

Luca MALTINTI
Perito Agrario

Empoli, 04- giugno 2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Lucia SCHIARETTI

VERBALE DEL 14.05.2015 CAUSA N. R.G. 843/2011

RELAZIONE SUL REGIME DEL DIRITTO DI REIMPIANTO ED ENTI

PREPOSTI ALLA GESTIONE DEL POTENZIALE VITICOLO

C.T.U.

Per. Agr. Luca MALTINTI



Luca MALTINTI

Perito Agrario

DISCIPLINA PER LA GESTIONE E CONTROLLO DEL DIRITTO DI REIMPIANTO E DELLA SUPERFICIE RIVENDICABILE

Enti preposti:

1-Città Metropolitana di Firenze - Ufficio Agricoltura gestione schedario viticolo.

2-ARTEA (Agenzia Regionale Toscana Erogazioni in Agricoltura).

Funzioni degli enti:

Città Metropolitana di Firenze

Ente competente per l'applicazione della normativa L.R. 68 del 30 novembre 2012 e Regolamento d'attuazione D.P.G.R. 24/R del 13 maggio 2013.

Artea

Gestione dell'anagrafe regionale delle aziende agricole e dei procedimenti amministrativi ad essa strettamente connessi.

Organismo pagatore per la liquidazione dei fondi FEAGA (Fondo Europeo Agricolo di Garanzia) e FEASR (Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale).

DIRITTO DI REIMPIANTO

Definizione diritto di reimpianto vigneti: il diritto di reimpiantare una superficie vitata. Tale diritto è originato dall'estirpazione di una superficie vitata equivalente in coltura pura.

Estirpazione di un vigneto per acquisizione di un diritto:

Il conduttore che intende procedere all'estirpazione di una superficie vitata finalizzata alla concessione di un diritto di reimpianto deve presentare una dichiarazione, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), tramite la DUA (Dichiarazione Unica Aziendale) da effettuare con il sistema informativo Artea, La dichiarazione deve essere presentata almeno sessanta giorni prima dall'effettivo inizio dei lavori. Nella DUA il conduttore dichiarerà la conformità dell'intervento alla normativa in materia di potenziale viticolo. L'estirpazione deve essere effettuata entro la seconda campagna vitivinicola successiva a quella in cui è stata presentata la dichiarazione.



Luca MALTINTI

Perito Agrario

Il conduttore comunica, tramite la DUA, l'avvenuta estirpazione e chiede la concessione di un diritto di reimpianto. In detta dichiarazione il conduttore è tenuto, altresì a dichiarare i riferimenti catastali della superficie vitata estirpata e la data di realizzazione dei lavori di estirpazione.

La Città Metropolitana entro 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta estirpazione effettuerà un controllo in campo per la verifica dell'avvenuta estirpazione, e provvederà ad iscrivere nel fascicolo aziendale Artea il diritto di reimpianto concesso.

Trasferimento di un diritto di reimpianto

Il trasferimento di un diritto di reimpianto è consentito per i seguenti casi:

- Trasferimento totale o parziale di un'azienda che può avvenire attraverso la compravendita, donazione o successione ereditaria. Il diritto di reimpianto oggetto di trasferimento deve essere esplicitamente citato nell'atto;
- Compravendita di diritti di reimpianto, effettuata con scrittura privata e registrata tra le parti contraenti;

Negli atti di trasferimento della conduzione totale o parziale di un'azienda o di compravendita di diritti di reimpianto **devono essere obbligatoriamente esplicitati** gli estremi identificativi del diritto di reimpianto oggetto di trasferimento.

Il diritto acquisito, a seguito di trasferimento, deve essere registrato a cura della Città Metropolitana nel registro dei diritti su richiesta del conduttore. La richiesta di registrazione del diritto è presentata tramite la DUA allegando l'atto di trasferimento del diritto.

A seguito del nuovo OCM (Organizzazione Comune Mercato) il trasferimento dei soli diritti di reimpianto sarà possibile fino al 31 dicembre 2015.

SUPERFICIE RIVENDICABILE

Definizione della superficie rivendicabile: è la superficie aziendale precedentemente iscritta agli albi dei vini DOP contingentati (Chianti DOCG, Chianti Classico DOCG ecc..).

La superficie rivendicabile è assegnata a livello aziendale e registrata nello schedario viticolo. Deve essere esercitata nell'ambito delle superfici vitate impiantate che,



Luca MALTINTI

Perito Agrario

nell'azienda, hanno attitudine produttiva alla medesima DO (denominazione d'origine).

Il trasferimento della superficie rivendicabile è consentito esclusivamente tramite il trasferimento allo stesso titolo di un'equivalente superficie vitata o di un diritto di reimpianto aziendale di superficie equivalente.

Nel trasferimento di una superficie rivendicabile acquisita a seguito del trasferimento di una superficie vitata o diritto di reimpianto, il conduttore presenta la DUA indicando la superficie rivendicabile da registrare nello schedario viticolo. Alla DUA deve essere allegato l'atto di trasferimento della superficie vitata o l'atto di trasferimento del diritto di reimpianto **in cui deve essere esplicitata** la superficie rivendicabile acquisita.

La Città Metropolitana provvederà alla cancellazione dell'equivalente superficie rivendicabile dall'azienda cedente e, allo stesso tempo, alla certificazione della medesima all'azienda acquirente entro sessanta giorni dalla presentazione della DUA.

In caso di esecuzioni immobiliari le superfici rivendicabili e i diritti di reimpianto **devono essere obbligatoriamente indicati** in tutti i documenti di identificazione dei beni (relazione tecnica, pubblicità dell'incanto, ecc.) e **nell'atto di assegnazione definitivo degli immobili**, in quanto la mancata trascrizione nell'ordinanza e nell'atto di assegnazione l'ufficio competente (Città Metropolitana) non procederà alla registrazione della superficie rivendicabile e del diritto di reimpianto, al soggetto assegnatario, rimanendo pertanto nel fascicolo aziendale Artea dell'azienda eseguita.

Il C.T.U

Per. Agr. Luca MALTINTI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Maltinti".





LUCA MALTINTI
Perito Agrario - Consulenza Agronomica

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA N. R.G. 843/2011

G.E. Dott.ssa Lucia SCHIARETTI

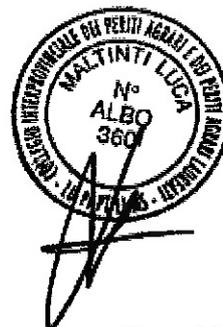


- Creditore Procedente

e

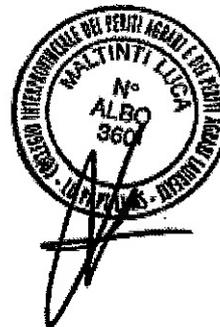
C.T.U.

Per. Agr. Luca MALTINTI



INDICE

PREMESSA	pag. 2
Descrizione operazioni peritali	pag. 2
ACCERTAMENTI PRELIMINARI	pag. 3
Identificazione dei lotti.....	pag. 3
Stato di occupazione	pag. 5
RISPOSTE AL QUESITO	pag. 6
Superfici Vitate e Caratteristiche Tecniche del Vigneto	pag. 6
Stima del valore di mercato.....	pag. 13
Opportunità di affittare i lotti e stima del canone d'affitto al mq	pag. 20
Conclusioni	Pag. 20
Allegati	pag. 21



TRIBUNALE DI FIRENZE

3^A SEZ. CIV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA N. R. G. 843/2011

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia SCHIARETTI,

PREMESSA

Il giorno 14 maggio 2015 il G.E. Dott.ssa Lucia SCHIARETTI nominava il sottoscritto, Per. Agr. Luca MALTINTI, con studio in Empoli in via Roma 16 e iscritto al collegio interprovinciale di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno e Massa dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati al numero 360, come consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe indicata.

Come da verbale del 14 maggio 2015 mi veniva conferito l'incarico di CTU nella procedura n. 843/2011 e così espletare le operazioni di seguito elencate per le quali è stato richiesto il termine di 60 giorni dall'incarico per la deposizione:

- misurazione delle superfici vitate di cui ai lotti n. 2,3,4,5,7 e 8;
- indicare le caratteristiche degli impianti viticoli;
- stima del valore dei terreni;
- indicare lo stato di coltivazione;
- valutare affitto dei lotti in caso di mancata coltivazione indicando la stima del canone d'affitto al mq.

▪ **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

L'iter procedurale in merito alla conduzione delle operazioni peritali è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti:
- acquisizione visibilità fascicolo presso il sistema informativo
Artea;
- attenta analisi della perizia effettuata dal Geom. Matteo FORNALI;
- verifica catastale dei lotti riportati nella C.T.U. redatta dal Geom. FORNALI;
- verifica del fascicolo aziendale Artea, dello schedario viticolo e diritti aziendali;





Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ettari	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
64	84	vigneto	2	00.96.60	72,34	54,88
64	85	vigneto	2	01.99.40	149,32	113,28
64	130	vigneto	2	00.26.20	19,62	14,88
64	194	vigneto	2	01.65.31	123,79	93,91
Totale superficie lotto				04.87.51		

LOTTO 5

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ettari	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
64	196	vigneto	2	01.13.79	85,21	64,64
Totale superficie lotto				01.13.79		

LOTTO 7

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ettari	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
78	19	vigneto	2	00.23.30	17,45	13,24
78	22	vigneto	2	01.49.30	111,81	84,82
78	23	vigneto	2	02.02.40	151,57	114,98
		seminativo	5	00.23.00	2,38	1,78
78	24	vigneto	2	01.02.90	77,06	58,46
78	25	seminativo	5	00.87.00	8,99	6,74
		vigneto	2	00.41.20	30,85	23,41
78	26	Seminativo	5	00.43.00	4,44	3,33
		Vigneto	2	00.08.30	6,22	4,72
78	27	Seminativo	5	00.19.00	1,96	1,47
		Vigneto	2	01.48.16	110,95	84,17
		Uliv-vigneto	3	00.61.44	12,69	11,11
78	28	Vigneto	2	00.25.60	19,17	14,54
78	33	Vigneto	2	01.18.70	88,89	67,43
78	100	Seminativo	5	00.23.40	2,42	1,81
78	195	uliveto	2	00.70.35	23,62	18,17
78	196	vigneto	2	00.67.15	50,29	38,15
Totale superficie lotto				12.14.20		

LOTTO 8

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ettari	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
78	88	vigneto	2	00.48.20	36,10	27,38
78	89	vigneto	2	01.15.10	86,19	65,39
78	106	vigneto	2	00.22.80	17,07	12,95
78	107	vigneto	2	00.12.00	8,99	6,82
Totale superficie lotto				01.98.10		



Note: nella CTU del Geom. FORNAI la perimetrazione dei lotti non segue fedelmente la suddivisione catastale, ma gli effettivi appezzamenti colturali esistenti. Si veda lotti n. 2 e 3. Pertanto nell'attuale CTU la perimetrazione di detti lotti segue la descrizione catastale.

Le qualità colturali per alcune particelle non corrispondono alla reale coltura presente in campo, pertanto si rende necessaria la variazione colturale presso l'Agenzia del Territorio, per l'aggiornamento catastale.

▪ STATO OCCUPAZIONALE

Esaminando il fascicolo aziendale ARTEA è emersa la presenza di un **contratto di affitto agrario L. 203/82 stipulato in data 24 settembre 2004** tra

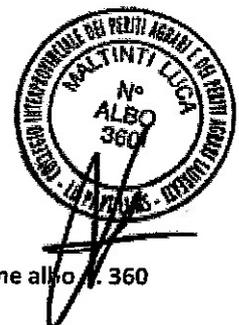
....., con durata convenuta in anni 15 e quindi fino al 27 settembre 2019. Detto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Firenze 1 il 30 settembre 2004 al numero 101680 e si allega alla presente sotto la lettera "H".

Le particelle oggetto di affitto sono le seguenti:

- foglio di mappa n. 64 particelle 84,85,109,110,111,113,114,115,130,132,133,134,194 e 195;
- foglio di mappa n. 78 particelle 18,19,22,23,24,25,26,27,28,33,35,88,89,100,106,107 e 159.

Unitamente alle superficie vitate sono concesse in affitto anche le superfici rivendicabili Chianti Docg per ettari 17.72.47 come indicato nel contratto. Alla scadenza naturale del contratto di affitto le superficie vitate e le superficie rivendicabili Chianti Docg rientreranno in possesso della parte affittante ovvero all'

Restano escluse dall'affitto soltanto le particelle n. 195 e 196 del foglio di mappa n. 78.



RISPOSTE AL QUESITO

▪ SUPERFICI VITATE E CARATTERISTICHE TECNICHE DEL VIGNETO

La misurazione delle superfici vitate è stata eseguita mediante strumentazione informatica GIS sovrapponendo gli appezzamenti rilevati su mappa catastale per determinare il corretto posizionamento catastale di ciascuno vigneto. Le superfici rilevate sono state allineate con quelle dello schedario viticolo presente nel sistema informativo Artea.

Di seguito riporto, per ciascun lotto, una scheda identificativa di ogni appezzamento viticolo con indicate le superfici vitate ottenute dalle misurazioni sopra descritte e le caratteristiche proprie agronomiche.

I vigneti rilevati ricadono esclusivamente nel comune di San Casciano in Val di Pesa.

LOTTO n. 2

Il vigneto presente su questo lotto si trova in stato di abbandono e non è più possibile individuare i filari a causa della presenza di vegetazione spontanea arbustiva che ha invaso totalmente la superficie occupata dal vigneto. Pertanto, questo appezzamento non è più dichiarabile ai fini produttivi e quindi classificato come vigneto non produttivo.

L'azienda agricola MUGNAIONI John, in qualità di affittuario conduttore, ha presentato **istanza Artea di intenzione all'estirpazione**, numero istanza 2014DUA0000MGNJHN79H04D612D000000002 del 01.04.2014 protocollo 65054, riferita al vigneto presente in questo lotto.

Come specificato a pagina 2 del contratto di affitto del 24.09.2004 i diritti di reimpianto ottenuti dall'estirpazione dei vigneti e rilasciati all'affittuario, anche se a lui intestati, resteranno di proprietà dell'Azienda Agricola di Sorbigliano S.S. e, pertanto, alla scadenza del contratto di affitto gli eventuali diritti acquisti dai vigneti concessi in affitto dovranno rientrare in possesso della parte affittante.

Tuttavia a seguito dell'applicazione del regolamento del Parlamento e del Consiglio Europeo n. **1308/2013** del 17 dicembre 2013, dal 01 gennaio 2016 viene abrogato il regime dei diritti di reimpianto, passando al nuovo sistema delle autorizzazioni. Ne deriva che le autorizzazioni al reimpianto saranno nominative, in questo caso intestate all'affittuario e non sarà più possibile retrocederle al proprietario del fondo. Si consiglia pertanto, considerata la contingenza ed i tempi

Via Roma n. 16 – 50053 Empoli FI – Tel/Fax 0571.70.00.35 mail:studioagrario.lm@gmail.com – Iscrizione albo n. 360



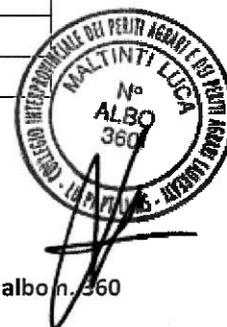
ristretti, di impedire l'estirpazione dei vigneti da parte dell'affittuario in modo da preservare l'integrità potenzialmente produttiva del fondo.

Apezzamento N. 2	
Foglio di Mappa	64
Particella	109-110
Esposizione Versante	Ovest
Superficie Vitata ettari	00.34.19
Varietà	Non rilevabile
Anno Impianto	1973
Forma di Allevamento	Non rilevabile
Paloneria di Testata	Non Rilevabile
Paloneria Intermedia	Non Rilevabile
Armatura di Sostegno	Non Rilevabile
Stato del Vigneto	Incolto presenza di vegetazione spontanea
Foto	n. 01

LOTTO n. 3

Anche questo appezzamento verte nelle medesime condizioni tecniche e amministrative di quello descritto pocanzi. Inoltre, il lotto n.3 insieme al precedente costituiscono un unico vigneto indicato con il numero 2 di appezzamento. Per entrambi è stata presentata stessa istanza Artea del 01.04.2014 protocollo 65054 per l'intenzione all'estirpazione.

Apezzamento N. 2	
Foglio di Mappa	64
Particelle	111-113-114-115-132-133-134
Esposizione Versante	Ovest
Superficie Vitata ettari	02.29.94
Varietà	Non rilevabile
Anno Impianto	1973
Forma di Allevamento	Non rilevabile
Paloneria di Testata	Non Rilevabile
Paloneria Intermedia	Non Rilevabile
Armatura di Sostegno	Non Rilevabile
Stato del Vigneto	Incolto presenza di vegetazione spontanea
Foto	n. 02





LOTTO n. 4

Il vigneto presente su questo lotto risulta non coltivato e quindi incolto, dunque, anche in questo caso l'appezzamento non è più dichiarabile ai fini produttivi e classificato come vigneto non produttivo. Sotto il profilo amministrativo non vi sono in corso istanze artee di intenzione all'estirpazione.

Appezzamento N. 1	
Foglio di Mappa	64
Particelle	84-85-130-194-
Esposizione Versante	Est
Superficie Vitata ettari	02.10.37
Varietà	Non rilevabile
Anno Impianto	1972
Forma di Allevamento	Non rilevabile
Paloneria di Testata	Non Rilevabile
Paloneria Intermedia	Non Rilevabile
Armatura di Sostegno	Non Rilevabile
Stato del Vigneto	Incolto
Foto	n. 03

LOTTO n. 7

In questo lotto n. 7 sono presenti quattro vigneti contraddistinti dal numero appezzamento 3-4-7-8. Alla data del sopralluogo 18.06.2015 risultano eseguite le cure colturali relative alla prima parte del ciclo vegetativo ovvero potatura secca, stralcatura, trincia sarmenti, primo passaggio palizzamento vegetazione e si stima n. 2 trattamenti fitosanitari. Sotto il profilo agronomico tali vigneti si presentano con un generale indebolimento vegetativo causato dalla mancata applicazione delle varie cure colturali (concimazioni, lavorazioni del suolo, trattamenti fitosanitari, gestione del verde ecc.). Sono presenti, infatti, carenze nutrizionali ed un ridotto sviluppo vegetativo in determinate zone. Anche l'armatura di sostegno (pali intermedi e fili in ferro) necessita di opere di manutenzioni ordinaria.

Le colture necessitano con urgenza di proseguire con la loro coltivazione, e quindi effettuare tutte le cure colturali ordinarie al fine di mantenere il vigneto produttivo e ripristinare una buona condizione dello stato vegetativo. Se l'intervento si effettuerà in modo tempestivo (trattamenti fitosanitari, gestione della potatura verde e gestione del suolo) sarà possibile recuperare lo stato vegetativo senza che sia ulteriormente compromesso.



Apezzamento N. 3	
Foglio di Mappa	78
Particelle	27-28
Esposizione Versante	Nord-Est
Superficie Vitata ettari	01.71.69
Varietà	Cabernet sauvignon – Merlot - Syrah
Anno Impianto	2002
Forma di Allevamento	Cordone Speronato
Sesto d'impianto	Mt 2,55 x 0,80
Paloneria di Testata	Legno
Paloneria Intermedia	Ferro Zincato
Armatura di Sostegno	Filo in ferro zincato: filo di cortina + due coppie superiori Tirante: ancora elica zincata Tutori: Crapal Distanziatori a molla zincata a palo alterno prima coppia fili
Stato del Vigneto	Cure colturali sospese da meno di sei mesi
Gestione del suolo	Inerbito
Stato Vegetativo	Compromesso
Stato Fitosanitario	Medio – lieve attacco di <i>Plasmopara viticola</i>
Foto	n. 04

Apezzamento N. 4	
Foglio di Mappa	78
Particelle	33
Esposizione Versante	Ovest
Superficie Vitata ettari	01.02.40
Varietà	Cabernet sauvignon – Colorino - Sangiovese
Anno Impianto	2002
Forma di Allevamento	Cordone Speronato
Sesto d'impianto	Mt 2,50 x 0,70
Paloneria di Testata	Legno
Paloneria Intermedia	Ferro Zincato
Armatura di Sostegno	Filo in ferro zincato: filo di cortina + due coppie superiori Tirante: ancora elica zincata Tutori: Crapal Distanziatori a molla zincata a palo alterno 1 ^a e 2 ^a coppia fili
Stato del Vigneto	Cure colturali sospese da meno di sei mesi
Gestione del suolo	Inerbito
Stato Vegetativo	Compromesso
Stato Fitosanitario	Medio – lieve attacco di <i>Plasmopara viticola</i>
Foto	n. 05





Apezzamento N. 7	
Foglio di Mappa	78
Particelle	19-23-24-196
Esposizione Versante	Sud-Est
Superficie Vitata ettari	00.39.72
Varietà	Merlot
Anno Impianto	2003
Forma di Allevamento	Cordone Speronato
Sesto d'impianto	mt 2,50 x 0,70
Paloneria di Testata	Legno
Paloneria Intermedia	Legno
Armatura di Sostegno	Filo in ferro zincato: filo di cortina + due coppie superiori Tirante: ancora in cemento Tutori: Crapal Distanziatori a molla zincata a palo alterno prima coppia fili
Stato del Vigneto	Cure colturali sospese da meno di sei mesi
Gestione del suolo	Inerbito
Stato Vegetativo	Compromesso
Stato Fitosanitario	Medio – lieve attacco di <i>Plasmopara viticola</i>
Foto	n. 06

Apezzamento N. 8	
Foglio di Mappa	78
Particelle	22-23
Esposizione Versante	Est
Superficie Vitata ettari	02.74.70
Varietà	Sangiovese
Anno Impianto	2004
Forma di Allevamento	Cordone Speronato
Sesto d'impianto	mt 2,60 x 0,80
Paloneria di Testata	Legno
Paloneria Intermedia	Ferro zincato
Armatura di Sostegno	Filo in ferro zincato: filo di cortina + due coppie superiori Tirante: ancora in cemento Tutori: ferro Distanziatori a molla zincata a palo alterno prima coppia fili
Stato del Vigneto	Cure colturali sospese da meno di sei mesi
Gestione del suolo	Inerbito
Stato Vegetativo	Compromesso
Stato Fitosanitario	Medio – lieve attacco di <i>Plasmopara viticola</i>
Foto	n. 07



LOTTO n. 8

In questo lotto n. 8 è presente un vigneto contraddistinto dal numero appezzamento 9. Alla data del sopralluogo 18.06.2015 risultano eseguite le cure colturali relative alla prima parte del ciclo vegetativo ovvero potatura secca, stralciatura, trincia sarmenti, primo passaggio palizzamento vegetazione e si stima n. 2 trattamenti fitosanitari.

Sotto il profilo agronomico, tali vigneti si presentano con un generale indebolimento vegetativo causato dalla mancata applicazione delle varie cure colturali (concimazioni, lavorazioni del suolo, trattamenti fitosanitari, gestione del verde ecc.). Sono presenti, infatti, carenze nutrizionali ed un ridotto sviluppo vegetativo in determinate zone. Anche l'armatura di sostegno (pali intermedi e fili in ferro) necessita di opere di manutenzioni ordinaria.

Le colture necessitano con urgenza di ulteriori cure colturali al fine di mantenere il vigneto produttivo e ripristinare una buona condizione dello stato vegetativo. Se intervento sarà tempestivo (trattamenti fitosanitari, gestione della potatura verde e gestione del suolo) a partire dalla data attuale sarà possibile recuperare una parte di produzione per questa campagna.

Appezzamento N. 9	
Foglio di Mappa	78
Particelle	88-89-106-107
Esposizione Versante	Nord-Ovest
Superficie Vitata ettari	01.52.86
Varietà	Sangiovese - Colorino
Anno Impianto	2004
Forma di Allevamento	Cordone Speronato
Sesto d'impianto	mt 2,60 x 0,70
Paloneria di Testata	Legno
Paloneria Intermedia	Ferro zincato
Armatura di Sostegno	Filo in ferro zincato: filo di cortina + due coppie superiori Tirante: ancora in cemento Tutori: ferro Distanziatori a molla zincata a palo alterno 1 ^a e 2 ^a coppia fili
Stato del Vigneto	Cure colturali sospese da meno di sei mesi
Gestione del suolo	Inerbito
Stato Vegetativo	Compromesso
Stato Fitosanitario	Medio – lieve attacco di <i>Plasmopara viticola</i>
Foto	n. 08



RIEPILOGO SUPERFICI VITATE

LOTTO	APPEZZAMENTO	SUPERFICIE ETTARI	STATO VIGNETO
2-3	2	02.64.13	INCOLTO
4	1	02.10.37	INCOLTO
7	3	01.71.69	PRODUTTIVO
7	4	01.02.40	PRODUTTIVO
7	7	00.39.72	PRODUTTIVO
7	8	02.74.70	PRODUTTIVO
8	9	01.52.86	PRODUTTIVO
Totale superficie vitata		12.15.87	





■ STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima.

La stima dei beni oggetto di valutazione sarà eseguita per confronto con beni simili di noto prezzo, sulla base di un parametro comparativo costituito da una grandezza tecnica o economica che tenda a rapportarsi direttamente con il valore.

Considerate le caratteristiche del fondo oggetto di esame e le riscontrate difficoltà di reperire informazioni sulla compravendita di immobili similari, sono stati adottati i criteri di seguito descritti.

Innanzitutto si individuano le caratteristiche rilevanti del compendio ai fini della stima dei terreni agricoli, e poi utilizzate come parametri di comparazione con gli altri compendi simili effettuando sul prezzo medio unitario riscontrato le relative aggiunte o detrazioni in base alle caratteristiche.

Si passa poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km. Tali dati potranno essere corretti considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparabili e del fondo oggetto di valutazione. Quindi, per ciascun terreno sono determinati i valori unitari ad ettaro. Per i valori unitari così ottenuti vanno quindi calcolate le medie, corrispondenti ai valori ordinari, e la deviazione standard, per valutare i margini di variabilità di detti valori. La valutazione sarà eseguita per ogni singolo lotto.

Descrizione dei beni oggetto di valutazione.

I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da terreni agricoli ubicati nel comune di San Casciano in Val di Pesa provincia di Firenze in località San Pancrazio. Da detta località, percorrendo via di Malafrasca in direzione Romita fino alla Chiesa di Santa Cristina, dove sulla sinistra diparte via Sorbigliano dalla quale è possibile accedere ai lotti 2-3-4-5 e 7. Mentre, proseguendo via Malafrasca in direzione Romita, appena oltrepassata la località Santa Cristina in Salivolpe sulla sinistra si trova il lotto 8. La viabilità risulta buona, così come gli accessi ai vari lotti in quanto fronteggiati da strade principali. La strada vicinale e via Sorbigliano presentano un buon fondo inghiaiato e sono percorribili con mezzi meccanici ed autoveicoli. La via comunale Malafrasca è un'arteria di comunicazione principale ed è con manto asfaltato.



I terreni sono inseriti nel sistema collinare della Val di Pesa, con gli elementi paesaggistici tipici della zona Chianti in cui essi ricadono, e sono originati dai depositi pliocenici con crinali e dorsali principali ad andamento appenninico, con formazioni prevalentemente torbiditiche, ecco infatti la notevole presenza di ciottoli (pietre) nel terreno.

Le colture presenti sui vari lotti sono rappresentate da vite, olivo, terreni incolti ed aree boscate. La coltura principale è comunque rappresentata dalla vite ed possibile suddividere i vigneti presenti in due gruppi: vigneti incolti e vigenti produttivi.

VIGNETI

Il primo gruppo, i **vigneti incolti**, si trovano in stato di abbandono ed infatti vi è la presenza di vegetazione spontanea all'interno dei filari. Questi vigneti ormai non più produttivi dovranno essere estirpati per l'ottenimento del diritto di reimpianto per quella superficie. Pertanto, ai fini della valutazione del valore di mercato tali appezzamenti saranno considerati come terreni seminativi con l'aggiunta del valore del diritto di reimpianto.

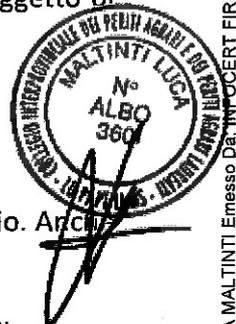
Il secondo gruppo, i **vigneti produttivi**, si trovano in fase adulta e quindi di piena produzione, ma a causa del loro stato vegetativo compromesso dovuto ad una gestione agronomica assente o irrazionale, la loro produttività ad oggi è limitata. Tali vigneti sono realizzati secondo le moderne tecniche di viticoltura, con una densità di ceppi superiore a 4000 ad ettaro con armatura di sostegno in ferro zincato ed ampiamente meccanizzabili. Considerata l'accurata e razionale gestione agronomica dei vigneti circostanti, e la particolare vocazione di questo territorio alla coltivazione della vite, si ritengono indispensabili specifiche operazioni colturali al fine di ripristinare lo stato di fertilità del terreno e riportare le viti in buone condizioni vegetative e fitosanitarie. Tale situazione comporta una riduzione sul prezzo di mercato in quanto la comparazione è eseguita su vigneti con caratteristiche agronomiche ordinarie dato il mancato riscontro di compravendite di vigneti con le medesime condizioni vegetative di quelli oggetto di valutazione.

OLIVETI

Sono costituiti dalle principali cultivar tipiche della zona, quali Leccino, Moraiolo e Frantoio. Anche questi è possibile classificarli in due gruppi: oliveti abbandonati ed oliveti incolti.

Sono caratterizzati da un sesto d'impianto irregolare e la loro forma di allevamento è quella a vaso classico formato da 3-4 branche principali. Lo stato vegetativo risulta compromesso a causa di

Via Roma n. 16 – 50053 Empoli FI – Tel/Fax 0571.70.00.35 mail:studioagrario.lm@gmail.com – Iscrizione albo n. 360



assenza prolungata delle cure colturali ordinarie. Anche da sotto il profilo fitosanitario vi è la presenza di forti attacchi di *Cycloconium oleaginum* (occhio di pavone) e di *Capnodium elaeophilum* (fumaggine). L'età media delle piante è stimata in anni 25.

Gli **oliveti abbandonati** sono caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva che nel corso del tempo ha invaso il terreno con una densità notevole tanto da prendere il sopravvento sulla coltura principale. Questi necessitano di interventi straordinari per la rimessa a coltura degli oliveti preesistenti. Foto n. 09

Gli **oliveti incolti** sono appezzamenti in cui negli ultimi 2-3 anni non vi sono state destinate nessuna pratica agronomica e pertanto le piante necessitano di interventi di potatura ordinaria ed in alcuni casi di riforma per ripristinare la forma di allevamento originariamente impostata. Foto n. 10 e foto n. 11.

SEMINATIVI

Sono caratterizzati da terreni incolti con presenza di erbe spontanee. Foto n. 12.

BOSCHI

Presentano la predominanza di due specie arboree tipiche delle seguenti formazioni: Leccio (*Quercus ilex*), Cerro (*Quercus cerris*) accompagnati da Roverella (*Quercus pubescens*). Tra le specie arbustive troviamo il Corbezzolo unitamente ad altre specie, come il Corniolo e il Sanguinello. Dove il bosco è più rado e nelle aree prive di vegetazione arborea domina incontrastata la ginestra odorosa favorita dal suolo calcareo.



Descrizione comparabili e valore unitario terreni

Per la determinazione del valore unitario dei terreni con le relative colture, in seguito ad un indagine di mercato, ho acquisito contratti di compravendite avvenute in zone limitrofe aventi stesse caratteristiche pedoclimatiche, ambientali e della coltura oggetto di valutazione, tutti aventi stesso ordinamento colturale simile e ricadenti all'interno Chianti Docg.

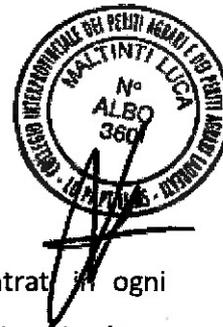
Di seguito indico i tre comparabili con le loro caratteristiche e il prezzo unitario di compravendita riferito alle singole colture.

COMPARABILE A		
Compravendita: Notaio BASILE del 19-09-2013, atto registrato a Firenze 2 il 26-09-2013 n. 6559 serie 1T N. 24.115 di repertorio e n. 12.091 di raccolta. Comune Tavarnelle Val di Pesa località Romita -		
Colture	Superfici	Prezzo Unitario Ettaro
Vigneto Chianti Docg	19.72.36	€ 52.000,00
Vigneto IGT	03.82.65	€ 40.000,00
Oliveto	06.68.18	€ 27.000,00
Bosco	06.04.62	€ 12.000,00
Incolto	05.00.60	€ 6.500,00

COMPARABILE B		
Compravendita: Notaio VENTURINI del 30-06-2014, atto registrato a Firenze 1 il 09-07-2014 n. 11574 serie 1T N. 92.352 di repertorio e n. 13.100 di raccolta.		
Colture	Superfici	Prezzo Unitario Ettaro
Vigneto IGT	03.00.00	€ 40.000,00
Seminativo	04.00.00	€ 15.000,00
Bosco	06.03.02	€ 10.000,00
Incolto	01.00.00	€ 5.000,00

COMPARABILE C		
Compravendita: Notaio VENTURINI del 30-07-2014, atto registrato a Firenze 1 il 01-08-2014 n. 13547 serie 1T N. 92.407 di repertorio e n. 13.136 di raccolta.		
Colture	Superfici	Prezzo Unitario Ettaro
Vigneto Chianti Docg	04.42.00	€ 45.200,00





Determinazione del prezzo unitario

Nella seguente tabella sono riportati i prezzi unitari delle singole colture riscontrati in ogni comparabile. Sarà quindi eseguito il calcolo per la determinazione del prezzo medio di ogni coltura che rappresenterà il prezzo di mercato, dove il prezzo medio è riferito alla superficie di un ettaro.

CALCOLO PREZZO MEDIO UNITARIO						
Comparabile	Vigneto Docg	Vigneto IGP	Oliveto	Seminativo	Bosco	Incolto
A	€ 52.000,00	€ 40.000,00	€ 27.000,00		€ 12.000,00	€ 6.500,00
B		€ 40.000,00		€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
C	€ 45.200,00					
D						
Totale	€ 97.200,00	€ 80.000,00	€ 27.000,00	€ 15.000,00	€ 22.000,00	€ 11.500,00
Prezzo U. M.	€ 48.600,00	€ 40.000,00	€ 27.000,00	€ 15.000,00	€ 11.000,00	€ 5.750,00

Aggiunte sul prezzo medio unitario

Considerato le caratteristiche qualitative del fondo per la sua conformazione e ubicazione, si ritiene di apportare le aggiunte sul prezzo medio unitario dei Vigneti con superficie rivendicabile Chianti Docg e sui terreni seminativi in quanto si trovano in prossimità di strade comunali e vicinali, con facilità di accesso con i vari mezzi meccanici, ed inoltre presentano una giacitura che consente ogni tipologia di operazione meccanica e con ogni mezzo agricolo. Pertanto, il prezzo medio dei vigneti aventi superficie rivendicabile Chianti Docg viene determinato in euro 50.000,00 ad ettaro, mentre per il seminativo in euro 18.000,00.

Tenuto conto che per i vigneti oggetto di valutazioni vi è la superficie rivendicabile Chianti Docg, come indicato nel contratto di affitto in epigrafe richiamato, i vigneti incolti per i quali è in corso domanda di estirpazione per l'ottenimento del diritto di reimpianto, sarà considerato il valore del terreno come seminativo aggiunto del valore del diritto di reimpianto con superficie rivendicabile Chianti Docg che corrisponde ad euro 14.000,00 per ettaro.

Detrazioni sul prezzo medio unitario

Gli oliveti classificati incolti non possono essere valutati come gli oliveti in condizioni ordinarie di coltivazione e produttività. Pertanto prezzo unitario viene determinato in euro 22.000,00 ad ettaro in considerazione alle opere necessarie per il ripristino delle condizioni di ordinarietà. Mentre per gli oliveti classificati abbandonati il prezzo unitario viene determinato in euro



17.000,00 considerate le opere per la rimessa a coltura di questi terreni ed i tempi necessari per l'entrata in produzione delle piante riformate .

Stima del valore venale dei lotti

LOTTO 2

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Vigneto	Incolto	00.34.19	€ 32.000,00	€ 10.940,80
Oliveto	Incolto	00.18.02	€ 22.000,00	€ 3.964,40
Oliveto	Abbandonato	00.59.48	€ 17.000,00	€ 10.111,60
Seminativo		00.33.39	€ 18.000,00	€ 6.010,20
Bosco		01.49.78	€ 11.000,00	€ 16.475,80
Incolti		00.13.54	€ 5.750,00	€ 778,55
Totale Valore €				48.281,35

Totale valore di mercato LOTTO 2 arrotondato pari ad **€ 48.280,00**

(quarantottomiladuecentottanta virgola zero zero)

LOTTO 3

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Vigneto	Incolto	02.29.94	€ 32.000,00	€ 73.580,80
Oliveto	Incolto	00.68.75	€ 22.000,00	€ 15.125,00
Bosco		01.65.03	€ 11.000,00	€ 18.153,30
Incolti		00.10.58	€ 5.750,00	€ 608,35
Totale Valore €				107.467,45

Totale valore di mercato LOTTO 3 arrotondato pari ad **€ 107.460,00**

(centosettemilaquattrocentosessanta virgola zero zero)

LOTTO 4

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Vigneto	Incolto	02.10.37	€ 32.000,00	€ 67.318,40
Bosco		02.51.42	€ 11.000,00	€ 27.656,20
Incolti		00.25.72	€ 5.750,00	€ 1.478,90
Totale Valore €				96.453,50

Totale valore di mercato LOTTO 4 arrotondato pari ad **€ 96.450,00**

(novantaseimilaquattrocentocinquanta virgola zero zero)





LOTTO 5

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Seminativo		00.65.28	€ 18.000,00	€ 11.750,40
Bosco		00.33.67	€ 11.000,00	€ 3.703,70
Incolti		00.14.84	€ 5.750,00	853,30
			Totale Valore €	16.307,40

Totale valore di mercato LOTTO 5 arrotondato pari ad € 16.300,00

(sedicimilatrecento virgola zero zero)

LOTTO 7

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Vigneto	Produttivo	05.88.51	€ 50.000,00	€ 294.255,00
Oliveto	Incolto	00.90.65	€ 22.000,00	€ 19.943,00
Seminativo		02.26.45	€ 18.000,00	€ 40.761,00
Bosco		01.59.32	€ 11.000,00	€ 17.525,20
Incolti		01.49.27	€ 5.750,00	€ 8.583,02
			Totale Valore €	381.067,22

Totale valore di mercato LOTTO 7 arrotondato pari ad € 381.000,00

(trecentottantunomila virgola zero zero)

LOTTO 8

Coltura	Stato coltura	Superficie Ha	Prezzo ettaro	Valore
Vigneto	Produttivo	01.52.86	€ 50.000,00	€ 76.430,00
Bosco		00.16.01	€ 11.000,00	€ 1.761,10
Incolti		00.29.23	€ 5.750,00	€ 1.680,72
			Totale Valore €	79.871,82

Totale valore di mercato LOTTO 8 arrotondato pari ad € 79.870,00

(settantanovemilaottocentosestanta virgola zero zero)

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO LOTTI

LOTTO	VALORE
2	€ 48.280,00
3	€ 107.460,00
4	€ 96.450,00
5	€ 16.300,00
7	€ 381.000,00
8	€ 79.870,00





▪ OPPORTUNITA' AFFITTO LOTTI E STIMA CANONE D'AFFITTO AL MQ

In seguito agli accertamenti preliminari, come indicato a pagina n. 5 al punto "Stato Occupazionale", sui terreni oggetto dei lotti indicati è in forza un contratto di affitto agrario regolarmente registrato con scadenza al 27.09.2019.

Per tale motivo ritengo che l'affittuario debba effettuare con urgenza le varie pratiche agronomiche per le colture presenti, con particolare riguardo per i vigneti produttivi come descritto nel capitolo "Superfici Vitate e Caratteristiche del Vigneto" e per quelli improduttivi iniziare una ripulitura dei terreni dalla vegetazione spontanea così come sul resto dei terreni.

In considerazione di ciò ritengo di non dover procedere alla stima e determinazione del canone d'affitto per i lotti in oggetto.

Si precisa che sono escluse dall'affitto i terreni identificati nel foglio di mappa n. 78 particelle 195 e 196 coltivati in parte ad olivo ed in parte a bosco.

▪ CONCLUSIONI

Ritengo necessaria ed **urgente la ripresa della coltivazione dei vari lotti**, in quanto un ulteriore e prolungato stato di abbandono e di non coltivazione comporterebbe sia una totale compromissione dello stato vegetativo delle colture, sia una diminuzione del valore venale dei vari lotti, pertanto invito a vigilare su questo aspetto di fondamentale importanza.

Ribadisco inoltre, che a seguito della nuova normativa comunitaria in merito al regime dei diritti di reimpianto, per gli appezzamenti presenti nei lotti 2-3-4 per i quali l'affittuario ha avanzato istanza di intenzione all'estirpazione, **sia vietata questa operazione** in quanto i diritti di reimpianto derivanti da tali estirpazioni sarebbero a lui intestati, e visti i tempi del procedimento sarebbe poi impossibile trasferirli ad un nuovo soggetto considerato che dal 01 gennaio 2016 non sarà più possibile il trasferimento dei diritti di reimpianto come indicato dal Regolamento Europeo n. 1308/2013 del 17 dicembre 2013.

Il sottoscritto avendo svolto con scrupolo il proprio compito, ed in seguito alle indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, ritiene di aver fornito risposta esaudiente al quesito proposto.



La valutazione dei beni immobili è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni.

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e le condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse ne verso l'istituto bancario creditore, ne con il soggetto esecutato debitore;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile.

Tutto ciò che è contenuto in questo elaborato, documentazione, contenuti, testi, immagini, il logo, e la grafica sono di proprietà del sottoscritto, e sono protetti dal diritto alla proprietà intellettuale. Sarà quindi assolutamente vietato copiare, appropriarsi e/o riprodurre qualsiasi frase, contenuto o immagine presente in questa relazione perché frutto del lavoro e dell'intelletto del sottoscritto.

Empoli, 08 luglio 2015

Il C.T.U.

Per. Agr. Luca MALTINTI



■ **ALLEGATI**

-
- A – Elaborato grafico lotto 2;
 - B – Elaborato grafico lotto 3;
 - C – Elaborato grafico lotto 4;
 - D – Elaborato grafico lotto 5;
 - E – Elaborato grafico lotto 7;
 - F – Elaborato grafico lotto 8;



- G – Visure catastali;
- H – Contratto di affitto fondo rustico L. 203/82;
- I – Documentazione fotografica;
- L – Punto di ripresa fotografica;
- M – Incarico;
- N – Verbale sopralluogo.



