE** complessiva del fabbricato censito con la particella ■■■ è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali ed accessori	mq. 46,1	1,00	mq. 46,1
superficie COMMERCIALE del fabbricato			mq. 46,1

La **superficie COMMERCIALE** complessiva del fabbricato censito con la particella ■■■ è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali ed accessori	mq. 43,4	1,00	mq. 43,4
superficie COMMERCIALE del fabbricato			mq. 43,4

B.2 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

I fabbricati oggetto della presente relazione sono ubicati all'interno dei terreni agricoli anch'essi oggetto di esecuzione, ed il tutto si trova in una zona a vocazione prettamente agricola posta a poca distanza dalla frazione di Casciano di Murlo.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Trattandosi di una unica azienda agricola, non si procede alla formazione di lotti.

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

C.2.1 – Valutazione dei **FABBRICATI**

La valutazione dei fabbricati oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.). I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati “tradotti” nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Nello specifico caso in esame, la valutazione dei fabbricati oggetto di esecuzione è stata effettuata con il c.d. “metodo del costo”: ciò, essenzialmente in ragione del fatto che detti immobili sono a tutti gli effetti delle costruzioni strumentali a servizio di una azienda agricola (ovvero non paragonabili con a costruzioni “ordinarie”), ed a seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili simili.

C.2.2 – Valutazione dei **TERRENI AGRICOLI**

In riferimento alla base nozionistica utilizzata si fa riferimento tanto ai testi di Estimo c.d. tradizionale come *La stima dei beni fondiari* di Serpieri del 1950 fino alle più attuali metodologie con applicazione degli standard internazionali, così come pubblicato ad esempio da Simonotti (Metodi di stima immobiliare dal 2006 poi con varie e successive versioni), passando dai testi universitari con riferimento di autori quali Michieli (Trattato di Estimo varie edizioni es.2018), Polelli (Nuovo trattato di estimo, 2008) ed altri.

In merito alla valutazione si procederà prima alla definizione del mercato locale dei beni trattati e successivamente alla base dati dei confrontabili, poi alla metodologia estimativa adottata con i conseguenti calcoli.

In base ai rapporti disponibili sul mercato fondiario (dati Crea, cfr. <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>) per quanto riguarda la zona interessata ci sono dati contrastanti, tenuto presente che per quanto ci sia stata un incremento di vendite nell'ultimo anno in Toscana dei terreni di oltre l'1%, effettivamente le pubblicazioni private di settore (CNBC ed Exeo Edizioni) non ne hanno dato prontezza, ed anzi alcune riviste che di solito pubblicano aggiornamento di investimenti in terreni (come ad. Esempio la rivista CNBC Patrimoni) nel 2025 e fino a febbraio 2026 non hanno pubblicato nulla in merito.

Tenuto conto che anche i VAM (Valori Agricoli Medi) che seppur non considerati come base dati di confrontabili, ma redatti per altro scopo peraltro oramai superato (Corte Costituzionale, 10 giugno 2011, n. 181), sono comunque indicativi il fatto che i valori riferiti ai valori fondiari negli ultimi anni sono diminuiti costantemente nella provincia di Siena.

In generale pertanto si ritiene corretto indicare come il mercato fondiario attualmente come stazionario, con un orientamento di direzione difficile da definire, anche per le non chiare politiche di mercato europee, fra dazi ed aperture a mercati concorrenti (es. Mercosur) da una parte e dall'altro i costanti investimenti stranieri proprio sul vino in Toscana.

Per quanto riguarda la possibilità di confrontabili diretti da compravendita è praticamente impossibile definire dall'Agenzia delle Entrate una ricerca per tipologia dei terreni coltivata e pertanto rimane solo la possibilità di avere indicazioni generali dal Crea con ampie forbici di valore, oppure valori riferiti all'anno 2023 (CNBC Patrimoni che però considerano solo alcune tipologie come ad esempio per i vigneti solo DOCG che in questo caso bisogna escludere) od ancora i listini della edizione Exeo 2025 che altresì sono puntuali nel definire le tipologie di terreni.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

C.3.1 – Valutazione dei **FABBRICATI**

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il

procedimento estimativo adottato. Nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato **al lordo dei c.d. "costi di non conformità** (cfr. Allegato 13, Rapporto di Valutazione, punto 7) € 1.035.000,00

C.3.2 – Valutazione dei **TERRENI AGRICOLI**

Sulla scorta delle considerazioni evidenziate al precedente punto C.2.2 le basi dati, in particolare i listini Exeo (compatibili con l'ampia forbice di valori indicati dai rapporti Crea) indicano dei valori medi per le coltivazioni del compendio staggito come segue.

Bosco (bosco ceduo) 3.150,00 €/ettaro

Seminativo 14.000,00€/ettaro

Vigneto 42.000,00€/ettaro

Oliveto 27.000,00€/ettaro

In particolare si ricorda che i vigneti sono considerati come IGT non essendo inclusi nel relativo procedimento immobiliare anche i diritti DOC/DOCG, eventualmente in possesso della proprietà pignorata, esercitabili sulle superfici vitate qui stimate.

La metodologia adottabile in questo caso è pertanto la stima per valori tipici utilizzando dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle destinazioni dei terreni, e come valore unitario l'entità in euro per ettaro per le principali destinazioni dei terreni.

I coefficienti saranno:

Cs = coefficiente sanitario a seconda dello stato di salute e coltivazione rinvenuto

Ca = coefficiente anno d'impianto per i vigneti (influenza sulla produzione e durata dell'impianto)

Cvo = coefficiente di vocazione (a seconda se il terreno è vocato o meno alla coltivazione considerata)

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni, ante detrazioni derivanti da criticità ambientali, è quantificabile e calcolabile nella seguente tabella 3.

TABELLA 3

COLTIVAZIONE	ETTARI	VALORI MEDI €	CS	CA	CVO	TOTALI €
Bosco	40,26	3.150,00	1	1	1	126.819,00
Seminativo	0,71	14.000,00	1	1	0,7	6.958,00
Vigneto 2003	7,19	42.000,00	1	0,9	1,2	326.138,40
Vigneto 2008	0,56	42.000,00	1	0,95	1,2	26.812,80
Vigneto 2009	2,74	42.000,00	1	0,95	1,2	131.191,20
Vigneto 2019	0,42	42.000,00	1	1,1	1,2	23.284,80
Uliveto	2,48	27.000,00	0,7	1	1,05	49.215,60
incolto sterile (rif.tare)	7,11	1.050,00	1	1	1	7.465,50
TOTALE						697.885,30



Inoltre deve essere considerata una diminuzione del valore dei terreni dovuti alla verifica idro-geologica e messa in sicurezza della criticità nella strada podereale che porta al centro aziendale dalla strada comunale, che qui viene valutata a corpo in maniera forfettaria in €. 15.000,00, oltre alla verifica geologica degli elementi di criticità del versante prospiciente il sovrappasso e dei muri a secco e la loro messa in sicurezza, che qui sempre in maniera forfettaria viene valutato in €. 25.000,00. Il tutto sulla base dei pochi elementi emersi e visti, e nei limiti delle competenze di settore posseduti che altresì in questo caso prevedono ordinariamente il coinvolgimento di altre specifiche professionalità (dott. geologo ed eventuale ingegnere strutturale).

C.4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DA PORRE “A BASE D’ASTA”

C.4.1 – FABBRICATI

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono (cfr. Allegato 13, Rapporto di Valutazione, <u>punto 7</u>)	€. 1.035.000,00	(a1)
detrazione 1 - verosimili spese per i ripristini ritenuti essere necessari e per strutturare le sanatorie (onorari professionali, sanzioni, ecc.) o, nel caso in cui queste ultime (sanatorie) non fossero ottenibili, le spese per sostenere le ulteriori opere di rimissione in pristino (cfr. punto n. A.3.4 della relazione) importo (10% di a1) in ogni caso da intendersi come “INDICATIVO E NON inferiore A”	- €. 103.350,00	(b1)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c1)
detrazione 3 - altri costi	----	(d1)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a1 – b1 + c1 + d1))	€. 931.650,00	(e1)
arrotondato ad	€. 930.000,00	(f1)

C.4.2 – TERRENI AGRICOLI

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono	€. 697.885,30	(a2)
detrazione 1 - verifiche e messa in sicurezza sovrappasso	- €. 15.000,00	(b2)
detrazione 2 - verifiche e messa in sicurezza scarpata e muri a secco	- €. 25.000,00	(c2)
detrazione 3 - altri costi	----	(d2)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a2 – (b2 + c2 + d2))	€. 657.885,30	(e2)
arrotondato ad	€. 660.000,00	(f2)

C.4.3 – VALORE DA PORRE A BASE D’ASTA

valore dei fabbricati al netto delle detrazioni	€. 930.000,00	(f1)
valore dei terreni agricoli al netto delle detrazioni	€. 660.000,00	(f2)
sommano	€. 1.590.000,00	(g)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell’assenza di vizi occulti - 15% di (g)	- €. 238.500,00	(h)

prezzo da porre “a base d’asta” – (g – h) €. 1.351.500,00

arrotondato ad **€. 1.350.000,00**

In virtù di quanto sopra esposto si ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI)/Montepulciano (SI) lì, 26.02.2026

gli esperti stimatori

geom. Gianni Rusci – Dott. Daniele Piccini

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → prospetto ricapitolativo redatto in conformità alle linee guida del Tribunale di Siena;

Allegato 2 → copie degli atti di provenienza;

Allegato 3.1 → documentazioni relative al fabbricato costituente il centro aziendale (particella 339)– parte 1 di 2;

Allegato 3.2 → documentazioni relative al fabbricato costituente il centro aziendale (particella 339) – parte 2 di 2;

Allegato 4 → documentazioni relative alla rimessa macchine agricole (particella 346);

Allegato 5 → documentazioni relative al fabbricato censito con la particella 304;

Allegato 6 → documentazioni relative al fabbricato censito con la particella 302;

Allegato 7 → documentazioni relative alla strada per mezzo della quale si raggiunge il centro aziendale;

Allegato 8.1 → documentazioni relative ai terreni agricoli – parte 1 di 2;

Allegato 8.2 → documentazioni relative ai terreni agricoli – parte 2 di 2;

Allegato 9 → copia della richiesta del C.D.U. inviata al Comune;

Allegato 10 → copia delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 11 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di locazioni;

Allegato 12 → calcolo del giusto prezzo della locazione e dell'indennità di occupazione;

Allegato 13 → rapporto di valutazione;

Allegato 14 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "*versione privacy*");;

