

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 143/23

A Favore: Soc. Cattolica Assicurazioni spa

Contro: Sig. xxxxxxxxxxx

Giudice: Patrizia Pompei

CTU: Arch. Isabella Busoni

RELAZIONE TECNICA



Premessa

La sottoscritta Arch. Isabella Busoni, nata a Empoli il 1 marzo 1978, libero professionista con studio in Firenze, via Orcagna 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7715 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 9401, in data 21 Giugno 2024 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei, CTU.

All'atto del giuramento di rito, veniva richiesto alla sottoscritta quanto segue:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

- 2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 3) Di accedere all'immobile unitamente al custode nominato, con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata a/r il debitore della data e ora del sopralluogo;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai CC competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il ctu riceve unitamente all'incarico; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento.

- 5) Di attendere 60 giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale

- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione delle perizie

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione:

- dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero



civico, piano, interno, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati identificati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difficoltà sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati,

5. provveda a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)



7. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. A verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, VI co., l.47/85, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il **valore** di mercato dell'immobile sia libero che occupati pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica individuazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc...
11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguati e le correzioni di stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerarsi **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.
- c) indicare il regime impositivo di vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile(libero/occupato)
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:
- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato



- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II

RELAZIONE

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento, la sottoscritta il 19 luglio 2024 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 3 Settembre 2024, preventivamente concordata con il custode, l'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dei terreni. Il giorno del sopralluogo, il debitore non si è presentato, e pertanto la sottoscritta insieme al custode ha provveduto a fare il sopralluogo, in quanto trattasi di terreni il cui accesso è "libero" (si accede liberamente dalla strada pubblica). Dopo aver effettuato foto e preso atto della situazione, assieme al custode, abbiamo provveduto a fare il verbale, il quale è stato lasciato attaccato a un palo presente nella proprietà e ben visibile. Successivamente la sottoscritta, ha comunque provveduto a inoltrare una PEC all'esecutato, facendo presente della precedente raccomandata, del sopraccitato sopralluogo e allegando nuovamente la lettera al debitore. A tale mail certificata non vi è stata alcuna risposta e pertanto la sottoscritta ha proceduto nelle operazioni peritali.

Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti, al catasto, alla conservatoria dei registri immobiliari, all'ufficio edilizia, presso l'agenzia dell'entrate... la sottoscritta è in grado di redigere la seguente relazione tecnico-estimativa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I terreni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da n.7 (sette) particelle ubicati in via Strada Provinciale 64 Certaldese II snc, nel comune di Gambassi Terme e di proprietà del Sig. xxxxxxxxx;

◆ Dati Catastali

- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 370, redditi dominicale 0,19€, reddito agrario 0,09€, BOSCO ALTO, classe 3, superficie 605 mq.
- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 136, redditi dominicale 15,17€, reddito agrario 8,27€, SEMINATIVO ARBOREO, classe 2, superficie 2670 mq
- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 340, redditi dominicale 0,17€, reddito agrario 0,09€, SEMINATIVO ARBOREO, classe 2, superficie 30 mq
- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 40, redditi dominicale 60,69€, reddito agrario 56,68€, VIGNETO/ULIVETO, classe U/3, superficie 11980 mq; più precisamente la particella è divisa in 2 porzioni: ULIVETO con 4210 mq, VIGNETO con 7770 mq.
- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 339, redditi dominicale 49,67€, reddito agrario 36,72€, ULIVETO/VIGNETO, classe 3/1, superficie 10280 mq; più precisamente la particella è divisa in 3 porzioni: ULIVETO/VIGNETO con 5745 mq, ULIVETO con 2415 mq, VIGNETO Con 2120 mq.



- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 369, redditi dominicale 1,85€, reddito agrario 1,85€, ULIVETO/BOSCO CEDUO, classe 3/4, superficie 11805 mq; più precisamente la particella è divisa in 2 porzioni: ULIVETO con 12 mq, BOSCO CEDUO con 11793 mq.
- Al N.C.U del Comune di Gambassi Terme, Foglio 25, Particella 63, redditi dominicale 16,63€, reddito agrario 15,90€, ULIVETO/VIGNETO, classe 3/U, superficie 9510 mq; più precisamente la particella è divisa in 3 porzioni: ULIVETO con 5500 mq, VIGNETO con 1120 mq, INCOLTO PROD. Con 2890 mq.

Confini

La particella 370 confina con:

- a Sud con le particelle 342, 403 e 155;
- a Nord con le particelle 40 e 63;
- a Ovest con la particella 339;
- a Est con la particella 45;

La particella 136 confina con:

- a Sud con la Strada Provinciale 64 Certaldese II
- a Nord con la particella 339;
- a Nord/Ovest con la particella 135;
- a Sud/Est con la particella 155;

La particella 340 confina con:

- a Sud con la particella 136;
- a Nord con la particella 339;
- a Est con la particella 155;

La particella 40 confina con:

- a Sud con la particella 370;
- a Nord con la particella 63;
- a Ovest con la particella 63;
- a Est con le particelle 45 e 69;

La particella 339 confina con:

- a Est con la particella 63;
- a Nord con le particelle 369 e 368;
- a Nord/Ovest con la particella 67;
- a Sud con la particella 136;

La particella 369 confina con:

- a Sud con la particella 63;



- a Ovest con la particella 368;
- a Est con le particelle 62 e 46;

La particella 63 confina con:

- a Sud con la particella 40
- a Nord con la particella 369;
- a Sud/Ovest con la particella 339;
- a Est con le particelle 46 e 69;

◆ **Intestazioni e titoli**

- Sig. xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 per l'intera **proprietà** di tutte le particelle sopra indicate;

◆ **Corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento:**

- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione del bene.

2. Estremi dell'Atto di Pignoramento e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto):

Come riportato nella Ispezione Ipotecaria, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Volterra le seguenti formalità:

- **R.P 3511 e R.G. 4756**, 726 verbale di pignoramento immobili del 22 maggio 2023 *a favore* di Società Cattolica di Assicurazioni spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'intera **proprietà**.

3. Estremi dell'Atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:

I terreni identificati sopra indicati sono pervenuti al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per atto di compravendita del Notaio Bartoletti Stella in data 23/12/2008 n. rep. 26041.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di esecuzione immobiliare, sono dei terreni ubicati nel Comune di Gambassi Terme. Alle particelle si accede liberamente dalla strada provinciale 64 Certaldese, entrando direttamente dalla particella 136, una striscia di terra, che costeggia la provinciale, a seminativo arboreo. Scendendo verso valle, troviamo la particella 339: una striscia lunga quanto la 136 e adibita in parte ad uliveto e in parte a vigneto. Tra le due particelle (136 e 339) si trova una piccolissima particella, la 340, costituita da seminativo arboreo. Mentre le particelle sopra menzionate sono su terreno "pianeggiante o poco acclive", alle altre particelle, poste a quote inferiori rispetto alla strada provinciale, si accede tramite viottolo che costeggia le particelle 155, 342,403 (di altra proprietà). La particella 370, costituita da bosco, separa le prime particelle (136, 339 e 340) dalle altre, smorzando



il salto di quota tra loro e nascondendo all'interno un corso d'acqua. Le particelle 40 e 63 sono quelle che meglio rappresentano le colture di uliveto e vigneto. La proprietà termina poi con la particella 369 costituita in parte sempre da uliveto e in parte da bosco.

Come si può vedere dalle foto, all'interno della particella 370, si trova, oltre al corso d'acqua, anche un manufatto coperto, realizzato non in muratura, utilizzato per il deposito degli attrezzi e accessori vari. Inoltre è stata individuata un'auto, parcheggiata molto probabilmente da diverso tempo, viste le condizioni in cui si presenta.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Ad oggi dagli accertamenti fatti i terreni risultano ancora di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Inoltre in risposta alla richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in data 3 settembre 2024, protocollo n.202353, non risultano registrati contratti di locazione o comodato intestati al sig. xxxxxxxxxxxx per i terreni oggetto di perizia.

6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

◆ Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.

◆ Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

A seguito del colloquio avuto con un funzionario del Comune, non sono emerse alcuni diritti di prelazione del comune sui predetti beni.

◆ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

◆ Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Dall'atto di compravendita di cui al punto 3, si evincono i seguenti vincoli:

- La particella n.340 è gravata da diritto di passo carrabile a favore del sig. xxxxxxxx e suoi successori e aventi causa;
- L'accesso alla particella 403 (ex particelle 371 e 343) di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx (di cui all'atto del punto 3) godono di un diritto di accesso, con mezzi agricoli, dalla strada Provinciale e tramite una strada campestre sterrata, nei casi di necessità per il taglio delle piante o altre esigenze che richiedono l'accesso carrabile con mezzi idonei;

In tale compravendita si legge anche, che sono a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, e suoi aventi causa, gli oneri e spese per la manutenzione della fossetta di scolo delle acque al piede del ciglio sul limite della strada campestre sul confine fra la particella 370 e la residua proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx



7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sono elencate di seguito le formalità pregiudizievoli riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo al Sig. xxxxxxxxxxxx, sui beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Gambassi Terme, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ovvero la restrizione con il decreto di trasferimento contestualmente alla vendita dei terreni oggetto di pignoramento.

- **R.P 3511 e R.G. 4756**, verbale di pignoramento dei terreni del 22 maggio 2023 *a favore* di Società Cattolica di Assicurazione spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxx

8. REGOLARITA' URBANISTICA

◆ Autorizzazioni

Dalle ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Gambassi Terme, è emerso che il sig. xxxxxxxxxxxx, in data 1 aprile 2009 con prot. n. 2275, aveva presentato una richiesta di Autorizzazione all'installazione di rimessa agricola per esigenze temporanee. Tale Autorizzazione fu negata dal comune con la seguente motivazione: " il terreno interessato ricade nell'Utoe 5 del PS e del RU e pertanto l'art 46 delle NTA non prevede di poter applicare la disciplina dei piccoli annessi"

◆ Vincoli

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune:

- la part. 40 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) ed è classificata zona E1, a prevalente funzione agricola e E2, con boschi vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004 e aree tartufigene;
- La part. 63 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) e in parte dell'Utoe 4 (Varna e Catignano). E' classificata zona E1, a prevalente funzione agricola e E2, con boschi vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004 e aree tartufigene;
- Part. 136 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese). E' classificata zona E1, a prevalente funzione agricola e presenta vincolo di Fascia di rispetto stradale;
- Part.339 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese). E' classificata zona E1, a prevalente funzione agricola e E2, con boschi vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004 e aree tartufigene; presenta il vincolo di Fascia di rispetto stradale e rientra nelle aree di tutela dei punti di vista panoramici e visuali;
- Part. 340 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese). E' classificata zona E1, con il vincolo di rispetto stradale;
- Part 369 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese) e in parte dell'Utoe 4 (Varna e Catignano). E' classificata zona E2, con boschi vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004; è considerata area tartufigene e presenta il vincolo di rispetto fluviale;



- Part. 370 fa parte dell'Utoe 5 (crinale certaldese). E' classificata zona E1, a prevalente funzione agricola.

◆ Difformità

Urbanistiche

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, sulle particelle 40/63 è presente una struttura lignea con copertura in lastre ad onduline, molto simile per dimensioni e caratteristiche al progetto indicato nella pratica edilizia n.2275, che di fatto fu negata. Pertanto essendo palesemente abusivo, privo di autorizzazione, si ritiene necessaria la demolizione dello stesso.

Catastali

Dal punto di vista catastale e sulla base del sopralluogo effettuato, le colture presenti corrispondono a quanto indicato nelle visure catastali e pertanto il catasto si può ritenere conforme. La tettoia, essendo abusiva, non è stata rappresentata in estratto di mappa, motivo per il quale non sarà necessario il suo aggiornamento.

9. DIRITTI D'IMPIANTO E SUPERFICI RIVENDICABILI

Riferimenti normativi individuati sul sito della Regione Toscana (<https://www.regione.toscana.it/-/la-nuova-ocm-vitivinicola>):

A seguito del regolamento(UE) n.1308/2013, in Italia con il [Decreto ministeriale del 15 dicembre 2015, n. 12272](#) e in Toscana con la [Delibera di Giunta Regionale del 29 dicembre 2015, n. 1304](#), dal 1° gennaio 2016 il sistema del reimpianto delle superfici vitate a fronte di un diritto ad impiantare originatosi a seguito dell'estirpazione di una superficie vitata è abrogato. Tale sistema è sostituito dal sistema delle autorizzazioni, ossia il conduttore che intende procedere alla realizzazione di una superficie vitata *deve essere stato preventivamente autorizzato* dalle competenti autorità dello stato membro.

Un conduttore può essere autorizzato a impiantare una superficie vitata quando:

- *Rilascio di autorizzazione a seguito di estirpazione di una superficie vitata*
- *Rilascio di autorizzazione a fronte dell'impegno a estirpare un vigneto di superficie almeno equivalente*
- *Rilascio di autorizzazione per una nuova superficie vitata*

Inoltre funzionari di Artea mi hanno chiarito tramite email del 24 ottobre '24:" per quanto riguarda le autorizzazioni all'impianto, sono attribuite ed esercitabili dal solo titolare e pertanto **non possono essere oggetto di transazioni** e non sono attribuite a terreni, con il REGOLAMENTO (UE) N. 1308/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 17 dicembre 2013 recante organizzazione comune dei mercati dei prodotti agricoli e che abroga i regolamenti (CEE) n. 922/72, (CEE) n. 234/79, (CE) n. 1037/2001 e (CE) n. 1234/2007 del Consiglio, prevedendo autorizzazioni per l'impianto dei vigneti dal 01/01/2016".



Per maggiore chiarezza nei dati riscontrati nel sistema Artea, inseriamo le superfici rivendicabili attive e scadute :

24/10/24, 17:47

Superfici Rivendicabili
SUPERFICI RIVENDICABILI

Attivo
 Scaduto
 Tutti

Data di riferimento per riepilogo: 24/10/2024

Codice	ALBO E CODICE NAZIONALE	SUP	INIZIO	FINE	ORIGINE DATI	DOCUMENTI	CONVALIDATO DA	REGISTRAZIONE	NOTE
5718	CHIANTI(A009)	45461	01/07/2013	31/12/9999	1			01/07/2013	caricamento iniziale
7344	CHIANTI(A009)	7099	03/03/2014	05/03/2028	30140UA0000MRCNDR79R20D403D000000005(28 mar 2014)			31/03/2014	affitto da Fontanelli maria e pasta

RIEPILOGO

ALBO E CODICE NAZIONALE	SUPERFICIE TOTALE
CHIANTI(A009)	52560

Le superfici rivendicabili sono state registrate da Artea sulla base delle superficie iscritta agli albi dei vigneti dei vini a DOP contingenti che alle ore 24 del 1 giugno 2013 sono risultati in conduzione all'azienda, nonché alle superfici abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.
Per un maggiore dettaglio sulle regole adottate per il caricamento iniziale e sulle modalità di gestione successiva delle superfici rivendicabili, cliccare su [Regole di attivazione aziende](#).
Per conoscere in dettaglio le Unità vitate e i Diritti che sono stati compresi nella registrazione iniziale, cliccare sull'icona  a fianco di ciascuna denominazione.

24/10/24, 17:50

Superfici Rivendicabili
SUPERFICI RIVENDICABILI

Attivo
 Scaduto
 Tutti

Data di riferimento per riepilogo: 24/10/2024

Codice	ALBO E CODICE NAZIONALE	SUP	INIZIO	FINE	ORIGINE DATI	DOCUMENTI	CONVALIDATO DA	REGISTRAZIONE	NOTE
9903	CHIANTI(A009)	66500	19/01/2018	23/02/2022	Indicazione assente	recesso 	Alessandro Compagnini	18/06/2022	Pratica n°9187 Cancellazione per recesso anticipato affitto Quota passata a MORI ANDREA - CUAA: MRONDR88H08752Y codice 13706

RIEPILOGO

Le superfici rivendicabili sono state registrate da Artea sulla base delle superficie iscritta agli albi dei vigneti dei vini a DOP contingenti che alle ore 24 del 1 giugno 2013 sono risultati in conduzione all'azienda, nonché alle superfici abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.
Per un maggiore dettaglio sulle regole adottate per il caricamento iniziale e sulle modalità di gestione successiva delle superfici rivendicabili, cliccare su [Regole di attivazione aziende](#).
Per conoscere in dettaglio le Unità vitate e i Diritti che sono stati compresi nella registrazione iniziale, cliccare sull'icona  a fianco di ciascuna denominazione.

Per quanto riguarda il potenziale viticolo, secondo quanto rilevato dal sistema informativo Artea, sono presenti n° 10 poligoni vitati meglio sotto descritti, le cui superfici sembrano corrispondere alle superfici riportate al catasto:

L	Id	Particella	GIS V	Sup. Condotta	Sup. Unità Vitata	Varietà [ssf/stf/anno]	Albo App.	Stato fisico	Stato amm	Anom
	11296809	GAMBASSI TERME 25 40		01.19.80	00.64.52	Vite[80/280/2012]	30	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296801	GAMBASSI TERME 25 63		00.95.10	00.12.03	Vite[80/280/2012]		Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296802	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.04.97	Vite[110/240/1984]	5	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296803	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.06.04	Vite[110/240/1984]	7	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296804	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.06.86	Vite[110/240/1984]	8	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296806	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.03.65	Vite[110/240/1984]	4	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296807	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.05.65	Vite[110/240/1984]	6	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296808	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.02.87	Vite[110/240/1984]	3	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296813	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.19.52	Vite[110/240/1969]	1	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
	11296823	GAMBASSI TERME 25 339		01.02.80	00.01.86	Vite[110/240/1984]	2	Implantata	Registrazione di superficie vitata derivante da allineamento	
		Totale		11.40.10	01.30.92					





MATRICOLA 264615



MATRICOLA 275599





MATRICOLA 2755994



MATRICOLA 2756066





MATRICOLA 2756081



MATRICOLA 2756092





MATRICOLA 2756178



MATRICOLA 2756188





MATRICOLA 2756236



MATRICOLA 2756259





ORTOFOTO

9. VALORE DELL'IMMOBILE

Il metodo che è stato utilizzato, per stabilire il valore dei terreni agricoli, è quello derivante da indagini di mercato, fatte non tanto presso le agenzie immobiliari, quanto a persone del settore (agronomi), al fine di individuare un prezzo a mq per coltura. Il motivo della scelta di questo metodo è dato dal fatto che, dovendo stimare terreni di varie colture, è difficile trovare atti di compravendita in cui è indicato un prezzo a mq per ciascuna coltura venduta. Il prezzo di compravendita è sempre a corpo e spesso comprende anche annessi agricoli e/o immobili.

Detto ciò ci auspichiamo che possa essere messa a disposizione una banca dati certa, reale, a cui attingere tali informazioni.

Pertanto alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera Contrattazione, il valore di mercato raggiunto è:

◆ Valore di mercato:

Considerato che le superfici sono:

- BOSCO CEDUO 1,1793 ha – 11.793mq
- BOSCO ALTO FUSTO 0,065 ha – 650mq
- SEMINATIVO ARBOREO 0,27 ha – 2.700 mq
- ULIVETO 1,21 ha – 12.137 mq
- ULIVETO/VIGNETO 0,5745 ha - 5.745 mq
- VIGNETO 1,10 ha – 11.010 mq
- INCOLTO PROD. 0,289 ha – 2.890 mq

I valori di mercato individuati per coltura, sono:

- BOSCO CEDUO 2€/mq



- BOSCO ALTO FUSTO 3€/mq
- SEMINATIVO ARBOREO 2€/mq
- ULIVETO 4€/mq
- ULIVETO/VIGNETO 4,5€/ mq
- VIGNETO 5€/mq
- INCOLTO PROD. 0,50€/mq

Moltiplicando il valore per i mq catastalmente individuati, il valore di mercato complessivo

VALORE = 161.696,00€

Tenuto conto di quanto indicato al punto 4:

- Costo demolizione e smaltimento alla PD della tettoia: 1.500,00€
- Rimozione dell'auto comprensiva di eventuale rottamazione: 650,00€

VALORE DEI TERRENI: 161.696,00 – 2.150,00 = **159.546,00 €**

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ribasso del prezzo del 10%, al fine di compensare lo stato di manutenzione dei vigneti e uliveti, che in parte non sembrano essere stati curati di recente, visto anche il mese in cui viene effettuata tale perizia.

Si ipotizza:

TOTALE VALORE STIMATO = 159.546,00 x 0.9 = 143.591,00 €

◆ il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e:

Il valore di mercato fa riferimento alla quota dei beni pignorati (quota 1/1).

◆ Se il compendio pignorato può essere diviso in natura:

Il pignoramento grava sull'intera quota.

10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Indicare il regime impositivo della vendita: indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

Trattandosi di bene non strumentale appartenente a persona fisica, il cespite risulta gravato da imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

La cessione del terreno agricolo non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, la cui aliquota varia in base alla natura dell'aggiudicatario. Se quest'ultimo è un coltivatore diretto o imprenditore professionale, iscritto all'INPS ed usufruisce



delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina (che ricorre quando la figura del lavoratore agricolo viene a coincidere con quella dell'imprenditore agricolo), il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

- a) imposta di registro fissa nella misura di euro 200,00,
- b) imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200,00,
- c) imposta catastale proporzionale con aliquota dell'1% (minimo euro 200,00).

Viceversa, se l'aggiudicatario è un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'inps e non sottoposto alle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, il decreto di trasferimento sconterà:

- a) imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo euro 1.000,00),
- b) imposta ipotecaria ed imposta catastale nella misura fissa di euro 50,00 per ciascuna tipologia.

Se non ricorrono questi casi, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n.131/86 l'aliquota è del 9% che sale al 15% per i terreni agricoli e relative pertinenze, se gli acquirenti non sono imprenditori agricoli a titolo principale.

Si precisa che non essendo materia tecnica, si ritiene opportuno approfondire e verificare i dati tramite notaio, viste anche i vari aggiornamenti in materia fiscale.

Firenze, 25 Ottobre 2024

Il CTU

Arch. Isabella Busoni



