

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

telefax 0564/25971

cellulare : 330 874064

e-mail : lucianomalentacchi@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 175/2010 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: D.SSA CRISTINA NICOLÒ

CUSTODE GIUDIZIARIO: DR. MIRKO BONARI

**IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO
COMUNE DI CAMPAGNATICO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
anno 2025**

Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato CTU nella procedura in oggetto dalla D.ssa Cristina Nicolò, sono stato chiamato a rispondere al seguente quesito, nella udienza del 19/03/2025:

“dica l'esperto, previa acquisizione del CDU, se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 17/10/2011 con aggiornamento del 24/08/2018, corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more o per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore”.

Ho effettuato il sopralluogo al bene oggetto della procedura identificato come lotto n. 3 ed ho accertato che le condizioni ambientali e di coltivazione non avevano subito variazioni di rilievo rispetto allo stato descritto nelle relazioni datate 2011 e 2018.

Il terreno è coltivato ad oliveto e si presenta con lo stesso numero di piante e con lo stesso sesto d'impianto; non vi sono state integrazioni; le piante sono ben mantenute, sicuramente per un'accurata potatura e il terreno risulta pulito da erbe infestanti o malerbe. Si può confermare la classe 2 riportata nella visura catastale.

È cambiata invece la destinazione urbanistica dell'area che non risulta più edificabile come era previsto nel Regolamento Urbanistico.

In data 22/05/2024 il Comune di Campagnatico ha adottato il nuovo Piano Operativo che ha modificato la destinazione da edificabile ad Ambiti periurbani e Territorio Rurale.

RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel certificato di destinazione urbanistica le due particelle, costituenti il lotto n. 3, sono così identificate, all'attualità del Piano Operativo Comunale adottato con D.C.C. in data 22/05/2024 n. 21, come ambiti periurbani e territorio rurale.

Nello specifico la particella 185/parte e la particella 187, sono comprese negli ambiti periurbani mentre la rimanente porzione della particella 185 è compresa nella articolazione del territorio rurale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo dettano all'art.78bis le condizioni per il mantenimento degli elementi di valore del paesaggio rurale, la valorizzazione della produzione agricola, la preclusione per la realizzazione di manufatti precari ed altro, mentre consente interventi sugli edifici esistenti in base al Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009.

Le particelle sopra indicate comprese negli ambiti periurbani non sono interessate, alla attualità, da questa normativa, in quanto prive di fabbricati e pertanto saranno stimate

come terreno agricolo coltivato ad oliveto, applicando il valore agricolo medio (VAM) ad ettaro vigente, pubblicato sul BUR.

La normativa che riguarda l'altra porzione della particella 185 è dettata dall'art. 76 delle NTA e precisamente nel Sistema Territoriale "I Poggi di Campagnatico" che indirizza lo sviluppo economico attraverso forme di agricoltura specializzata e forme di turismo sostenibile.

Anche questa porzione di particella sarà stimata come oliveto secondo lo stesso criterio.

Superficie totale delle particelle 185 e 187 = HA 1.46.84

Valore ad Ha di oliveto = € 7.566,00 (valore come da scheda allegata)

PREZZO €/ha 7.566,00 x ha 1.46.84 = € 11.109,91

arrotondato a **€ 11.000,00**

Allegati:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Estratto cartografico dal Piano Operativo;
- Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Estratto valori agricoli medi comune di Campagnatico.

Grosseto li 30/07/2025

Geom. Luciano Malentacchi

COMUNE DI CAMPAGNATICO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA TECNICA

Prot. pec

Imposta di Bollo Assolta
i.d. 01230267323881
del 26/03/2025

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA N. 1571

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

- Vista la richiesta prot. n. 0002992 del 27/03/2025 presentata dal GEOMETRA MALENTACCHI LUCIANO (C.F. MLNLCN53M28E202R) nato a GROSSETO (GR) il 28/08/1953 residente a GROSSETO (GR) 58100 VIA DEI GRACCHI 35;
- Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Vista la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65,

CERTIFICA

che gli immobili sottoelencati, censiti catastalmente nel Comune di Campagnatico, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio:41

Particella:185/p-187

Destinazione urbanistica:

- R.U. Sezione Prima – Le Aree Urbane, Subsistema di Paesaggio n. 3 “I Poggi di Campagnatico”, U.T.O.E. di Campagnatico, comparto urbanizzativo n. 1
- R.U. approvato con D.C.C. n. 46 del 05/09/2006 - previsioni decadute il 05/09/2011 in quanto decorsi 5 anni dalla data di approvazione ai sensi dell'Art. 95, comma 9 della LRT 65/2014
- P.S.I. approvato con D.C.C. n. 46 del 06/11/2023 UTOE n.2 Subsistema Ambientale “I Poggi di Campagnatico”
- Piano Operativo Comunale adottato con D.C.C. n. 21 del 22/05/2024 pubblicata all'albo il 23/05/2024 al n. 312, art.67 N.T.A. ambiti periurbani.

Vincoli presenti: nessuno

Piazza Garibaldi, 13 - 58042 Campagnatico - Telefono 0564 99 67 11 – Fax 0564 99 67 27

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00216410530

comune.campagnatico@postacert.toscana.it
www.comunedicampagnatico.it

Foglio:41

Particella:185/p

Destinazione urbanistica:

- R.U. Sezione Prima – Le Aree Urbane, Subsistema di Paesaggio n. 3 “I Poggi di Campagnatico”, U.T.O.E. di Campagnatico, comparto urbanizzativo n. 1
- R.U. approvato con D.C.C. n. 46 del 05/09/2006 - previsioni decadute il 05/09/2011 in quanto decorsi 5 anni dalla data di approvazione ai sensi dell’Art. 95, comma 9 della LRT 65/2014
- P.S.I. approvato con D.C.C. n. 46 del 06/11/2023 UTOE n.2 Subsistema Ambientale “I Poggi di Campagnatico”
- Piano Operativo Comunale adottato con D.C.C. n. 21 del 22/05/2024 pubblicata all’albo il 23/05/2024 al n. 312, art.79 N.T.A. Articolazione del territorio Rurale, - Sistema Territoriale “I Poggi di Campagnatico”

Vincoli presenti: nessuno

Campagnatico, lì 05/05/2025

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(Arch. Alessio Bruni)

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2025

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAMPAGNATICO (B497) provincia GROSSETO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CAMPAGNATICO (Codice B497) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da
1	41	185		-	ULIVETO 02	75 23		Dominicale Euro 21,37 Agrario Euro 21,37	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 Pratica n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)
2	41	187		-	ULIVETO 02	71 61		Dominicale Euro 20,34 Agrario Euro 20,34	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 Pratica n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)

Totale: Superficie 1.46.84 Redditi: Dominicale Euro 41,71 Agrario Euro 41,71

Intestazione degli immobili indicati al n.1

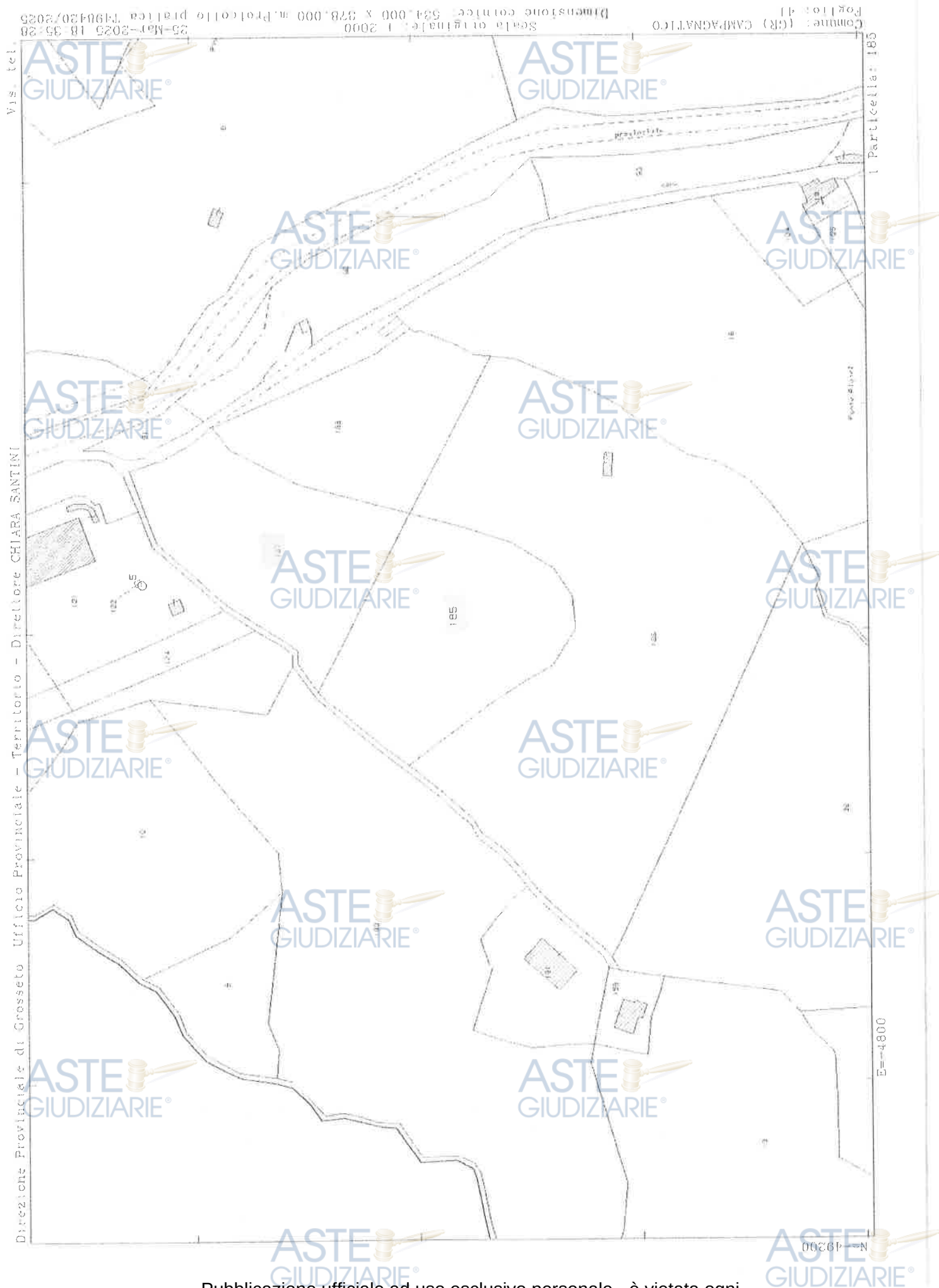
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 Pratica n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)			

Totale Generale: Superficie 1.46.84 Redditi: Dominicale Euro 41,71 Agrario Euro 41,71

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Campagnatico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

Maggio 2024

Gruppo di lavoro:

- arch. [blank]: progettista, responsabile del procedimento
- arch. [blank]: progettista, coordinatore del gruppo di lavoro, sistema informativo geografico
- dott. [blank]: indagini geologiche e sismiche
- ing. [blank]: studi idraulici
- plan. terr. [blank]: GIS, cartografia digitale, schedatura edifici
- avv. [blank]: consulenza legale
- arch. [blank]: Valutazione Ambientale Strategica

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:
Responsabile del procedimento;
Garante dell'informazione e della partecipazione:

Comune di Campagnatico

Capo II	Qualità degli insediamenti.....	68
Art. 62	Disposizioni per la qualità degli insediamenti	68
Art. 63	Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno	68
Art. 64	Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti	68
Art. 65	Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico	69
Art. 66	Impianti solari termici e fotovoltaici	70
Capo III	Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane	71
Art. 67	Schede	71
Titolo VIII	Mobilità	72
Art. 68	Componenti della mobilità	72
Art. 69	Collegamento territoriale (M1).....	72
Art. 70	Collegamenti principali (M2).....	72
Art. 71	Collegamenti secondari (M3)	72
Art. 72	Collegamenti locali (M4).....	73
Art. 73	Collegamenti minori (M5)	73
Art. 74	Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti	73
Titolo IX	Il territorio rurale.....	74
Capo I	Tutela e valorizzazione del territorio rurale.....	74
Art. 75	Discipline generali di tutela	74
Art. 76	Articolazione del territorio rurale e prescrizioni correlate	75
Art. 77	Aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico	77
Art. 78	Ambiti di pertinenza dei centri antichi di Campagnatico e Montorgiali.....	77
Art. 78bis	Ambiti periurbani	78
Art. 78tris	Nuclei rurali	79
Art. 78quater	Orti sociali nel territorio rurale	80
Art. 79	Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali	82
Capo II	Nuovi edifici e manufatti rurali.....	83
Art. 80	Articolazione delle discipline	83
Art. 81	Criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali.....	83
Art. 82	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	84
Art. 83	Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale	85
Art. 84	Prescrizioni specifiche per i nuovi edifici e manufatti rurali.....	85
Art. 85	Abitazioni rurali attraverso PAPMAA	86
Art. 86	Annessi agricoli attraverso PAPMAA	86
Art. 87	Annessi agricoli per attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime (in assenza di PAPMAA)	87
Art. 88	Annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA	91
Art. 89	Manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA	92
Art. 90	Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	93
Art. 91	Strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie	96
Art. 91 bis	Rifugi per squadre di caccia	97

Art. 76 Articolazione del territorio rurale e prescrizioni correlate

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, a partire dall'individuazione delle UTOE e dei Sistemi Territoriali del Piano Strutturale Intercomunale, in relazione alle specifiche caratteristiche dei diversi contesti del territorio rurale sono definiti i seguenti sistemi ed ambiti con relative *Regole di tutela, riproduzione e trasformazione*:

UTOE 1 Campagnatico:

- Sistema territoriale "La via Senese"
- Sistema Territoriale "I Poggi di Campagnatico"
- Sistema Territoriale "Poggi di Stertignano, da Roselle all'Ombrone"

UTOE 2 Montorsaio:

- Sistema Territoriale "I boschi di Montorsaio"

UTOE 3 Arcille:

- Sistema Territoriale "Il fondovalle e gli alvei"
- Sistema Territoriale "Sticcianese, Sabatina e Ciaia"

Sistema territoriale "La via Senese"

- a) mantenimento delle forme culturali tradizionali con particolare riferimento ai vigneti e agli oliveti;
 - b) conservazione e riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture agricole;
 - c) riqualificazione e promozione dell'immagine dell'ambiente e del paesaggio del sistema collinare agrario;
 - d) promozione e sviluppo di attività turistiche ed agrituristiche, con finalità ricreative, sportive, didattiche, scientifiche e culturali;
 - e) conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - f) recupero ambientale delle aree soggette a dissesti idrogeologici;
 - g) ripristino delle connessioni ecologiche, anche attraverso l'aumento delle superfici boscate e della vegetazione ripariale;
- Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa; è ammessa la destinazione residenziale e turistico - ricettiva.

Nel Sistema sono presenti le seguenti U.M.T. del PTCP: R6.1

Sistema Territoriale "I Poggi di Campagnatico"

- a) miglioramento della percorribilità e dell'accessibilità all'area anche tramite nuovi attraversamenti pedonali e ciclabili ed ippovie;
- b) collegamento dell'ambito con il centro di Campagnatico attraverso percorsi specifici e strutturali;
- c) mantenimento e ripristino dell'ambiente boschivo di tipo spontaneo, con essenze autoctone, sottobosco, radure;
- d) creazione di nuove attrezzature e collegamento delle stesse con le aree a servizi e a verde attrezzato del sottosistema insediativo;
- e) recupero e manutenzione degli argini fluviali, sistemazione delle fasce di pertinenza fluviale;
- f) costituzione, dove possibile, di una fascia attrezzata di rispetto di adeguata profondità strutturata con aree verdi con percorsi ciclabili e pedonali, per gli elementi che costituiscono la rete;
- g) costruzione di corridoi ecologici trasversali lungo le infrastrutture viarie per garantire la fruibilità degli ambiti attraversati;
- h) tutela e la valorizzazione ambientale dei paesaggi agrari, fluviali e delle aree extraurbane degradate;
- i) mantenimento dei varchi non edificati;

Nel Sistema sono presenti le seguenti U.M.T. del PTCP: R6.3

Sistema Territoriale "Poggi di Stertignano, da Roselle all'Ombrone"

- a) tutela delle vaste superfici boscate nella fascia direttamente al di sotto della Via Senese
- b) collegamento del sistema con i centri di Arcille e S. Antonio per non subire effetti indotti dalla espansione demografico-residenziale di Grosseto
- c) mantenimento della attività agricola densa e consolidata che sembra aver raggiunto un giusto grado di stabilità sia sul piano della produzione che dell'apparato edilizio
- d) costituzione di un Parco Archeologico della Roselle Interna con valenza sovracomunale

Nel Sistema sono presenti le seguenti U.M.T. del PTCP: R6.3

Sistema Territoriale "I boschi di Montorsaio"

- a) Salvaguardia e valorizzazione dell'immagine di Montorsaio, identificabile principalmente con il suo centro storico, le cui mura che disegnano un preciso contorno anche se ormai completamente riutilizzate e sostituite da apparati residenziali generalmente sette-ottocenteschi.

opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità. Valorizzazione per i centri abitati di Batignano, Braccagni, ed Istia d'Ombrone dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi e/o aree agricole di piano. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R6.3 "Rilievi di Campagnatico"

• Inquadramento territoriale

Ultimi affioramenti dei rilievi strutturali a diversa composizione litologica della dorsale Monticiano – Roccastrada delimitati a sud-est dal corso del Fiume Ombrone. Colli di natura *pliocenica* (sia *argillitica* che *sabbiosa*) e *depositi alluvionali* (legati al fiume Ombrone) a sud-ovest di Campagnatico.

Settori morfologici

Tipi morfologici della provincia di Grosseto – U.M.T. R6.3						
	Categorie geo-morfologiche	Piani alluvionali	Ripiani travertinosi e depositi eluviali	Colline argillose	Colline sabbiose e ciottolose	Rilievi strutturali dell'Aniapa nemino
Assetti del soprassuolo		1	2	3	4	5
Boschi	A					
Assetti dell'insediamento di montagna	B					
Assetti dell'impianto medioevale	C					
Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco	D					
Assetti della Riforma Agraria	E					

A5 - Boschi nei rilievi strutturali

Rilievi collinari (Poggio al Lupo, Cancelli dei Poggi, Poggio del Cornone e Monte Rosaio) caratterizzati dalla presenza di ampie superfici boscate.

In relazione all'altitudine e alle caratteristiche pedologiche, boschi a prevalenza di cerro (*Quercus cerris*) e roverella (*Quercus pubescens*) lasciano il posto, nelle esposizioni meridionali e sud-occidentali, a querceti sempreverdi di leccio (*Quercus ilex*) e sughera (*Quercus suber*) fino alla macchia bassa in un'alternanza di querceti mesofili ad elementi mediterranei.

All'interno del bosco insediamento sparso completamente assente.

C5 - Assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali

Insediamento accentrato sui rilievi collinari circoscritti dal sistema idrografico del Fiume Ombrone e dei suoi affluenti (Fosso Lanesi e

Fosso Eulignano) con linea di crinale disposta in senso n. ovest-s. est conformemente al corso del fiume. Allineamento condizionante gli assetti agrari del "contado" del centro murato di Campagnatico. Boschi quercini in sommità e prati-pascoli in prossimità dell'Ombrone nel versante nord. Mosaici agricoli complessi con arboreti (oliveti) ed aree a seminativo e/o prato pascoli, talvolta organizzate in veri e propri "campi chiusi", nel versante sud. Boschi e arboreti su suoli arenacci, seminativi e pascoli sui terreni argillitico-marnosi.

Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato, dislocato direttamente lungo la viabilità di crinale o su piccoli diramazioni "a pettine" necessarie alla raggiungibilità dei fondi, composto da annessi rurali (*casotti*) o da scarse unità poderali che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiorenti locali.

D5 - Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali

Rilievi pedecollinari, compresi tra il Fosso della Lena ed il Fosso delle Conce, caratterizzati da arboreti (oliveti) intorno all'insediamento sparso e da vaste aree a seminativo e/o prato pascolo, con alberi isolati e/o a gruppi e siepi lungo le affossature principali, intercalati a nuclei boscati nei versanti più bassi.

La diversificazione dei suoli agricoli permette alla struttura di fattoria (es. Stertignano e Grascetone) la formazione di unità poderali autosufficienti.

Fabbricati colonici distribuiti nel pedecolle e collegati alla viabilità principale di valle da percorsi a cul-de-sac aderenti alla morfologia del rilievo.

E3 - Assetti della Riforma Agraria nelle colline argillose

Assetti agrari ed insediativi analoghi al settore E5 nei rilievi limitrofi alla S.S. N°223 "Siena-Grosseto".

E4 - Assetti della Riforma Agraria nelle colline sabbioso-ciottolose

Assetti agrari ed insediativi analoghi al settore E5 nella zona dei Marrucheti.

E5 - Assetti della Riforma Agraria nei rilievi strutturali

Nei rilievi limitrofi alla S.S. N°223 "Siena-Grosseto" appoderamento con entità non superiori ai 30 ettari. Incentivazione delle colture arboree e razionalizzazione dell'indirizzo agro-pastorale delle aziende attraverso la valorizzazione delle colture foraggere e l'introduzione dell'allevamento stallino. Permanenza nella mosaicatura dei campi della tradizionale maglia a campi chiusi con alberi isolati e/o a gruppi. Viabilità poderale ed interpoderale di crinale confluyente nella S.P. N°18 di Campagnatico.

Nella zona dei Marrucheti rafforzamento degli assetti poderali precedentemente istituiti. Parte dei poderi (settore D5), affini per l'ordinamento cerealicolo-zootecnico alla politica dell'Ente, sono scorporati dalle grandi proprietà ed inseriti all'interno della nuova scansione fondiaria. Ricucitura fra vecchio e nuovo nell'andamento più tortuoso della viabilità poderale. Formazione con edificazione di chiesa, spaccio e cimitero su nuclei poderali presenti all'incrocio tra la Strada comunale di Stertignano e la S.P. N°44 delle "Conce" dell'aggregato dei Marrucheti.

-A3, C1, C3, C4, D1, D2, D3, D4, E1, E2 - settori secondari - si rimanda alla descrizione generale -

• Dinamiche in atto

Processi di marginalizzazione negli assetti agrari alle quote più elevate della struttura dei rilievi (settore D5).

Espansione del bosco e dell'incolto a detrimento delle aree agricole.

Crescita di superfici specializzate a oliveto e vigneto (settori D5, E4 ed E5).

Sviluppo del turismo rurale e dell'agriturismo con fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole.

Trasformazione urbana di Campagnatico mediante sviluppi lineari lungo la viabilità principale e addizioni di tipo incrementale, chiaramente individuabili per forma e tipologia, sui versanti a maggiore panoramicità con rischio di alterazione dell'immagine consolidata di centro murato di altura. Vistosi incrementi addizionali anche ai Marrucheti.

- Indirizzi operativi

- Identità da rafforzare

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1c
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2g
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto nelle aree limitrofe a Campagnatico, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza. Valorizzazione per il centro abitato di Campagnatico dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi.

U.M.T. R6.4 "Poggi del Sasso"

• Inquadramento territoriale

Area collinare compresa tra il corso del Fiume Ombrone, del Torrente Trisolla e la S.P. N°17 di "Voltina" prevalentemente composta da *rilievi strutturali a diversa composizione litologica* della dorsale Montecucco - Poggio Volpaio. Affioramenti *pliocenici* a matrice conglomeratica-sabbiosa nella zona di Colle Massari. Assenza di aree planiziali legate al sistema idrografico, ma semplici fenomeni di incisione fluviale da parte dell'Ombrone e dei suoi affluenti.

Settori morfologici

d) Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare

Il P.O. dà le seguenti prescrizioni

In questa area è sempre vietato:

- la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;
- l'edificazione legata ai pmaa utilizzando le potenzialità dei terreni esterni al perimetro dell'ambito di pertinenza;
- la installazione di tunnel, silos, concimaie, serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale.
- la installazione di antenne radio-televisive e per telefonia mobile.

E' invece consentita:

- L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria d4, di dimensione inferiore a 65mq. di SE possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di SE.
- La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui agli artt.18-28

4. Ambito di pertinenza del centro storico di Montorsaio (Campagnatico)

Per il centro storico di Montorsaio, interessato dal D.M. 07/02/1977 "Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Campagnatico (Grosseto)", l'ambito di pertinenza è interno all'area tutelata ed è pertanto soggetto, oltre che alle norme generali di cui all'art.30 c.2 della Disciplina del PSI, agli "Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)" di cui alla scheda di vincolo del PIT/PPR. Nell'ambito di pertinenza del centro antico di Montorsaio sono inoltre vietate opere di mobilità e impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere necessarie al trattamento delle acque reflue nonché alle connessioni impiantistiche (escluse le installazioni di antenne radio-televisive e per telefonia mobile).

Art. 78bis Ambiti periurbani

1. Ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/2014 e dell'art. 30 c.3 della Disciplina del PSI dei comuni di Cinigiano, Civitella e Campagnatico, le tavole del PO individuano due ambiti periurbani: al margine meridionale del capoluogo Campagnatico e a corona dell'insediamento di Arcille.

2. Le regole generali per gli ambiti periurbani vengono definite, nel rispetto dell'art. 67 della LR 65/2014 e dell'art.9 del D.P.G.R. 32/R/2017, all'art.30 c.3 del PSI.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- a) individuazione e mantenimento degli elementi di valore del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare, ripristinare o creare;
- b) Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;
- c) Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;
- d) Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare

3. Il P.O. dà le seguenti prescrizioni:

nell'area è preclusa la possibilità da parte dell'imprenditore agricolo della realizzazione di manufatti aziendali che pur necessitando di interventi permanenti sul suolo non sono soggetti al Programma Aziendale, quali: a) silos; b) tettoie; c) concimaie, basamenti o platee; d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di

combustibile; e) serre fisse; f) volumi tecnici ed altri impianti; g) manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui; i) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali; l) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo; m) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

E' invece consentita:

- 1) Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria d4, di dimensione inferiore a 65mq. di SE possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di SE.
- 2) La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purché legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui agli artt.18-28
- 3) E' sempre consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune pubblico o privato nonché la riqualificazione di quelle esistenti.

Art. 78tris Nuclei rurali

1. I nuclei rurali di cui al comma 1, lett.b), art. 64 della L.R.65/2014 sono distinti negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e individuano i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.
2. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non culturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico. Devono essere preservate altresì la morfologia insediativa originaria e gli elementi costitutivi e qualificanti gli spazi pubblici di valenza identitaria, attraverso il consolidamento residenziale, i servizi per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.
3. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
 - sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
 - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
 - siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
 - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
4. All'interno del perimetro di nucleo rurale sono privilegiate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
 - residenza
 - attività commerciali di vicinato
 - attività terziarie
 - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
 - attività turistico ricettiva
 - ospitalità extralberghiera
 - verde privato
 - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiti comunali

-  Confine Comunale
-  Sistemi Territoriali (art.76 NTA)

Periodizzazione dell'edificato (art.5 c.2 NTA)

-  Sedime edificato al 1897 (CASTORE)
-  Sedime edificato al 1929
-  Sedime edificato al 1956
-  Sedime edificato allo stato attuale

Infrastrutture viarie (artt.68-73 NTA)

-  Collegamento Territoriale
-  Collegamenti Principali
-  Collegamenti Secondari
-  Collegamenti Locali e Minori

Idrografia

Territorio Urbanizzato (art.3 c.2 NTA)

Disciplina del Piano Operativo

-  TS Tessuti Storici (art.58 NTA)
-  Tessuto Produttivo-Commerciale-Direzionale (art.60 NTA)
-  Strade di valore storico-paesaggistico (art. 68 c.3 NTA)
-  Ambiti pertinenza centri e nuclei storici (art.78 NTA)
-  Ambiti periurbani (art.78bis)
-  Nucleo rurale (art.78tris NTA)
-  Orti sociali in ambiti periurbani (art.78quater NTA)
-  Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (art.110 c.2 NTA)
-  Zone connotate da condizioni di degrado (art.113 NTA)

NTA



 Fascia di rispetto elettrodotti (art.35 NTA)

 Fascia di rispetto stradale (art.35 NTA)

Beni paesaggistici (art.32 NTA)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.Lgs.42/2004, art 136 (artt.32-32tris NTA)

Aree tutelate per legge D.Lgs.42/2004, art.142
(art.32quater NTA)

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate

 Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m

Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

— Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

 Aree tutelate

Let. h) - Le zone gravate da usi civici

 Usi Civici Campagnatico

Let. m) - Le zone di interesse archeologico

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'
Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'
Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

 Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del
D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica
ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art.11.3 lett.a) e b)

 Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del
D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica
coincidenti con le zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c)

Siti NATURA2000 - SIR (art.33 NTA)

 Siti Natura 2000

 SIR - Siti di Interesse Regionale biodiversità

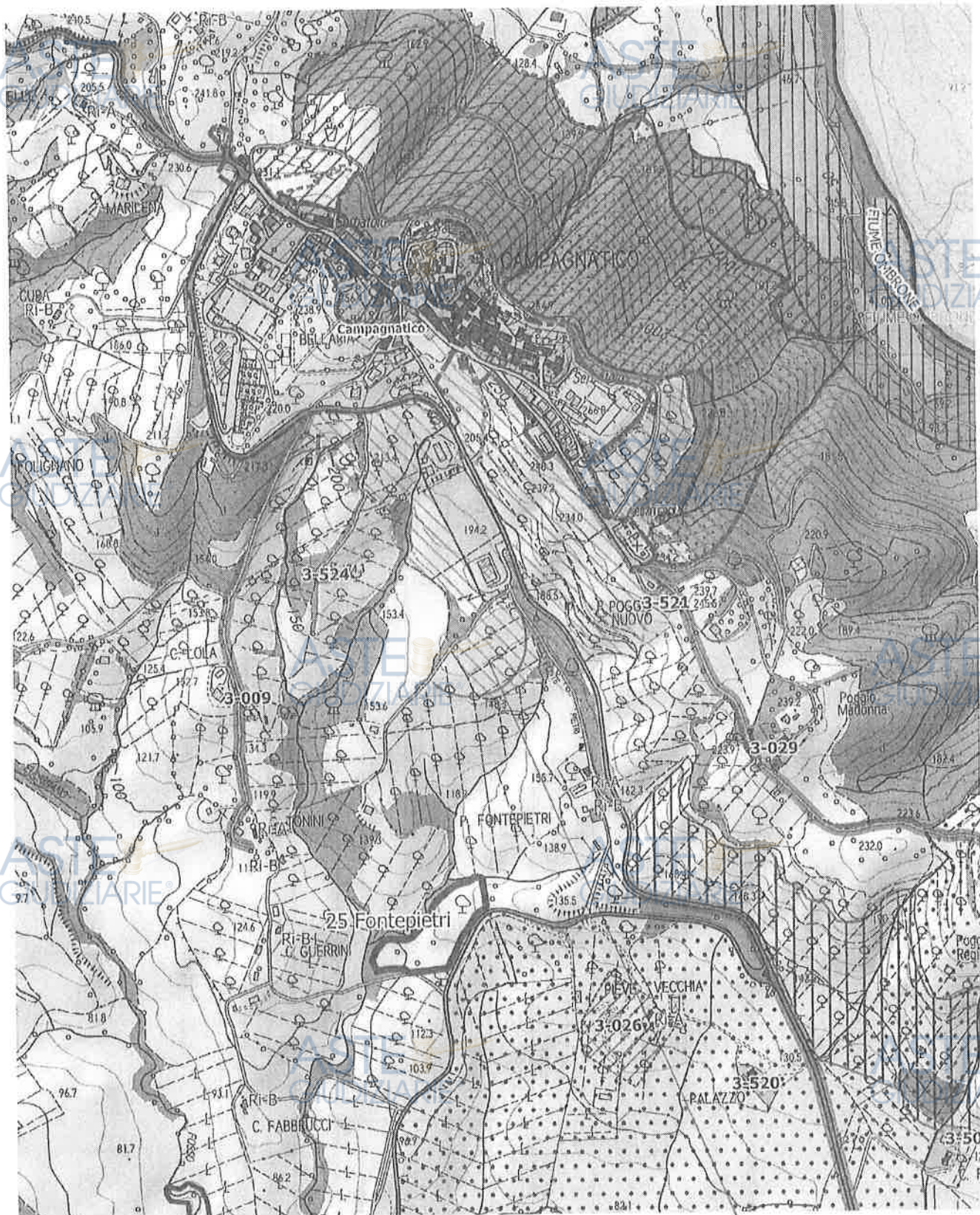
 Contesti fluviali (art.34 NTA)

 Geositi (art.75 c.5 NTA)

Piano Regionale Cave (art.101bis NTA)

 Glacimenti

 Glacimenti Potenziali



ASTE GIUDIZIARIE® ESTRATTO CARTOGRAFICO DAL PIANO OPERATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio del territorio di GROSSETO

Data: 13/04/2016
Ora: 9.42.07

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 23/01/2015 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: ARCIDOSO, CASTEL DEL PIANO, CASTELL AZZARA, ROCCALBEGNA, SANTA FIORA, SEGGIANO, SEMPRONIANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: CAMPAGNATICO, CINIGIANO, CIVITELLA PAGANICO, ROCCA STRADA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	974,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	1060,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PASCOLO CESPUGLIATO	544,00	SI		2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	745,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO	1656,00	SI		2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	4140,00	SI		2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO ARBORATO	2025,00	SI		2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	4140,00	SI		2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	4937,00				14997,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	4017,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	13892,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ULIVETO	7738,00				7566,00			
VIGNETO	8369,00				9171,00			
VIGNETO IN ZONA A D.O.C.	20665,00				22441,00			



VISTA DELL'OLIVETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®