

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

PERIZIA epurata

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare Proc. n. 366/2022 R.G. promossa da: "R.G.:
"Omissis s.r.l." contro i sig.ri "Omissis e Omissis".**

In data 19 aprile 2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Giovanna Mazza nominava il sottoscritto Dott. Architetto GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze n°6226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze n.8228, con studio professionale in Firenze in via Romana 101, esperto per la valutazione e descrizione del compendio immobiliare sito nel Comune di Montespertoli (Fi), come da prospetto. (**Allegato A** – Nomina ed Accettazione).

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg	part	porz.	qualità	ha	are	cent	Redd. Dom	Redd. agrario
Omissis proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e Omissis proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	25		vigneto classe 2	1	19	00	€ 76,82	€ 67,60
Omissis proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e Omissis proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	26		vigneto classe 2		15	90	€ 10,26	€ 9,03
Omissis proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e Omissis proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	212		vigneto classe 2		55	10	€ 35,57	€ 31,30
Omissis proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e Omissis proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	223		vigneto classe 2		25	14	€ 16,23	€ 14,28

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

L'ill.mo sig. Giudice conferiva incarico allo scrivente ponendo le seguenti richieste:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente 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, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e 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 il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; 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 C.C. 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 c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;



- 5) Di attendere sessanta 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 di 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 confini) 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 indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo 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 specificamente 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 difformità 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 (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) 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 d' impianto, sotto riportata tra gli allegati:

Al momento della ctu il perito deve:

- a) Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, co 1, decreto del Ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali del 16 dicembre 2010, n. 61, relative alla tutela delle denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini per quanto concerne la disciplina dello schedario viticolo e della rivendicazione annuale delle produzioni);
- b) Indicare se vi siano diritti di impianto iscritti e la superficie rivendicabile per ciascuna DO (denominazione di origine);
- c) Comunicare ad Artea e alla Città metropolitana di Firenze, ufficio produzioni vegetali, (Agricoltura è funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.
- 5) provvedere 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) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; - atti di asservimento urbanistico, 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) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella c.t.u. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 comproprietà; 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) 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 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 o da corrispondere; 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 o 46, 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 occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
- 11) indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

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; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

- 13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228

Risposte alle richieste

Punto 1), 2), 3), 4), 5).

Il C.T.U., presa visione della documentazione - Atto di Pignoramento Immobiliare a favore della *OMISSIS* s.p.a. con sede in Milano, (richiedente *OMISSIS* s.r.l. con sede in via *Omissis* n.9 – Milano), Istanza di vendita, certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, etc – in data 19 aprile 2023 ha verificato che ci fossero le condizioni per rispondere ai quesiti in ordine all’incarico (**Allegato 1, Allegato 4**) e quindi si è proceduto con il deposito su PCT della “Dichiarazione di Accettazione dell’Incarico conferito” e con l’invio della Comunicazione alle Parti della “Nomina come C.T.U.” a mezzo Raccomandata A/R del 20/04/2023 (Racc. A/R n. 20074616268-3) indirizzata all’Avvocato *Omissis*, ricevuta il 24 aprile 2023; A/R del 24/04/2023 (Racc. A/R n. 20074616267-2) indirizzata al sig. *Omissis* e ricevuta il 26 aprile 2023; Raccomandata A/R del 20/04/2023 (Racc. A/R n. 20074616269-4) indirizzata al sig. *Omissis*, ricevuta il 26 aprile 2023; stabilendo come data di inizio delle Operazioni Peritali il **27/04/2023** (**Allegato A**) (**Allegato B**).

Tanto premesso:

- **in data 02/05/2023 ho comunicato tramite P.E.C. alla Citta Metropolitana di Firenze e ad ARTEA** (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) il pignoramento dei terreni agricoli siti nei Comuni di Montespertoli, di proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*; (**Allegato C**)
- **in data 02/05/2023 ho inviato tramite P.E.C. ad ARTEA** (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) l’Istanza di Verifica dei Diritti dei Vigneti e Titoli P.A.C. dei terreni agricoli siti nei Comuni di Montespertoli, di proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*; (**Allegato D**)
- **in data 08/05/2023 ho provveduto a comunicare alle parti la data del sopralluogo** degli immobili di proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*, allegando il “Foglio Notizie per la Parte Esecutata, fissandolo **per il giorno 23 maggio 2023**; (Racc. A/R n. 20072470750-4, Avv. *Omissis*); (Racc. A/R n. 20072470751-5 sig. *Omissis*) (Racc. A/R n. 20072470749-2 sig. *Omissis*); (**Allegato E**)
- **In data 23/05/2023, è stato eseguito il sopralluogo** del Compendio Immobiliare pignorato, unitamente al Custode Giudiziario ISVEG sig. *Omissis* e al Sig. *Omissis*. Alla presenza continua degli intervenuti, il C.T.U. ha preso visione dei luoghi eseguendo il rilievo fotografico e le misurazioni come riportato nel Verbale di Sopralluogo. (**Allegato F**)

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Indice Allegati sezione Generale:

- A.** Nomina del C.T.U. ed accettazione
- B.** Comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e data Inizio Operazioni Peritali
- C.** Comunicazione a Città Metropolitana di Firenze e ad ARTEA del Pignoramento dei Terreni
- D.** Istanza ad ARTEA di Visura dei Diritti dei Vigneti
- E.** Comunicazioni della data dei Sopralluoghi e "Foglio per le parti eseguite"
- F.** Verbale del sopralluogo dei terreni siti in Montespertoli del 23/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228



Risposte ai quesiti

Lotto 1

Terreno agricolo coltivato a vigneto
via Ortimino, località “Chiesa San Vito di Ortimino, Montespertoli (Fi)

Quesito 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 confini) 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 indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo 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 specificamente 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 difformità 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 (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Il bene oggetto del pignoramento – **Lotto 1** -, sito nel Comune di Montespertoli (FI) in Via Ortimino in Località Chiesa San Vito di Ortimino è un terreno agricolo, di forma irregolare, coltivato a vigneto.

Confini

- Strada comunale, part. 27, part. 132, part. 224, part. 232, part. 280, part. 284, s.s.a. (Allegato 3)

Dati catastali

Il bene risulta rappresentato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni di Montespertoli, in giusto conto ai Signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS*, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS* ed è distinto al Catasto Terreni come riportato in prospetto (Allegato 2):

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg	part	porz.	qualità	ha	are	cent	Redd. Dom	Redd. agrario
<i>Omissis</i> proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e <i>Omissis</i> proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	25		vigneto classe 2	1	19	00	€ 76,82	€ 67,60
<i>Omissis</i> proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e <i>Omissis</i> proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	26		vigneto classe 2		15	90	€ 10,26	€ 9,03
<i>Omissis</i> proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e <i>Omissis</i> proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	212		vigneto classe 2		55	10	€ 35,57	€ 31,30
<i>Omissis</i> proprietà di ½ in regime di separazione dei beni e <i>Omissis</i> proprietà di ½ bene personale	Montespertoli	109	223		vigneto classe 2		25	14	€ 16,23	€ 14,28

La situazione catastale relativa alle volture risulta corretta in quanto sono stati regolarmente eseguiti ed aggiornati tutti i passaggi di proprietà fino al 19/04/2023. (Allegato 2)

I beni sono regolarmente intestati ai Signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS* per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS* per la quota di 1/2 bene personale.

Corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento.

Dalle Visure Catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze il 19/04/2023 i dati relativi all'identificazione del bene – **Lotto 1** - (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento. Gli esecutati sig. *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS*, e sig. *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS* risultano essere corrispondenti agli intestatari per la quota di 1/2 ciascuno del bene come su identificato. (Allegato 2) (Allegato 1)

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

L'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze il 09/11/2022 Cr.C/0/10905, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 20/02/2023 al Registro Generale al nr.6547 e al Registro Particolare al nr.4834, a favore della *OMISSIS* s.p.a. con sede in Milano, (richiedente *OMISSIS* srl cod. fisc. *omissis*, via *Omissis* n.9 – Milano) contro i signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS*, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS*, Pubblico Ufficiale: UNEP C/o Corte D'Appello di Firenze, in data 09/11/2022 rep. 10905 e si riferisce ai beni immobiliari, di seguito elencate (Allegato 1) (Allegato 2) :

LOTTO PROPRIETA'	Descrizione immobile	Fg	part.	porz.	qualità	ha	are	cent	Redd. Dom	Redd. agrario
LOTTO 1 MONTESPERTOLI	Montespertoli (Fi) Terreni agricoli a vigneto in Via Ortimino Località Chiesa San Vito di Ortimino	109	25		vigneto	1	19	00	€ 76,82	€ 67,60
		109	26		vigneto		15	90	€ 10,26	€ 9,03
		109	212		vigneto		55	10	€ 35,57	€ 31,30
		109	223		vigneto		25	14	€ 16,23	€ 14,28

Gli immobile di cui al presente **Lotto 1**, di cui si sono riportati gli estremi catastali in dettaglio nel prospetto, sono di piena proprietà dei signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS*, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS* per la quota di 1/2 ciascuno.

Quesito 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I terreni costituenti il **Lotto 1** sopra descritto e catastalmente individuato risultano essere regolarmente intestati per la quota di un mezzo ciascuno, ai signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, CF. *OMISSIS*, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* codice fiscale *OMISSIS*, in forza dei seguenti atti:

Particelle 25 e 26 del Foglio 109:

- per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito della Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 28/07/2003 rep. n. 76886/13739, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 31/07/2003 al n. 19692 di formalità; **a favore** di *Omissis* nato a Empoli (Fi) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà, *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà; **contro**: "OMISSIS s.r.l." con sede in Firenze per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato 5);

- per atto notarile pubblico di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 18/01/1999 rep. 72253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 07/04/2000 al n.7499 di formalità; **a favore:** “OMISSIS s.r.l.” con sede in Firenze per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** “Immobiliare OMISSIS s.r.l.” con sede in Firenze per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato 4);
- Originariamente, beni di piena ed esclusiva proprietà della società “Immobiliare OMISSIS s.r.l.” con sede in Firenze, ad essa pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. *Omissis*, Notaio in Poggibonsi, del 07/01/1998 rep. 65957, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 15/01/1998 al n.901 di formalità e successivamente rettificata con la formalità trascritta il 17/04/2008 al n.9986 (Allegato 4);

Particelle 212 del Foglio 109:

- per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito della Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 28/07/2003 rep. n. 76886/13739, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 31/07/2003 al n. 19692 di formalità; **a favore:** *Omissis* nato a Empoli (Fi) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà, *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà; **contro:** “OMISSIS s.r.l.” con sede in Firenze per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato 5);
- Originariamente, beni di piena ed esclusiva proprietà della società “OMISSIS s.r.l.” con sede in Firenze per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 27/11/2000 rep. 74451, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 12/12/2000 al n.26822 di formalità (Allegato 4);

Particelle 223 del Foglio 109:

- per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito della Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 28/07/2003 rep. n. 76886/13739, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 31/07/2003 al n. 19692 di formalità; **a favore:** *Omissis* nato a Empoli (Fi) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà, *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* per i diritti di ½ di piena proprietà; **contro:** “OMISSIS s.r.l.” con sede in Montespertoli per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato 5);
- per atto notarile pubblico di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Dott.ssa *Omissis*, Notaio in Firenze, del 27/03/2000 rep. 73829, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 14/06/2000 al n.12374 di formalità; **a favore:** “OMISSIS s.r.l.” con sede in Montespertoli (Fi) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** “OMISSIS

SOCIETA' IMMOBILIARE s.r.l.” con sede in San Casciano Val di Pesa (Fi) per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato 4);

- Originariamente, beni di piena ed esclusiva proprietà della società “OMISSIS SOCIETA' IMMOBILIARE s.r.l.” con sede in San Casciano Val di Pesa (Fi), ad essa pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Omissis, Notaio in Firenze, del 15/03/2000 rep. 73800, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 07/04/2000 al n.7502 di formalità (Allegato 4).

Quesito 4) 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 G.E. per quanto riguarda la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Il bene oggetto della perizia è un terreno agricolo coltivata a vigneto, di forma irregolare della superficie totale di 21.514mq, situato nel Comune di Montespertoli (Fi) lungo la strada comunale denominata via Ortimino, da cui si accede direttamente, in località denominata Chiesa San Vito di Ortimino. (Allegato 3)

Dalle verifiche effettuate presso A.R.T.E.A. i vigneti non risultano iscritti allo Schedario Vitivinicolo, ma ricadono all'interno della zona Chianti D.O.C.G.. Di seguito si riporta il quadro normativo riguardante le coltivazioni specializzate.

Sintesi del Quadro normativo

Con la Legge Regionale n.73 del 13/12/2017, la Regione Toscana disciplina la gestione e il controllo del potenziale viticolo. Con il via libera al regolamento attuativo, visto il quadro normativo stabilito da ⁽¹⁾:

- *Regolamento U.E. n.1308/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17/12/2013 in materia di organizzazione comune dei mercati dei prodotti agricoli;*
- *Legge n.238 del 12/12/2016, disciplina organica della coltivazione della vite e della produzione e del commercio del vino;*
- *Decreto del Ministero delle Politiche Agricole, alimentari e forestali n.12272 del 15/12/2015, disposizioni nazionali di attuazione del regolamento “UE” n.1308/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente l'organizzazione comune dei mercati dei prodotti agricoli (sistema di Autorizzazioni per gli impianti viticoli);*
- *Legge Regionale Toscana n.68 del 30/11/2012 (Disciplina per la gestione ed il controllo del potenziale viticolo);*
- *Legge Regionale Toscana n.14 del 23/02/2016 (Riordino delle funzioni amministrative in materia di agricoltura in attuazione della L.R. 22/2015)*

⁽¹⁾ C.f.r. Legge Regionale Toscana 13 dicembre 2017, n.73 pubblicata B.U.R.T. n.54 del 18/12/2017



e in considerazione⁽¹⁾:

- *La disciplina dell'organizzazione comune di mercato del settore vitivinicolo, prevista dal reg. (UE) 1308/2013 e dalla relativa normativa statale di attuazione, ha introdotto un nuovo sistema di gestione del potenziale viticolo. In particolare, a livello di Unione europea, per assicurare un aumento ordinato degli impianti viticoli durante il periodo 2016 - 2030 è stato istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2016, il sistema delle autorizzazioni all'impianto, che ha sostituito il sistema dei diritti di reimpianto;*
- *Alle nuove norme europee e nazionali di attuazione, l'amministrazione regionale ha provveduto a dare immediata applicazione in via amministrativa, in ragione della diretta applicabilità delle norme del regolamento europeo;*
- *Un nuovo intervento legislativo a livello regionale si rende comunque necessario per conformare le competenze amministrative relative alla gestione del potenziale vitivinicolo al nuovo assetto istituzionale in materia di agricoltura sancito dalla legge regionale 3 marzo 2015, n. 22 (Riordino delle funzioni provinciali e attuazione della legge 7 aprile 2014, n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni. Modifiche alle leggi regionali 32/2002, 67/2003, 41/2005, 68/2011, 65/2014"), per stabilire la durata dei procedimenti e per rivedere il sistema delle sanzioni amministrative, nonché per disciplinare la tenuta e l'aggiornamento dello schedario viticolo e del registro informatico pubblico delle autorizzazioni.*

e, come previsto dal regolamento CE n. 479\08, viene resa operativa la nuova legge regionale sulla gestione e il controllo del potenziale viticolo, entrando in vigore dal gennaio 2016 il sistema delle autorizzazioni all'impianto che ha sostituito il sistema dei diritti di reimpianto.

Come previsto dall'art.3 comm. della L.R.n.73 "L'iscrizione della superficie vitata allo schedario viticolo costituisce requisito necessario per procedere ad interventi sul potenziale viticolo e per accedere alle misure strutturali e di mercato in materia di agricoltura ai sensi della normativa europea, nazionale e regionale, nonché per effettuare la dichiarazione di raccolta delle uve e la rivendicazione delle produzioni."

Inoltre, (art.4) "[...] Alle superfici vitate iscritte allo schedario viticolo, l'ARTEA, tramite il proprio sistema informativo, attribuisce una o più idoneità alla produzione di uve atte a produrre vini a DO [...]";

Le disposizioni contenute nella presente legge non si applicano alle superfici vitate di estensione pari o inferiore a 2 are per conduttore e le cui produzioni sono destinate esclusivamente al consumo familiare.

Rispetto alla vecchia legge, una novità di rilievo è rappresentata dall'introduzione del divieto di trasferire al di fuori della Toscana le autorizzazioni al reimpianto derivanti dalla estirpazione di vigneti condotti a fronte di contratti di affitto temporaneo registrati da meno di sette anni.

La nuova legge fissa le norme per lo schedario viticolo istituito presso l'Artea, tutti i procedimenti amministrativi necessari alla gestione del potenziale viticolo

regionale, e stabilisce i termini, le competenze amministrative e le sanzioni per ciascun procedimento⁽¹⁾.

Vista la continua evoluzione, i potenziali acquirenti dovranno informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Montespertoli (approvato con delibera C.C. n.71 del 30.07.2015), le particelle hanno la seguente destinazione Urbanistica (Allegato 7):

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
109	25	Aree di valore paesaggistico art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico parte Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola fascia di rispetto cimiteriale (art.338 del R.D. 1265/34)
109	26	Aree di valore paesaggistico art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico
109	212	Aree di valore paesaggistico art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico parte Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola
109	223	Aree di valore paesaggistico art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico fascia di rispetto cimiteriale (art.338 del R.D. 1265/34)

Quesito 5) Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del Custode, sullo Stato di possesso dell' 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 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 del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'unità immobiliare sopra descritta – **Lotto 1** - risulta essere di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno, ai signori *Omissis* nato a Empoli il *omissis*, cod. fisc. *OMISSIS*, e *Omissis* nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis* cod. fisc. *OMISSIS*. Come da sopralluogo effettuato in data 27 novembre 2019, unitamente al Custode Giudiziario ISVEG, il terreno, agricolo risultava coltivato a vigneto dai signori *Omissis* e *Omissis*. (Allegato F) (Allegato 5)

Quesito 6) 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 e 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)

Non sono state riscontrate formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente gravanti sui beni, quali: domande giudiziali; sequestri e altre trascrizioni; Atti di asservimento urbanistici; eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. L'immobile non è in Condominio.

Quesito 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 comproprietà; 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;

Si precisa che l'Esperto ha eseguito le ispezioni e le visure ai nominativi dei debitori presso l'agenzia del Territorio di Firenze, pertanto, eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro i debitori non si è potuto esaminarli. Dal Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipocatastale, del Notaio *Omissis* di Perugia (Pg) depositato agli atti, nonché dalle Ispezioni Ipotecarie e dalle visure eseguite dallo stesso Esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare – del 06/09/2023 Ispezione n.ro T177505 e T186011 del 2023; e successiva verifica in data 05/02/2024, è stato conseguentemente accertato che, a tutto il 06/02/2024 relativamente ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 4) (Allegato 6):

- **Iscrizione contro n 6384/29849 del 31/07/2003** nascente da Ipoteca volontaria a favore: ***Omissis* Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** con sede in *Omissis* (Fi), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in *Omissis*) e contro: ***Omissis*** nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis*, ***Omissis*** nato a Empoli (Fi) il *omissis*; per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito *Omissis*, Notaio in Firenze, in data 28/07/2003 rep. 76887/13740;



- **Trascrizione contro n. 20990/31281 del 13/09/2011** nascente da Domanda Giudiziale a favore: **Omissis** nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis*, (richiedente: Avv. *Omissis*, Fucecchio – via Roma n.21) e contro: **Omissis** nato a Empoli (Fi) il *omissis*, *Omissis* nata a *Omissis* (Fi) il *omissis*, *Omissis* nata a Empoli (Fi) il *omissis*, *Omissis* nato a Empoli (Fi) il *omissis* derivante da divisione giudiziale. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze in data 16/03/2011 repertorio non indicato;
- **Trascrizione contro n. 24319 del 23/12/2013** nascente da Domanda Giudiziale a favore: **Omissis** nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis*, (richiedente: Avv. *Omissis*, Fucecchio – via Roma n.21) e contro: **Omissis** nato a Empoli (Fi) il *omissis*, *Omissis* nata a *Omissis* (Fi) il *omissis*, *Omissis* nata a Empoli (Fi) il *omissis*, *Omissis* nato a Empoli (Fi) il *omissis* derivante da divisione giudiziale. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze in data 16/03/2011 repertorio non indicato;
- **Trascrizione contro n. 4834/6547 del 20/02/2023** nascente da Pignoramento Immobiliare a favore: **OMISSIS** s.p.a. con sede in Milano, (richiedente: *OMISSIS* s.r.l. cod. fisc. *omissis*, via *Omissis* n.9 – Milano) e contro: **Omissis** nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis*, (richiedente: Avv. *Omissis*, Fucecchio – via *Omissis* n.21) e **Omissis** nato a Empoli (Fi) il *omissis*, Pubblico Ufficiale: Tribunale: UNEP c/o Corte d'Appello di Firenze in data 09/11/2022 rep. 10905;
- **Iscrizione contro n. 4653/30702 del 25/07/2023** nascente da “Ipoteca in Rinnovazione” derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore: **Omissis Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** con sede in *Omissis* (Fi), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in *Omissis*) e contro: **Omissis** nato a San Severino Marche (Mc) il *omissis*, **Omissis** nato a Empoli (Fi) il *omissis*; per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito *Omissis*, Notaio in Firenze, in data 28/07/2003 rep. 76887/13740; (Allegato 8 NOTA dell'Ipoteca in Rinnovazione):

(Quesito 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;

L'immobile non è in Condominio.

Quesito 9) 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 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 o da corrispondere; 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 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non sono presenti immobili o manufatti edilizie da richiedere la verifica della regolarità urbanistico edilizia..

Quesito 10). indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Premessa.

Uno dei parametri più comunemente utilizzati nella compravendita dei terreni agricoli è rappresentato dalla superficie territoriale e dalla classe/qualità del soprassuolo. Si è osservato che il valore di compravendita dipende quasi esclusivamente dal tipo di coltura e dalle condizioni intrinseche in cui suolo e soprassuolo si trovano, con particolare riferimento alla giacitura, alla regolarità degli appezzamenti (che ha un'influenza decisiva sulle facilità delle lavorazioni agronomiche), alle pezzature di superficie (sotto una certa soglia di superficie – ha 0.50.00 - non vi è mercato significativo).

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate di Firenze non è stato possibile rintracciare atti di acquisto recenti di beni con caratteristiche simili da utilizzare come "Comparabili" per la stima del Valore di Mercato dei beni oggetto della presente CTU, e pertanto, i valori di mercato utilizzati per la stima del valore dei terreni aziendali sono stati ricavati effettuando una ricerca nella zona del Chianti che riguardano i Comuni di Greve in Chianti, Montespertoli, San Casciano V. di Pesa, Tavarnelle V. di Pesa, e intervistando tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono consulenze, che propongono aziende agricole in vendita o che abbiano seguito compravendite nell'ultimo periodo.

Dai dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, riguardanti l'andamento del mercato di compravendite nel settore Produttivo Agricolo in riferimento alla macro area del Centro e Isole, è stato registrato un proseguimento negativo degli scambi, cali già registrati lo scorso trimestre per gli scambi al Centro -15,7%.

I Valori riscontrati dalle ricerche condotte dal CTU, sono in linea con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Firenze del 2021 pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare B.U.R. n.13 del 31/03/2021 per la regione Agraria n.7 di Greve in Chianti, e dalla "Commissione Provinciale Espropriazioni Pubblica Utilità" della "Città Metropolitana di Firenze" (Allegato 1-15 – V.A.M.).

Per quanto premesso, ai fini della stima dei terreni e in considerazione delle superfici catastali, si è ottenuta il seguente Valore di Mercato:

Valore di Mercato Unitario (V.A.M.) V_{mu} del terreno è :

$$V_{mu} = 5,9700 \text{ €/mq}$$

Superficie utilizzata a vigneto:

$$S_t. \text{ vigneto} = 21.514 \text{ mq}$$

segue che, il Valore di Mercato V_{mt} del terreno è :

$$V_{mt} = V_{mu} \times S_t = 5,97 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 21.514 \text{mq} = \mathbf{128.438,58\text{€}}$$

Arrotondato:

$$V_{mt} = \mathbf{128.500,00 \text{ €}}$$

dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno e cioè tra 134.925,00 € e 122.075,00 €.

Quesito 11). indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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.

Determinazione del Prezzo a Base d'Asta

Per la particolarità dei meccanismi d'asta si ritiene di proporre ai fini della quantificazione del Prezzo Base d'Asta una riduzione del 10% al Valore di Mercato V_m .

Pertanto il valor del Prezzo di base d'Asta sarà:

$$P_b = \text{€}128.500,00 - 10\% (\text{€}12.850,00) = \text{€}115.650,00$$

Quesito 12). precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

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;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Dato che il bene è di proprietà per la quota di 1/2 del signor *Omissis* e per la quota di 1/2 del *Omissis* entrambi eseguiti, il Valore di Mercato è

$$V_{mt} = 128.500,00 \text{ €}$$

Il bene pignorato non è divisibile per le sue caratteristiche planimetriche e funzionali.

Essendo il bene intestato a persone, la vendita dovrebbe essere non soggetta ad IVA; Tuttavia date le continue e possibili variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di una verifica da parte di persona competente in materia.

Allegati:

1. Atto di Pignoramento Immobiliare
2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio Servizi Catastali. Visura Storica per immobile del 19/04/2023
3. Foglio di Mappa
4. Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale del notaio *Omissis*
5. Atto di acquisto Notaio *Omissis* del 28/07/2003. Rep.n.76.886
6. Ispezione Ipotecarie del 06/09/2023 e aggiornamento al 05/02/2024
7. Certificato di Destinazione Urbanistica del 04/09/2023
8. Nota di Trascrizione dell'Ipoteca di Rinnovazione

Firenze, 06/02/2024

Il Tecnico

Dott. Arch. Giuseppe Antonio Anglana

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze n°8228

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009