

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 184/2014 R.G.E.I.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

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

Grosseto, li 13 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

PDF Eraser Free

SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesito</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 03</u>
<u>Aspetti normativi</u>	<u>pag. 03</u>
<u>Identificazione e quantificazione superfici rivendicabili DOCG</u>	<u>pag. 04</u>
<u>Trasferimento superficie rivendicabile</u>	<u>pag. 06</u>
<u>Descrizione lotti di vendita</u>	<u>pag. 06</u>

PDF Eraser Free

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO

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

In data 03 novembre 2020 il Giudice dell'esecuzione, accoglieva l'istanza presentata dall'Avv. Lucia Biagi e dal Dott. Giuseppe Ciccone secondo la quale disponeva all'esperto un supplemento di perizia, al fine di individuare e quantificare le superfici effettivamente rivendicabili a DOC Morellino di Scansano, afferenti sia al Lotto 1 che al Lotto 2 della procedura esecutiva n.184/2014 R.G.E.I. e, all'esito, autorizzava lo stesso CTU ad espletare quanto necessario per il trasferimento della superficie rivendicabile in capo agli esecutati, il tutto con onere a carico del creditore procedente. Disponendo il deposito di un supplemento di perizia e l'attestazione del trasferimento.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 09 novembre 2020 per poi proseguire in date successive.

PDF Eraser Free**PREMESSA**

Costituiscono oggetto della presentazione le Superfici Rivendicabili a DOCG Morellino di Scansano, già imputate a comproprietari di un compendio immobiliare posto in Comune di Scansano, Podere Casalino, Loc. Le Mandorlaie, composto da fabbricati rurali e terreni agricoli di diverse varietà colturali, già oggetto di separata valutazione da parte dello scrivente nell'ambito della medesima esecuzione immobiliare.

All'epoca della perizia (2014) le superfici vitate aziendali ammontavano complessivamente ad ha. 2.87.60. Oltre a ciò detenevano ha. 1.87.70 di Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano, avendone locata una parte a Rossi Sergio e Rosati Rosella(*).

La Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano trae origine dal seguente potenziale viticolo:

Comune	Foglio	Particella	Anno Impianto	Superficie Riconosciuta DOCG Morellino di Scansano (espressa in ha.)
Scansano	186	28	1948	00.41.40
Scansano	163	49	1956	00.87.70
Scansano	163	49	2000	01.00.00
Scansano	163	49	1955	00.54.00
TOTALE				02.83.10

(*) Con contratto di affitto agrario del 5 ottobre 2001, concedevano in affitto un compendio immobiliare comprensivo delle superfici vitate per ha. 2.87.60, nonché una Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano per ha. 0.95.40, a fronte di una Superficie Rivendicabile complessiva di ha. 2.83.10, mantenendo quindi per se ha. 1.87.70 di Superficie Rivendicabile, anche se in difetto di unità vitate, riservandosi la facoltà di utilizzare la medesima a loro discrezione (ad es. su altri vigneti di nuovo impianto o su vigneti presi in locazione presso terzi), o cederla a soggetto terzo utilizzando come "mezzo di trasferimento" unità vitate di pari superficie.

In data 19/02/2020, parte del compendio immobiliare (LOTTO 1) viene trasferito con Decreto del G.E. alla con sede legale in Grosseto, capitale sociale euro 10.000, C.F. e Partita I.V./

L'aggiudicatario rivolge quindi istanza alla Regione Toscana, per il trasferimento di una Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di ha. 2.26.55, a fronte di una Superficie Rivendicabile assegnata con il predetto Decreto del G.E., di soli ha. 0.50.00. La richiesta viene denegata per mancanza di presupposto giuridico ed amministrativo, ovvero per i motivi esposti di seguito.

ASPETTI NORMATIVI

All'epoca della stipula del contratto di affitto agrario, la Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano era direttamente collegata ad un vigneto, ovvero ad una specifica unità vitata e poteva essere trasferita, facoltativamente, in congiunzione a quella stessa vigna. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 68/2012, la Superficie Rivendicabile viene svincolata dall'unità vitata e trasferita in capo al proprietario o conduttore del fondo; di fatto quindi, la Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano, non è più legata all'unità vitata ma è direttamente collegata al proprietario o conduttore del fondo, venendo di fatto assimilata al ben più noto titolo PAC.

Ai sensi della Legge Regionale n. 68/2012 l'unica superficie rivendicabile che all'attualità può essere oggetto di trasferimento è quella in carico a , in quanto attribuibile ad unità vitate di pari superficie, che possono essere utilizzate come veicolo per il trasferimento della stessa Superficie Rivendicabile. In conformità alla norma vigente, nell'adempimento dell'incarico assegnato, si è pertanto

PDF Eraser Free

considerata la sola Superficie Rivendicabile in carico a _____ essendo questa l'unica che può "seguire" le unità vitate, transitando da _____ agli aggiudicatari.

IDENTIFICAZIONE E QUANTIFICAZIONE SUPERFICI RIVENDICABILI DOCG

LOTTO 1 (invariato)

Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano di ha. 0.50.00, attribuita all'unità vitata censita al NCT del Comune di Scansano, foglio 163, p.la 49, meglio identificata nello stralcio aerofotogrammetrico estrapolato dal Sistema Informativo ARTEA allegato di seguito.



foglio 163, p.la 49

LOTTO 2 (modificato)

Verificata l'attuale incapienza dell'unità vitata indicata in origine, rispetto alla Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano, le unità vitate già individuate nella precedente perizia sono state riviste come segue:

Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano di ha. 0.45.40, attribuita alle unità vitate censite al NCT del Comune di Scansano, foglio 186, p.la 28 (per ha. 0.33.70), foglio 186, p.la 113 (parte) (per ha. 0.11.70) meglio identificate negli stralci aerofotogrammetrici estrapolati dal Sistema Informativo ARTEA allegati di seguito.



foglio 186, p.lla 28



foglio 186, p.lla 113 (parte)

TRASFERIMENTO SUPERFICIE RIVENDICABILE

Ai sensi dell'art. 8, comma 4, lett. a) della L.R. 73/2017 le operazioni di trasferimento della Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano agli aggiudicatari, non rientrano tra le competenze del CTU, rimanendo a carico degli aggiudicatari che avranno facoltà di richiedere il trasferimento della

PDF Eraser Free

Superficie Rivendicabile a DOCG Morellino di Scansano acquisita con Decreto del G.E., presentando una Dichiarazione Unica Aziendale (DUA) sul Sistema Informativo ARTEA della Regione Toscana.

DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

Vedi **ALLEGATO 1**

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

Grosseto, li 13 febbraio 2021

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**