

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare:** n. 345/2019

**G.E.:** Dott. Pasqualina Principale

**Promossa da:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

**Contro:** [REDACTED] E [REDACTED]

**Creditori intervenuti:**

**Prossima udienza:** 14/07/2020

**Premessa**

In data 30/10/2019 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 24/10/2019 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Pasqualina Principale, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 345/2019 contro [REDACTED] e [REDACTED] promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

"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 confoni) 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 di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
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 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 precedente, 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 dichiari 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 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);

**14. se trattasi di terreni:**

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.

d) Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac.

e) Indicare le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime dei diritti di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018. I potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

**Svolgimento dell'incarico:**

- con raccomandata del 14/11/2019 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali, dandone comunicazione agli esecutati Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED], fissando la data del sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione per il giorno 09/12/2019, data in cui è avvenuto il sopralluogo alla presenza del Sig. [REDACTED] e del custode giudiziario incaricato per conto di Isveg.
- in data 05/11/2019, 20/11/2019, 03/04/2020 e 06/04/2020 è stata acquisita la documentazione catastale relativa ai terreni presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.
- in data 15/11/2019, 20/11/2019 e 07/04/2020 è stata ricercata la documentazione della successione e visionato il contratto di provenienza del 1955 per acquisto terreno, rispettivamente presso Conservatoria dei RR.II. di Firenze.
- in data 11/12/2019 la scrivente ha ricevuto dall'Ufficio del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze i contratti di affitto di fondi rustici relativi ai terreni oggetto della procedura, precedentemente richiesti a mezzo pec.
- in data 10/12/2019, previa richiesta a mezzo pec, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Lastra a Signa Ufficio Edilizia Privata, per verificare le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento.
- in data 13/05/2020 la scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate copia del titolo della Successione da [REDACTED], copia non ricevuta, sostituita con copia del Modello 4 presentato dall'erede.
- in data 15/04/2020, la scrivente ha inviato alla Regione Toscana - Ufficio Produzioni Vegetali/ Gestione potenziale viticolo a mezzo pec comunicazione relativa al pignoramento dei terreni e l'impossibilità per l'esecutato (o conduttore) di disporre del

diritto (autorizzazione) di impianto e reimpianto.

- la scrivente ha verificato presso AGEA, reg. naz. SIAN e ARTEA i titoli PAC e le superfici rivendicabili dei vigneti con sovrapposizione mappe per descrivere la reale situazione.
- in data 15/11/2020, 20/11/2020, 07/04/2020, 11/05/2020, 28/05/2020 e 01/06/2020 è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze al fine di ricercare gli atti di provenienza, le eventuali servitù e formalità.
- in data 01/06/2020 la scrivente ha ricevuto il CDU dal Comune di Lastra a Signa precedentemente richiesto a mezzo pec in data 27/04/2020.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fatto il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, nonché compiuto i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, l'Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare ufficio del territorio di Firenze, l'ufficio edilizia/urbanistica del comune di Lastra a Signa, visti gli atti di provenienza ed il CDU rilasciato dal Comune di Lastra a Signa, espone quanto in appresso.

#### **Quesito n. 1**

##### **- Identificazione dei beni ed individuazione catastale**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni. Il fabbricato principale è formato da tre corpi distinti addossati e confinanti a destinazione mista (vedasi elaborato planimetrico **ALL. B**): un fabbricato ad uso agricolo/cantina (part.IIA 196 sub 1) con relativi annessi, un fabbricato residenziale unifamiliare (part.IIA 196 sub 2) distribuito su due piani (terreno e primo) ed un locale autorimessa (part.IIA 196 sub 3) realizzato nella zona teriale del fabbricato residenziale. Un ulteriore fabbricato è costruito sul resede esclusivo dell'annesso rurale (part.IIA 196 sub 1), si tratta di un piccolo locale di deposito (part.IIA 197). Oltre ai fabbricati i beni comprendono un terreno agricolo costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 127.110 mq, in posizione collinare, a monte della Strada Statale n. 67, piantato principalmente a viti ed ulivi ed in parte boschivo. Trattasi di terreno limitrofo ai fabbricati precedentemente descritti, in particolare la

part.IIa 15, in forte pendio e incolta, confina con la strada provinciale, la part.IIa 17 circonda il resede part.IIa 196 ed i fabbricati che su di esso insistono, mentre i terreni part.IIe 28 e 29 si trovano in posizione collinare, coltivati a viti con filari di ulivi ed in parte boschivi, raggiungibili da una stradella carrabile che dalla part.IIa 17 porta alla part.IIa 28. I beni oggetto di pignoramento sono di seguito descritti ed identificati:

1) Fabbricato per attività agricole in Via Livornese nr. 795, censito al C.F. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 196 sub. 1, cat. D/10, piano terreno, rendita catastale Euro 1.280,00, dati derivanti da variazione da NCT a NCEU del 22/11/2012 protocollo n. FI0285235. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

2) Fabbricato ad uso abitazione in Via Livornese nr. 795, censito al C.F. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 196 sub. 2, cat. A/2, classe 4, piano terreno e primo, vani 12,5, rendita catastale Euro 1.258,86, dati derivanti da *costituzione* in atti dal 28/08/1990 n. 114647/1989. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

3) Locale autorimessa in Via Livornese nr. 795, censito al C.F. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 196 sub. 3, cat. C/6, classe 4, piano terreno, metri quadri 61, rendita catastale Euro 119,71, dati derivanti da *costituzione* in atti dal 28/08/1990 n. 114647/1989. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

4) Locale di deposito in Via Livornese nr. 795, censito al C.F. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 197, cat. C/2, classe 4, piano terreno, metri quadri 14, rendita catastale Euro 23,14, dati derivanti da *costituzione* in atti dal 28/08/1990 n. 114647/1989. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

5) Terreno alla frazione di Brucianesi censito al C.T. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 15, semin arbor, classe 5, metri quadri 2.070, red. dom. Euro 2,14 red. agr. Euro 2,03. Confini: Strada Statale n. 67 Tosco Romagnola, part.IIa 17 (stessa ditta), part.IIa 225 (██████████), s.s.a.

6) Terreno alla frazione di Brucianesi censito al C.T. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.IIa 17, metri quadri 16.600 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, metri quadri 1.700, red. dom. 8,34 red. agr. 7,90
- porz. AB, pasc cespug, classe U, ha 1.49.00 (14.900 mq), red. dom. Euro 3,85 red. agr. 2,31

Confini: part.lle 12, 15 e 28 (stessa ditta), part.lle 443 e 444 (██████████), part.lla 24 (██████████), s.s.a.

7) Terreno alla frazione di Brucianesi censito al C.T. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.lla 28, metri quadri 63.990 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, ha 3.04.00 (30.400 mq), red. dom. 149,15 red. agr. 141,30;
- porz. AB, bosco alto, classe 3, ha 3.35.90 (33.590 mq), red. dom. Euro 19,08 red. agr. 5,20

Confini: part.lle 12, 16, 27, 29 e 170 (stessa ditta), part.lla 45 (██████████) part.lla 24 (██████████), s.s.a.

8) Terreno alla frazione di Brucianesi censito al C.T. di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.lla 29, metri quadri 44.450 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, ha 1.21.00 (12.100 mq), red. dom. Euro 59,37 red. agr. Euro 56,24;
- porz. AB bosco misto, classe 2, ha 3.23.50 (32.350 mq), red. dom. Euro 21,72 red. agr. Euro 5,01.

Confini: part.lla 28 (stessa ditta), part.lla 58 (██████████) part.lla 24 (██████████), part.lla 195 (██████████), part.lle 30 e 31 (██████████  
██████████), s.s.a.

I beni sono intestati in giusto conto a ██████ nato a ██████ il ██████, C.F. ██████ per la quota di 1/2 della piena proprietà e ██████ nato a ██████ il ██████, C.F. ██████ per la restante quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

Ai sensi e per gli effetti della L. 122/2010, ai fini della regolarità catastale, la scrivente dichiara che:

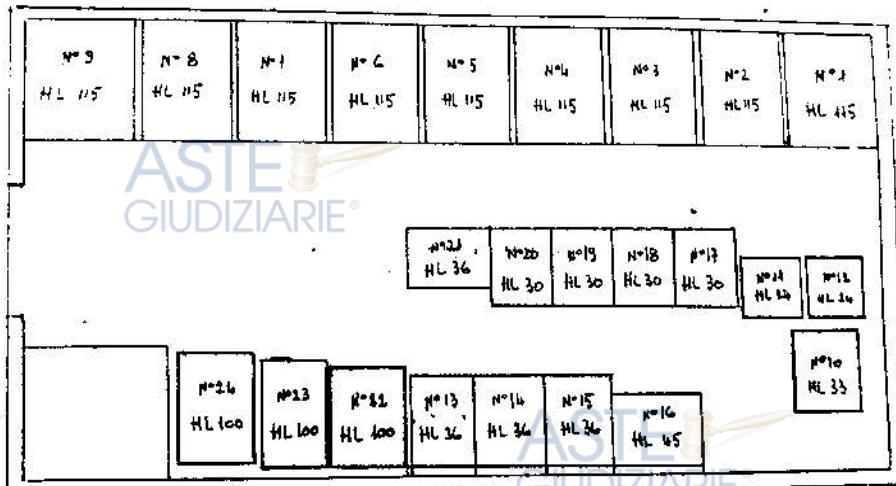
- **cantina part.lla 196 sub 1**: lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019

Pagina 9 di 58

Provinciale del Territorio in data 22/11/2012 prot. n. FI0285235 salvo modeste difformità (modeste variazioni di misure interne) che non incidono sulla rendita catastale. Si segnala che non sono stati inseriti nella planimetria catastale i tini (strutture fisse a disposizione dell'azienda), rappresentazione comunque corretta; si allega planimetria con l'ubicazione dei vasi vinari (tini fissi addossati alle pareti e mobili) redatta dall'azienda agricola.

LOCALE CANTINA CON INDICAZIONE VASI VINARI (R/R) 156 F/1763;

AZIENDA AGRICOLA "MASSO DELLE FATE - CALIGIANA" DI LAZZERI EMILIO



COMUNE DI LASTE A SINGA

- **abitazione part.IIA 196 sub 2:** lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 20/01/1989 in atti dal 28/08/1990 (n. 114647/1989) salvo modeste difformità (piccole variazioni di misure interne) che non incidono sulla rendita catastale.
- **autorimessa part.IIA 196 sub 3:** lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 20/01/1989 in atti dal 28/08/1990 (n. 114647/1989).

- **deposito part.IIa 197:** lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 20/01/1989 in atti dal 28/08/1990 (n. 114647/1989).
- i dati dell'intestazione catastale di ciascuna unità immobiliare corrispondono a quelli della proprietà.

**ATTENZIONE:** La scrivente segnala che il **piccolo annesso su terreno part.IIa 28 non è censito**, non risulta rappresentato in mappa (per uso e consuetudine dell'epoca di realizzazione) né accatastato. Pertanto, per la piena conformità catastale del lotto di vendita, si rende necessario procedere a **regolarizzazione catastale del piccolo fabbricato**, consistente in inserimento in mappa dell'immobile mediante presentazione di tipo mappale e successivo accatastamento mediante redazione di pratica DOCFA. Le spese previste per la regolarizzazione catastale descritta ammontano a circa € 1.800,00 (compreso onorari professionali, diritti e spese di presentazione tipo mappale e DOCFA, iva su onorari).

Per cronistoria catastale la scrivente precisa che:

- la particella 196 a terreni origina dalla particella 196 sub 1 e sub 2, in forza del tipo mappale registrato in data 09/11/2012 protocollo n. F10265049.

anch'essa coltivata a viti in continuazione con la particella 28 (vedasi **ALL. M**), ovvero gli appezzamenti vitati che interessano la particella catastale n. 28 proseguono e ricadono in direzione ovest anche sulla particella catastale n. 16 non oggetto di pignoramento, senza discontinuità di coltivazione o altri elementi naturali caratterizzanti; il vigneto viene così diviso in modo trasversale senza poter essere ben definito il confine catastale che interessa porzione dei filari. Ne deriva che a seguito del trasferimento di proprietà dovrà essere gestita la divisione del vitigno tra il nuovo proprietario e gli esecutati. Inoltre per la part.IIa 16 dovrà essere precisato che l'accesso avverrà dalla part.IIa 28 e dai terreni già indicati (la parte che confina con la strada è infatti a bosco ed in pendenza e per la continuità della produzione dovrà

permanere la possibilità di accesso dalla part.lla 28). Si presume possa esserci stata una carenza durante l'iscrizione della particella n. 16 che risulta in coltivazione e condotta dalla stessa azienda agricola.

#### **- Corrispondenza col pignoramento**

Pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 25/07/2019 al reg. gen. 31549 reg. part. 22708, notificato in data 25/06/2019 rep. n. 6463 a carico di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la restante quota di 1/2, gravante quindi la quota di 1/1 degli immobili descritti. I dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento sopra descritti, sono conformi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

#### **Quesito n. 2**

#### **Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/07/2019 ai numeri reg. gen 31549 reg. part. 22708, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 25/06/2019 rep. n. 6463 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma C.F. 09339391006 e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la restante quota di 1/2 dei beni posti nel Comune di Lastra a Signa descritti al quesito 1.

#### **Quesito n. 3**

#### **Provenienza**

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento sopra indicati è pervenuta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la restante quota di 1/2 di piena proprietà, per successione da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] C.F.

[REDACTED], giusta denuncia n. 201310 vol. 9990 del 09/09/2016, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addi 13/07/2017 ai nn. 29276/20345 e atto di accettazione tacita di eredità rep. n. 53693/16128 del 22/11/2016 relativa a beni facenti parte dello stesso compendio ereditario (nota: nel contratto non vi è esplicito riferimento all'accettazione dei beni), trascritta presso la Conservatoria di Firenze in data 24/11/2016 ai nn. 44082/29948, con la quale la de cuius lascia ai figli [REDACTED] e [REDACTED] la sua quota di 1/3 di piena proprietà sui cespiti in oggetto.

Ai suindicati [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta per successione da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], giusta denuncia n. 38 vol. 2878 del 10/02/1989, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addi 07/06/1991 ai nn. 15600/9550 e atto di accettazione tacita di eredità rep. n. 80951/13765 del 28/01/2014 relativa a beni facenti parte dello stesso compendio ereditario (nota: nel contratto non vi è esplicito riferimento all'accettazione dei beni), trascritta presso la Conservatoria di Firenze in data 03/02/2014 ai nn. 3244/2526, con la quale il de cuius lascia al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dei cespiti in oggetto.

I beni in oggetto (ovvero i terreni) sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per giusti titoli anteriori al ventennio ed in particolare:

- atto di vendita del 16/07/1955 rep. n. 1789/832 ai rogiti Notaio Enrico Porta Del Lungo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 10/08/1955 ai nn. 2469/8441, con cui il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED] gli appezzamenti di terreni agricoli in Lastra a Signa CT foglio 1 part.IIe 15, 17 e 28 (oltre ad altri appezzamenti non oggetto della presente perizia);
- atto di vendita del 16/03/1971 rep. n. 16535/9481 ai rogiti Notaio Gargani, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 02/04/1971 al n. 5803 reg. part., con cui il Sig. [REDACTED] acquista dai Siggi. [REDACTED] e [REDACTED] il terreno *con bosco bruciato* in Lastra a Signa CT foglio 1 part.IIa 29.

**Nota:** Nella nota di trascrizione nn. 29276/20345 del 13/07/2017 e nel titolo telematico ad essa relativo, per il deposito part.lla 197 risulta diritto di proprietà superficiaria (vedasi **ALL. E**). La scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate il titolo che tuttavia non è stato fornito; in alternativa ha ottenuto dal proprietario una copia non conforme del Modello 4 (pag. 11 – 25 **ALL. E**) da cui si desume che anche per la part.lla 197 si tratta di diritto di proprietà; del resto anche nei precedenti atti (successione da [REDACTED] e contratti di compravendita dei terreni) noché nelle visure catastali, non vi sono indicazioni in merito alla proprietà superficiaria di detta particella. Trattasi presumibilmente di mero errore di digitazione della nota da parte dell'Agenzia delle Entrate e pertanto la scrivente consiglia la rettifica della trascrizione.

#### **Quesito n. 4**

##### **Descrizione sommaria del bene**

I beni oggetto di pignoramento consistono in fabbricati e terreni ubicati in località Masso delle Fate (o Masso della Golfolina) nelle vicinanze di Ponte di Macinaia, zona Brucianesi nel Comune di Lastra a Signa. La frazione o località di Ponte di Macinaia dista 2,84 chilometri dal medesimo comune di Lastra a Signa di cui essa fa parte. I terreni e gli immobili sono localizzati in posizione collinare e parzialmente confinanti all'estremità con la Strada Statale n. 67 rispetto alla quale c'è un forte e ripido dislivello. Dalla proprietà si osservano scorci sul fondovalle, con particolare riferimento al fiume Arno che attraversa la piana di detto territorio. Detti beni sono accessibili da una strada privata privata (sterrata ma battuta) che dalla Strada Statale n. 67 Via Livornese, attraverso i terreni di diversa proprietà (part.ille 22 e 24), raggiunge la particella 17 e gli immobili. Gli immobili, tutti addossati tra di loro e confinanti, sono costituiti da corpi di fabbrica ad un solo piano fuori terra rappresentanti la parte rurale del complesso, costituita da un capannone ad uso cantina/tinaia con annessi esternamente alcuni vani accessori variamente utilizzati ai fini della conduzione dell'azienda agricola, oltre ad una residenza unifamiliare distribuita su due piani fuori terra (terreno e primo) e un piccolo volume ad uso deposito, completamente indipendente, realizzato nel resede. Trattasi di immobili

edificati a partire dalla fine degli anni '60 che non presentano particolari caratteri di pregio né caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di rilievo. Gli immobili sono allacciati all'acquedotto comunale ma non al sistema fognario in quanto dotati di fosse biologiche con smaltimento per dispersione. Solo l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio con deposito gasolio interrato ubicato fronte accesso autorimessa sub 3. Gli immobili ed in terreni sono di seguito descritti:

**1) Cantina/tinaia part.IIa 196 sub 1.** Unità immobiliare a destinazione cantina/tinaia realizzata sul luogo di produzione con tipologia capannone, costituita da un unico grande vano parallelepipedo a tutta altezza accessibile dal resede di proprietà esclusiva (a sua volta accessibile dal terreno circostante identificato come part.IIa 17); alla cantina sono annessi ulteriori volumi addossati al deposito principale, consistenti in una capanna di deposito macchine ed attrezzi, un locale disimpegno operai e deposito piccoli attrezzi ed una cisterna e precisterna di decantazione (vedasi planimetria catastale **ALL. B**), tutti al piano terra. L'immobile è così costituito:

- cantina/tinaia, un unico grande vano a pianta rettangolare delle dimensioni complessive di circa 11,70\*22,00 metri, h interna 4,80 metri a cui si accede dal resede attraverso un grande portale che garantisce l'accesso ai mezzi meccanici; all'interno di questo grande e unico vano sono stati ricavati in sequenza i tini di altezza pari a 3,08 metri (larghezza pari a 2,97 metri) ispezionabili dalla copertura a cui si accede da una scala in ferro ed è stato ricavato un piccolo ufficio con accesso indipendente dall'esterno ma collegato internamente all'abitazione della superficie utile di circa 3,50 mq h 2,60 m (nota. La cantina è dotata di due finestre alte a fianco del portale carrabile di accesso, di ulteriori due finestre alte sul lato corto tergola e di due alte finestre per ciascun lato lungo (quelle lato autorimessa parzialmente otturate dall'autorimessa

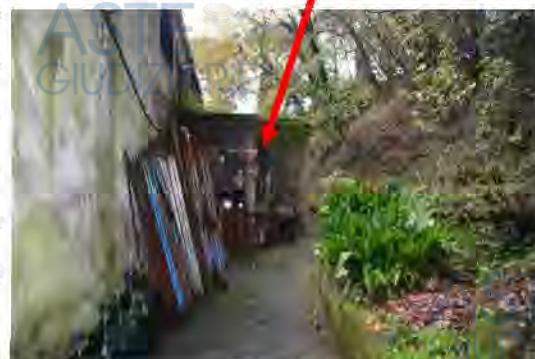


stessa).

- rimessa macchine agricole ed attrezzi, addossata al lato tergale della cantina, con accesso indipendente dal resede (oltre l'autorimessa sub 3) delle dimensioni complessive di 10,80\*4,20 metri, per una superficie coperta di mq 45,36. La rimessa è dotata di ampio accesso carrabile ed è suddivisa in due vani: il primo costituisce la rimessa vera e propria mentre il secondo vano, sul lato tergale, è un deposito sementi. La rimessa ha una copertura a una falda leggermente inclinata, l'altezza interna del locale principale varia da 3,30 metri (lato cantina) a 3,15 metri, è dotata di una finestra sul lato lungo tergale.



- locale deposito attrezzi, addossato lateralmente alla cantina e tra questa e la collina sovrastante, con accesso indipendente dal lato frontale del resede, delle dimensioni complessive di 6,80\*3,00 metri, per una superficie coperta di mq 20,40.
- cisterna e precisterna di decantazione, realizzata a tergo del locale di cui al punto precedente nel ristretto spazio che separa la cantina dal terrapieno della collina sovrastante, per una superficie coperta di 13,18 mq, non facilmente ispezionabile. La cisterna è in disuso essendo oggi il complesso allacciato all'acquedotto comunale.



Completa l'unità immobiliare il resede esclusivo, pianeggiante e di forma irregolare che circonda tutti gli edifici in oggetto ai quali consente l'accesso della superficie di circa 1.860,00 mq (nota: superficie non rilevata desunta dalla planimetria catastale). Le superfici (con particolare riferimento alla sup. commerciale SCV) sono indicate nella tabella riportata di seguito.

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	SCV	SU ragg.	um	H
<b>Piano terra</b>						
Cantina/tinnaia compreso ufficio	mq	236,35	257,40		m	4,80
Rimessa macchine agricole*	mq		45,36		m	3,25
Deposito attrezzi	mq	19,18	20,40		m	3,10
Cisterna e precistema	mq		13,18			
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>		<b>336,00</b>			
<b>Esterni</b>						
Resede	mq	1.860,00	15/5%	95,58		

\*Nota: l'altezza e le misure interne del locale rimessa agricola non è stata rilevata per impossibilità ad accedere.

Come si evince dal Certificato di Idoneità Statica allegato alla domanda di condono edilizio ex L. 47/85, "la cantina è realizzata con strutture portanti verticali in muratura ordinaria mista (pietra/laterizio) fino a 3,00 m di altezza e superiormente con muratura ordinaria di blocchi di calcestruzzo; con gli stessi blocchi sono realizzate anche tutte le pareti perimetrali degli atrii annessi... Le strutture di copertura sono tutte realizzate con profilati in ferro e laterizio (nella cantina i tavelloni sono sostituiti con pannelli in eternit) e soprastante manto in lastre ondulate di eternit ... Le cisterne per deposito acqua sono realizzate in c.a. faccia-vista".

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in muratura
- copertura piana con profilati in ferro e pannelli in eternit;
- facciate intonacate e tinteggiate con colore chiaro;
- infissi in ferro e vetro;
- saracinesca avvolgibile (bandone) in ferro verniciato;
- pavimenti interni in cemento;
- impianto idrico di base;
- impianto elettrico e di illuminazione.

La cantina si presenta come un grande vano al grezzo, senza troppe finiture, è improntato a semplicità e rigore sia nella distribuzione che nelle finiture e nei materiali, prevalentemente poveri. Lo stato di manutenzione della cantina è buono. Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici (planimetria ed elaborato planimetrico **ALL. B**) e nella documentazione fotografica (**ALL. D** foto n. 9 e 10 e foto n. 27, 28 e 29).

**2) Unità Immobiliare a destinazione civile abitazione part.IIa 196 sub 2.** Unità immobiliare a destinazione civile abitazione distribuita su due livelli, piano terra e primo, per un totale di 12,5 vani catastali; trattasi di casa unifamiliare addossata ai fabbricati ad uso agricolo e costruita all'inizio degli anni '70 proprio come casa di abitazione *"per il salariato addetto a vigneti e cantina"*. L'edificio è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, ripostiglio e due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno; dal disimpegno si accede al vano scala che conduce al piano primo dove è collocata la zona notte comprensiva di due camere frontali con balcone (ovvero entrambe le camere si affacciano su un balcone lato frontale), una camera molto grande d'angolo (ubicata sopra il soggiorno), con due ampie finestre e una camera lato tergale dotata di balcone, oltre disimpegno centrale di distribuzione, bagno e ripostiglio ubicato a lato del vano scala. Dal vano scala un piccolo disimpegno conduce alla grande terrazza esterna ricavata sulla copertura dell'autorimessa (sub 3); la terrazza ha dimensioni di 13,08\*5,72 metri ed una superficie di circa 75,00 mq, nella prima parte è coperta da una tettoia regolarmente condonata per una superficie coperta di 27,00 mq (6,00\*4,50 m). Il piano primo è quindi dotato di due balconi (di cui quello frontale coperto da tettoia in aggetto con manto in laterizio) e di una grande terrazza parzialmente coperta. L'immobile è altresì dotato di soffitta accessibile attraverso una botola nel ripostiglio (soffitta con altezza prossima allo zero in corrispondenza del perimetro e nel punto più alto pari a



circa 1,80 m) e dotata di da abbaino per accesso copertura (vedasi **ALL. D** foto n. 10).

All'immobile si accede dal resede/piazzale di proprietà esclusiva della cantina (part.IIa 196 sub 1) attraverso due accessi, il primo conduce al vano scale e il secondo all'ingresso posto a lato del soggiorno entrambi protetti dalla pioggia dalla loggia costituita dall'aggetto dei vani e del balcone del piano primo. Il vano scala è provvisto di due aperture per il collegamento interno con l'ufficio della cantina/attinaia e con l'autorimessa tergale.

Le superfici (con particolare riferimento alla sup. commerciale SCV) sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superficie stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg.	um	H
<b>Piano terra</b>						
Ingresso	mq	6,26			6,26	
Soggiorno	mq	26,64			26,64	
Studio	mq	10,09			10,09	
Disimpegno	mq	9,74			9,74	
Cucina	mq	14,27			14,27	
Servizio igienico 1	mq	3,73			3,73	
Antibagno	mq	2,12			2,12	
Servizio igienico 2	mq	5,72			5,72	
Ripostiglio	mq	10,80			10,80	
Ingresso e vano scale	mq	16,55			16,55	
Portico/Loggia	mq		19,07	10%	1,91	
<b>Totale piano terra</b>	<b>mq</b>	<b>105,92</b>			<b>107,83</b>	<b>m</b> <b>3,13</b>
<b>Piano primo</b>						
Disimpegno	mq	13,70			13,70	
Camera 1	mq	13,08			13,08	
Camera 2	mq	12,92			12,92	

Camera 3	mq	26,64			26,64		
Camera 4	mq	17,61			17,61		
Servizio igienico	mq	6,03			6,03		
Ripostiglio	mq	9,25			9,25		
Disimpegno per accesso terrazza	mq	4,20			4,20		
Terazza grande su copertura sub 3	mq		74,82	10/35%	29,98		
Terazza frontale	mq		9,45	25%	2,36		
Terazza laterale	mq		4,15	25%	1,04		
Soffitta*	mq		74,00	20%	14,80		
<b>Totale piano primo</b>	<b>mq</b>	<b>103,43</b>			<b>151,61</b>	<b>m</b>	<b>3,05</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>210,00</b>			<b>260,00</b>		

**Nota:** il vano caldaia è stato conteggiato nel calcolo della superficie dell'autorimessa in quanto parte integrante di essa, inoltre gli immobili appartengono tutti agli stessi proprietari e costituiscono un unico lotto di vendita.

**\*Nota:** soffitta non rilevata, la superficie è indicativa e relativa alla presunta zona di maggiore altezza, desunta dai prospetti e sezioni allegati alle pratiche edilzie.

L'immobile ha un impianto regolare, su pianta sostanzialmente quadrata come proporzioni, con facciate semplici caratterizzate da alcune rientranze ed aggetti, la copertura è a due falde inclinate.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, il piano terra risulta ristrutturato con finiture, materiali e soluzioni più recenti (sicuramente sono ristrutturati un servizio igienico e la cucina), mentre il piano primo conserva i pavimenti e le finiture presumibilmente originarie e risalenti quindi agli anni settanta, ad eccezione di qualche intervento puntuale nelle singole stanze (monocottura e/o gres porcellanato nella camera grande angolare e parquet nelle due camere frontali con balcone), i materiali sono complessivamente semplici e poveri e l'immobile non presenta, né da un punto di vista tipologico né un punto di vista di materiali e finiture, caratteri di pregio. La grande terrazza non è pavimentata, il calpestio è di fatto la guaina

impermeabilizzante e la copertura è realizzata con pannelli in onduline in eternit di scarso valore ed architettonicamente non gradevoli.

Come si evince dal Verbale di Collaudo delle strutture in cemento armato allegato alla licenza n. 203/67, l'edificio è realizzato *"in muratura portante di mattoni sodi con solai prefabbricati... Le fondazioni sono continue del tipo a sacco. La copertura è a tetto in laterizio armato con sottostante soffitto in parte praticabile. I solai adottati .... sono realizzati con travetti e pignatte dello spessore di cm 16+1 di soletta collaborante in calcestruzzo..."* Le strutture di copertura sono tutte realizzate con profilati in ferro e laterizio (nella cantina i tavelloni sono sostituiti con pannelli in eternit) e soprastante manto in lastre ondulate di eternit ... Le cisterne per deposito acqua sono realizzate in c.a. faccia-vista".

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di mattoni sodi;
- copertura inclinata con struttura in laterizio armato, manto in laterizio;
- facciate intonacate e tinteggiate con colore chiaro/bianco;
- infissi esterni in legno e persiane di oscuramento alla fiorentina, colore verde;
- pavimenti interni misti, ceramici, monocottura, gres, ecc;
- rivestimenti interni ceramici;
- impianto elettrico e di illuminazione, impianto idrico/sanitario, impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gasolio.

L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico/sanitario e di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa. La caldaia è ubicata nel vano interno all'autorimessa (CT), il deposito gasolio è un serbatoio interrato dotato di ispezione posto sul lato tergale fronte autorimessa. La produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boyler elettrico ubicato nel ripostiglio dell'autorimessa.

Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici (planimetria ed elaborato planimetrico **ALL. B**) e nella documentazione fotografica (**ALL. D** foto n. 4, 5, 7 e dalla 15 alla 27).

3) Autorimessa part.IIa 196 sub 3. Unità immobiliare a destinazione autorimessa, ricavata sul lato tergale tra l'edificio residenziale di cui al punto 2) e la tinaia, costituita da un unico grande vano parallelepipedo a tutta altezza accessibile dal resede di cui alla part.IIa sub 1 e distribuita tutta al piano terra. L'unità immobiliare è quindi libera su due lati (i restanti confinano con le unità immobiliari descritte) ed è costituita, come già detto, da un unico grande vano a pianta rettangolare delle dimensioni complessive di circa 5,90\*13,20 metri (larghezza interna pari a 5,45 metri), h interna 3,66 metri, a cui si accede dal lato tergale del resede sub 1 attraverso un grande portale posto al centro del lato lungo dell'edificio; all'interno di questo grande e unico vano è stato ricavato un ripostiglio e, sul lato opposto un piccolo vano accatastato sub 2 di altezza pari a h 2,02 m (trattasi di vano interno all'autorimessa ma accorpato catastalmente all'abitazione in quanto è la centrale termica o vano caldaia a servizio dell'abitazione stessa). L'autorimessa, che confina su lato corto con la residenza, è a questa collegata internamente attraverso un'apertura (ubicata a fianco del ripostiglio) che porta al vano scala interno dell'abitazione. L'autorimessa è dotata di due finestre fianco del portale carrabile di accesso e sul lato perpendicolare di una porta che conduce al resede sub 1.

L'edificio è realizzato in muratura portante di mattoni sodi (e/o blocchi di calcestruzzo), la struttura di copertura è realizzata con profilati in ferro e laterizio e soprastante manto in lastre ondulate di eternit, le facciate sono intonacate tinteggiate colore bianco, gli infissi sono in ferro e vetro, l'apertura carrabile è costituita da una saracinesca avvolgibile (bandone), è presente l'impianto elettrico e di illuminazione, l'impianto idrico (lavello e attacchi per lavatrice) ed un boyler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio della residenza. L'autorimessa è realizzata con materiali poveri. Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è discreto con impianti da rivedere e soffitti che necessitano di manutenzione per possibili infiltrazioni d'acqua e/o umidità. Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici



(planimetria ed elaborato planimetrico ALL. B) e nella documentazione fotografica (ALL. D foto n. 5 e foto n. 30, 31, 32 e 33).

Le superfici (con particolare riferimento alla sup. commerciale SCV) sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	SCV	SU ragg.	um	H
<b>Piano terra</b>						
Autorimessa (compreso ripostiglio e vano caldaia)*	mq	70,30	77,88		m	3,66
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>		<b>78,00</b>			

\*Nota: il vano caldaia è stato conteggiato nel calcolo della superficie dell'autorimessa in quanto parte integrante di essa, inoltre gli immobili appartengono tutti agli stessi proprietari e costituiscono un unico lotto di vendita.

**4) Deposito part.IIA 197.** Unità immobiliare a destinazione deposito, piccolo locale indipendente, non accorpato ai precedenti edifici e costruito all'estremità del resede (sub 1 della part.IIA 196), nei pressi del punto di accesso. L'unità immobiliare distribuita al piano terra e libera su quattro lati, è costituita da un unico vano a pianta rettangolare delle dimensioni complessive di circa 5,10\*3,10 metri h interna 2,50 metri (h interna misurata sotto tavelle 2,55 m). Il locale è dotato di una apertura centrale e di due finestre a fianco di essa oltre ulteriori due finestre, una per ciascun lato corto.

Il locale è realizzato con strutture portanti verticali in muratura ordinaria di blocchi di calcestruzzo, la copertura è costituita da un solaio in latero cemento leggermente inclinato e privo di soprastante manto. Le facciate sono intonacate tinteggiate colore bianco, gli infissi sono in ferro verniciato e vetro, compreso la porta di accesso a due battenti è presente l'impianto elettrico e di Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019



Pagina 23 di 58

illuminazione. Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono. Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici (planimetria ed elaborato planimetrico ALL. B) e nella documentazione fotografica (ALL. D foto n. 12 e 34).

Le superfici (con particolare riferimento alla sup. commerciale SCV) sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superficie stimate e arrotondate)**

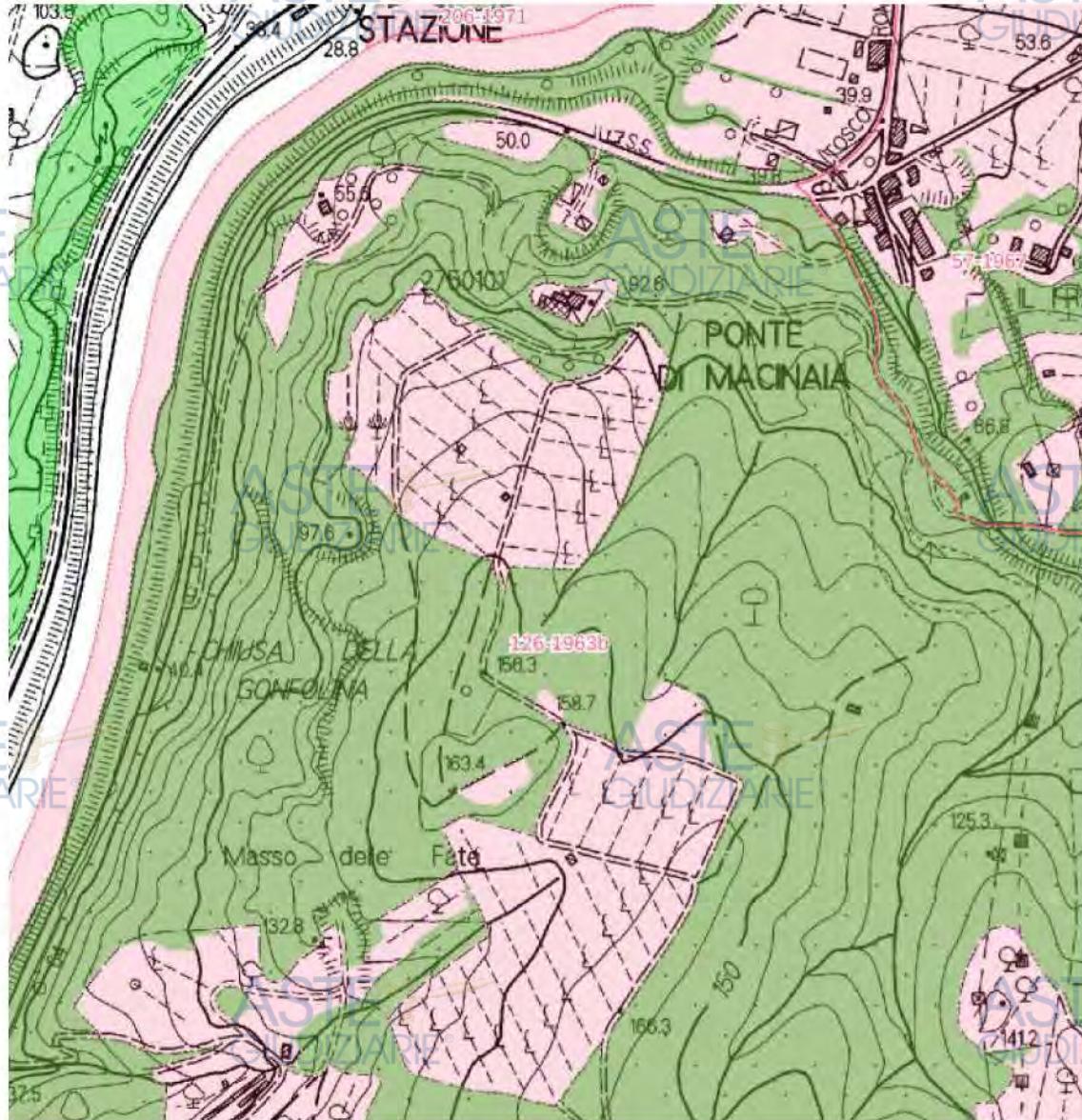
	um	SU	SCV	SU ragg.	um	H
<b>Piano terra</b>						
Deposito	mq	12,74	15,81		m	2,50
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>		<b>16,00</b>			

**5) N. 4 appezzamenti di terreni riuniti in un solo corpo part. Ile 15, 17, 28 e 29.**

Come già detto i terreni sono localizzati in Loc. Masso delle Fate nelle vicinanze di Ponte di Macinaia. La frazione o località di Ponte di Macinaia dista 2,84 chilometri dal medesimo comune di Lastra a Signa di cui essa fa parte.



I terreni sono tutti a destinazione agricola ed hanno una superficie di circa 127.110 mq. Secondo quanto riportato dalla Cartografia del PIT Regione Toscana è presente vincolo di **Aree Boscate** (vedasi immagine cui sotto in verde).



Inquadramento vincoli estratto da Geoscopio Regione Toscana (P.I.T.)

La visita sui terreni ha confermato la presenza di coltivazioni agricole.

Sono presenti impianti di vite specializzato per la produzione di uva suddivisi in 5 appezzamenti (vedasi ALL. M), intermezzati da filari di olivi non specializzati, del terreno seminativo a prato, mentre il resto dei terreni è occupato da bosco.

L'oliveta che occupa le porzioni agricole non coltivate a vite risulta in buone condizioni e le piante sono disposte lungo la direzioni dei filari ed in altri punti degli appezzamenti. La gestione dell'oliveta così anche se di elevato valore paesaggistico e tipica del contesto rurale non permette una razionale conduzione e gestione nell'ottica di un'azienda agricola specializzata.

Il vigneto risulta in coltivazione e sono state effettuate le operazioni di potatura e stralciature delle viti. Si segnala la presenza di un numero elevato di fallanze che in alcuni punti raggiunge anche il 55% della superficie vitata, determinando così anche interi filari non più produttivi.

La restante parte del fondo è occupata da bosco: si osserva la prevalenza di specie quercine di piccola media taglia intermezzati da un numero consistente di piante di pino marittimo.

Tale tipologia di bosco non è da considerarsi per la sua utilizzazione al taglio. Tuttavia non vi è evidenza di taglio del bosco effettuato in epoca recente (sia dalle orto-foto storiche che dal sopralluogo sui terreni).

Il terreno di cui alla part.lla 15 è ripido e scosceso fino alla strada statale, oltre che in parte roccioso e non è adatto ne trasformabile ai fini agrari.

#### ***Manufatti o altre strutture presenti sul fondo***

Nel foglio n. 1 del Comune di Lastra a Signa particella n. 196 (Nuovo Catasto Fabbricali) è presente un pozzo di tipo artesiano. Risulta essere stata effettuata denuncia presso gli ex uffici delle Province di Firenze oggi di competenza Regione Toscana Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile n. pratica 4517 data protocollo denuncia 08/01/2001 numero protocollo denuncia 293, per un totale di una captazione (n. 25405 tipo: pozzo). Non si evidenzia la presenza di una pompa alimentata ad energia elettrica e non è stato possibile verificare il funzionamento o tiraggio del pozzo in quanto non è risultata la presenza di captazione al momento del

sopralluogo; il pozzo, come dichiarato dal proprietario, non risulta attivo e/o non è stato realizzato.



Gisweb Città Metropolitana di Firenze rappresentazione pozzi e derivazioni

**Piccolo deposito non condonato su terreno part.IIa 28.** Sul terreno di cui alla part.IIa 28 si segnala un piccolo locale indipendente. Trattasi di deposito e/o locale di ricovero per agricoltori delle dimensioni complessive di circa 4,32\*3,44 m realizzato in mattoni sodi con copertura piana a terrazza (ovvero con copertura accessibile protetta da parapetto in mattoni). Il locale è realizzato pressoché al centro della particella 28, non risulta condonato ma presumibilmente è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967. Al locale si accede da porta centrale ubicata sul lato corto ed è dotato di 3 finestre di dim. 0,61\*h0,71 m sui tre lati restanti; l'altezza esterna a filo calpestio terrazza è di circa 2,50 m (vedasi ALL. D foto n. 49-50).



**Cisterna in disuso su terreno part.IIa 28.** Sul terreno di cui alla part.IIa 28 si segnala una vecchia cisterna che, secondo quanto dichiarato dal proprietario è in disuso.

Le superfici dei terreni (non rilevate ma desunte dalle visure catastali) sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici – consistenza catastale e uso del suolo**

Foglio	Particella	Superficie Catastale mq	Seminativo mq	Oliveto mq	Bosco mq	Vigneto mq	Tare Manufatti Strade
1	15	2.070			2.070		
1	17	16.600		906	13.573	1.311	810
1	28	63.990	854	2.387	31.832	28.231	1.088
1	29	44.450		1.815	29.439	12.225	971
<b>TOTALE mq</b>		<b>127.110</b>	<b>854</b>	<b>5.108</b>	<b>76.914</b>	<b>41.365</b>	<b>2.869</b>

oggetto della presente perizia, a causa dell'esclusione della particella catastale n. 16 le quote **ricadenti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento** ovvero le n. 17, 28 e 29 ammontano ad **ha 3.27.90** (vedasi **ALL. M**).

#### **Quesito n. 5**

##### **Eventuali occupazioni**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze, oltre che da quanto dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo, è risultato un **contratto di affitto di fondo rustico** del 26/10/2015 registrato a Firenze (UT Firenze 1) il 20/11/2015 al n. 390 ID telematico TZK15T018190000PG **tra il Sig. [REDACTED] CF [REDACTED]** (affittante) e il Sig. [REDACTED] CF [REDACTED] (comproprietario e affittuario conduttore) (vedasi **ALL. F**). Con detto contratto, della durata di anni 15 a partire dal 26/10/2015 (pertanto con scadenza al 25/10/2030), il proprietario affittante concede in affitto i seguenti fabbricati rurali e terreni:

- Appennamenti di terreno identificati al CT del Comune di Lastra a Signa al foglio di mappa 1 part.ille 15, 17, 28, 29 e 196 sub 1 (oltre ad altri non oggetto della presente perizia), concessi in affitto a "cancello chiuso", comprensivo cioè del suolo nudo e di quanto vi è sopra stabilmente investito compreso scorte vive e morte, ovvero costituito dai beni immobili che su di essi insistono corredati dalle scorte di magazzino consistenti in olio e vino, in due trattori e nella superficie rivendicabile di Chianti DOCG.

**Nota:** la scrivente segnala che in detto contratto non è presente il terreno di cui alla part.lla 29. Inoltre il contratto cita la part.lla 196 sub 1 presumibilmente riferendosi alla particella iscritta al Catasto Terreni, detta particella già all'epoca del contratto risultava soppressa con tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. FI0265049 che ha dato origine alla part.lla 196.

**ATTENZIONE:** La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del sistema per il calcolo dei canoni di affitto dei fondi rustici sancito nella legge 203 del 3 maggio 1982 degli artt. 9 e 62. Tale sistema, qualora non fosse stato derogato dalle parti con appositi accordi ai sensi dell'art.45 della legge 203 del 1982, di fatto

rendeva i canoni di affitto assai bassi e per nulla remunerativi per la proprietà. Viene quindi restituita validità alla autonomia contrattuale delle parti non potendosi sostituire il calcolo del canone ex legge a quanto concordato tra le parti.

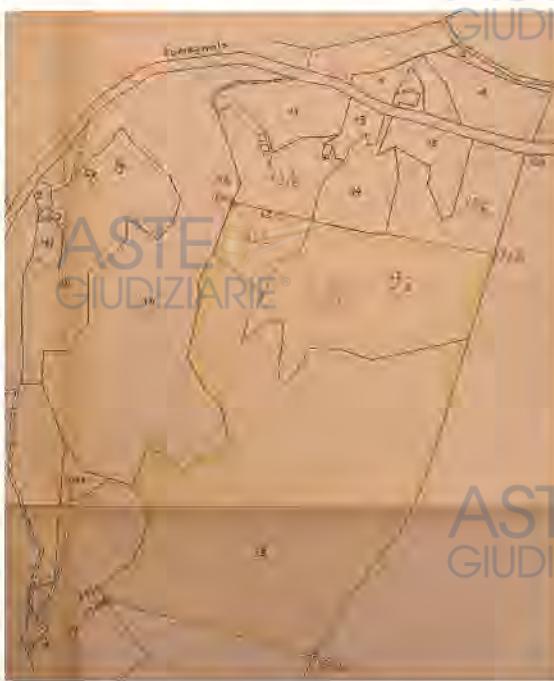
Tutto ciò premesso il canone di € 500,00 per l'intero fondo non appare congruo con i prezzi di mercato attuali. Alla luce di quanto pubblicato dal CREA - Centro Politiche e Bioeconomia tale importo appare esiguo in quanto per vigneti di questa tipologia l'importo per ogni ettaro di vigneto DOCG in una zona comparabile, nell'ultima rilevazione dell'anno 2017, è indicato tra i 600 € e 1200 €. Nel caso specifico vi è poi l'affitto della cantina e relativi annessi.

### Quesito n. 6

#### **Formalità**

Dalla visura della Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12/08/1969 è risultato "Impegno di vincolo non edificandi sul terreno posto in Comune di Lastra a Signa località Masso della Golfolina da parte del Sig. [REDACTED]"

[REDACTED], con cui il Sig. [REDACTED] si impegna a *non edificare sul terreno di pertinenza del fabbricato progettato e precisamente sul terreno della superficie di 6 ha posto in Comune di Lastra a Signa, località Masso della Golfolina, rappresentato dal N.C.T. del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1 dalle porzioni "a" delle particelle 12, 17 e 28, il tutto come meglio risulta dal frazionamento allegato alla presente (vedi foto a lato allegata alla pratica edilizia)*. Il "vincolo non edificandi" è stato richiesto come condizione per il rilascio della licenza dalla Commissione Edilizia comunale. Detto vincolo insisteva allora sulle particelle 12a, 17a e 28 (oggi le part. 12a e 12b



sono state accorpate in part.IIa 12 e le part.IIe 17a e 17b sono state accorpate in part.IIa 17 e quest'ultima è stata poi oggetto di frazionamento da cui deriva la part.IIa 196). Ne deriva che detto vincolo insiste oggi sulle part.IIe 17 e 196 (oltre che sulla part.IIa 12 non oggetto della presente perizia). L'atto suddetto non risulta tuttavia trascritto (dall'ispezione ipotecaria cartacea a nome di [REDACTED] effettuata in data 01/06/2020, non sono emersi atti a favore del Comune di Lastra a Signa nel periodo indicato ovvero tra il 1955 e il 1988).

**Nota:** Come detto al parag. 9, sul terreno di pertinenza è stato edificato il piccolo volume a uso deposito part.IIa 197 condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 e pertanto legittimo.

**ATTENZIONE:** I terreni e gli immobili oggetto di pignoramento sono accessibili a mezzo di una strada privata che si diparte dalla via Livornese e attraversa i terreni di cui alle part.IIe 22, 24, 229 e presumibilmente 19. Solo nell'ultimo tratto detta strada insiste sulla part.IIa 17 oggetto di pignoramento di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Le restanti particelle sono di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]. Negli atti di acquisto dei terreni ed in particolare nel contratto rep. n. 1789/832 del 16/07/1955 per l'acquisto dei terreni di cui alle part.IIe 15, 17, 28 e 196, non si fa esplicito riferimento alla servitù di passo, tuttavia è riportata questa dicitura:

*"I beni immobili sudescritti vengono acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, aderenze, pertinenze, soprassuoli, sottosuoli, di parte padronale, diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e come sono e con tutto ciò ed in quanto ad essi va unito e si riferisce niente escluso ne eccettuato."*

### **Quesito n. 7**

#### **Elencazione gravami**

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 11/05/2020. Nel ventennio in esame il bene oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019

Pagina 32 di 58

**1. Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Acquisti Giovanna (Firenze) del 14/11/2002 rep. n. 27455/5513, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 21/11/2002 ai nn. 40596/9681 per Euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 130.000,00 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma gravante sui seguenti immobili in Lastra a Signa:

- fabbricati censiti al catasto Fabbricati foglio 1 part.IIA 196 sub 2, part.IIA 196 sub 3 e part.IIA 197;
- al catasto Terreni foglio 1 part.IIA 15, foglio 1 part.IIA 17, foglio 1 part.IIA 196 sub.1 (oggi soppressa, la variazione ha dato origine a foglio 1 part.IIA 196 e fabbricato foglio 1 part.IIA 196 sub 1), foglio 1 part.IIA 28, foglio 1 part.IIA 29.

**2. Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Acquisti Giovanna (Firenze) del 07/12/2010 rep. n. 39159/10252, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 10/12/2010 ai nn. 43331/9006, per Euro 400.000,00 a garanzia di Euro 200.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a favore Banca del Chianti Fiorentino e Monteriggioni Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monteriggioni, elettivamente domiciliata a San Casciano in Val di Pesa alla Piazza Arti e Mestieri n. 1, gravante sugli immobili sui seguenti immobili in Lastra a Signa:

- fabbricati censiti al catasto Fabbricati foglio 1 part.IIA 196 sub 2, part.IIA 196 sub 3 e part.IIA 197;
- al catasto Terreni foglio 1 part.IIA 15, foglio 1 part.IIA 17, foglio 1 part.IIA 196 sub.1 (oggi soppressa, la variazione ha dato origine a foglio 1 part.IIA 196 e fabbricato foglio 1 part.IIA 196 sub 1), foglio 1 part.IIA 28, foglio 1 part.IIA 29.

**3. Verbale di pignoramento immobili**, notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello - UNEP di Firenze in data 25/06/2019 rep. n. 6463/2019, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 25/07/2019 ai nn. 31549/22708, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a

favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA CF 09339391006, gravante sui seguenti immobili in Lastra a Signa:

- fabbricati censiti al catasto Fabbricati foglio 1 part.IIA 196 sub 1, part.IIA 196 sub 2, part.IIA 196 sub 3 e part.IIA 197;
- al catasto Terreni foglio 1 part.IIe 15, 17, 28 e 29.

Sui beni oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

#### Quesito n. 8

##### **- Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione .**

AI CTU non risultano spese annue di gestione e manutenzione dei terreni e/o degli immobili. Non esiste condominio costituito in quanto gli immobili appartengono agli stessi proprietari.

#### Quesito n. 9

##### **Situazione urbanistica ed amministrativa**

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

##### **1) Fabbricato per attività agricole part.IIA 196 sub. 1**

- **Licenza di costruzione n. 37/1966 del 13/05/1966** per *Costruzione di una cantina ad uso agricolo e locale per vendita diretta di prodotti agricoli* in località Masso della Golfolina, richiedente Sig. ██████████. Con detta licenza viene realizzata la cantina/tinaia e un locale per vendita prodotti agricoli nei pressi della Strada Statale n. 67 non oggetto di pignoramento.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999** (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 01/04/1986) rilasciata in data 11/01/1999 con cui viene condonata la realizzazione di ulteriori volumi addossati al deposito principale, realizzato con la licenza di costruzione sopra citata, consistenti in:

1. una capanna di deposito macchine ed attrezzi per una superficie coperta di mq 45,36 (vedasi planimetria catastale **ALL. B**)
2. un locale disimpegno operai e deposito piccoli attrezzi per una superficie coperta di mq 20,40 (vedasi planimetria catastale **ALL. B**)

3. una cisterna e precisterna di decantazione per una superficie coperta di 13,18 mq (vedasi planimetria catastale **ALL. B**)

## **2) Fabbricato ad uso abitazione part.IIa 196 sub. 2**

- **Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12/08/1969 per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per il salariato addetto ad attività agricola in località Masso della Golfolina, richiedente Sig. [REDACTED].**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 01/04/1986) rilasciata in data 11/01/1999 per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. In particolare risulta sanata la posizione del fabbricato e le modifiche esterne ed interne, oltre alla realizzazione di una tettoia a protezione di porzione della terrazza al piano primo per una superficie coperta di 27,00 mq; la terrazza, accessibile dall'abitazione, costituisce di fatto la copertura del locale autorimessa sottostante (e nel condono la superficie coperta viene condonata tra le opere non residenziali).**
- **Licenza d'uso da parte della Prefettura di Firenze in data 05/05/1972. Nota: detta licenza è relativa solo agli aspetti strutturali e non sostituisce il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.**

## **3) Fabbricato ad uso autorimessa part.IIa 196 sub. 3**

- **Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12/08/1969 per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per il salariato addetto ad attività agricola in località Masso della Golfolina, richiedente Sig. [REDACTED].**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 01/04/1986) rilasciata in data 11/01/1999 per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. In particolare risulta sanato l'aumento di superficie dell'autorimessa realizzata nel 1970 (ampliamento superficie coperta pari a 30,00 mq).**
- **Licenza d'uso da parte della Prefettura di Firenze in data 05/05/1972. Nota: detta licenza è relativa solo agli aspetti strutturali e non sostituisce il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.**

**4) Fabbricato ad uso deposito part.IIA 197**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999** (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 01/04/1986) rilasciata in data 11/01/1999 con cui viene condonata la costruzione di questo piccolo locale ad uso deposito, non accorpato ai precedenti edifici e costruito nel resede (vedasi planimetria catastale ed elaborato planimetrico **ALL. B**).

La scrivente segnala che il piccolo volume ad uso deposito part.IIA 197 condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 è stato edificato sul terreno di pertinenza della cantina, terreno gravato dalla costituzione del vincolo non edificandi (atto di “Impegno di vincolo non edificandi sul terreno posto in Comune di Lastra a Signa località Masso della Golfolina da parte del Sig. [REDACTED]”).

Malgrado ciò l'Amministrazione Comunale ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria pertanto la scrivente ritiene che il condono edilizio rilasciato legittima la presenza del manufatto sul terreno gravato dalla costituzione del vincolo non edificandi.

**ATTENZIONE:** Negli archivi del Comune di Lastra a Signa per la costruzione dei fabbricati di cui ai punti 2 e 3 (part.IIe sub 2 e 3) risulta anche **Variante in corso d'opera n. 109/1970 del 12/08/1969 al progetto n. 203/1967 per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per il salario addetto ad attività agricola** in località Masso della Golfolina, richiedente Sig. [REDACTED]. Dai documenti allegati detta pratica risulta sospesa in attesa di presentazione di integrazioni che non sembrano essere indicate. Detta variante, così come confermato dall'Amministrazione Comunale su richiesta della scrivente, non è mai stata rilasciata e pertanto non ha prodotto alcun effetto; per tale motivo si è reso necessario presentare domanda di condono edilizio, ovvero per sanare le difformità rispetto alla licenza originaria (licenza n. 203/1967), oltre al piccolo volume ad uso deposito realizzato in assenza di titolo edilizio.

**ATTENZIONE:** Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta **Certificato di Abitabilità/Agibilità** per i fabbricati in oggetto. Risulta **Licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Firenze in data 05/05/1972** per Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019

Pagina 36 di 58

il fabbricato residenziale (sub 2) e l'autorimessa sub 3 che, come già detto, è relativa solo agli aspetti strutturali e non sostituisce il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile e il **Certificato di Idoneità Statica** per i restanti immobili, questo allegato alla pratica di condono edilizio.

**ATTENZIONE:** Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un **piccolo manufatto in mattoni** sul terreno part.lla 28, parte del presente lotto, delle dimensioni di circa 4,32\*3,44 m h 2,50 m circa con copertura piana a terrazza (dotata cioè di parapetto). Secondo quanto dichiarato dal proprietario detto immobile è stato realizzato negli anni cinquanta ed effettivamente consultando le foto aeree disponibili sul sito Geoscopio della Regione Toscana, sembra essere presente almeno alla data del 1965. Pertanto, trattandosi di immobile in zona agricola già esistente alla data del 01/09/1967 è da considerarsi legittimo; non è pertanto da assoggettare a sanatoria (nota: qualora non fosse dimostrata l'esistenza del manufatto alla data indicata, il medesimo non potrebbe essere sanato e dovrebbe essere demolito). La stessa cosa dicasi per il volume cisterna (oggi in disuso) in prossimità del manufatto che comunque risulta un impianto.

#### *Conformità edilizia, difformità e sanabilità delle opere*

Il rilievo a campione ha evidenziato che le misure generali dei fabbricati, con particolare riferimento alle misure interne, sono sostanzialmente conformi a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed in modo particolare all Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702 del 11/01/1999. La scrivente segnala le seguenti difformità:

- **Cantina sub 1:** le misure interne nette risultano leggermente difformi in quanto nella planimetria allegata al condono le misure interne risultano 20,95\*10,90 m, mentre dal rilievo effettuato risultano 21,37\*11,06 m. Trattasi comunque di difformità di misure interne che non producono aumento di volume in quanto, rispetto alle misure lorde (cioè alle misure esterne del fabbricato) dichiarate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e pari a 22,00\*11,70 metri, le misure interne rilevate risultano inferiori e sono pertanto compatibili con le misure complessive legittime, inoltre la difformità sulla

lunghezza rientra nei limiti delle tolleranze edilizie. Anche il deposito attrezzi adiacente è rappresentato con una larghezza interna di m 2,65 mentre è stata rilevata una larghezza pari a 2,70 m che rientra nelle tolleranze previste.

- **Autorimessa sub 3:** l'altezza interna dell'autorimessa rilevata in sede di sopralluogo è leggermente superiore rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (h indicata nei grafici pari a 3,60 m e misurata pari 3,66); detta difformità rientra comunque nei limiti delle tolleranze edilizie e potrebbe derivare anche dalla misurazione effettuata su un non perfetto piano di calpestio e/o soffitto.

Per quanto sopra detto quindi, le unità immobiliari in oggetto sono **sostanzialmente conformi** alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702 del 11/01/1999. Al fine di rettificare le modeste difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 evidenziate, la scrivente consiglia l'eventuale acquirente di presentare, in accordo con l'Ente, una *Rappresentazione dello stato legittimo* (con due copie della planimetria e fotografie) sulla base della quale l'Amministrazione Comunale rilascia una "presa d'atto". *Il piccolo volume sul terreno agricolo part.lla 28, come già detto, essendo già esistente alla data del 01/09/1967 è da considerarsi legittimo; non è pertanto da assoggettare a sanatoria, salvo diversi approfondimenti con l'ente.*

#### Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al Piano Operativo adottato con deliberazione C.C. n. 29 del 09/04/2019 i terreni (part.lle 196, 15, 17, 28 e 29) sono ricompresi in **Territorio rurale** e disciplinati dal Titolo II (artt. 48-55 N.T.A.), con distinzione degli interventi attuabili dall'imprenditore agricolo e di quelli attuabili da soggetti diversi e con distinzione degli interventi ammessi con presentazione di PPMAA rispetto a quelli ammessi senza presentazione di PPMAA. Parte di essi (part.lle 15 e 17) ricade in **Aree rurali con funzione non agricola – produttive** – UA1 (art. 55) e per gli edifici ricadenti in dette aree sono ammessi gli interventi di Conservazione (C), Trasformazione conservativa (TC), Trasformazione sostitutiva (TS), Ampliamento una tantum (A1) limitatamente al tipo A1c, Frazionamento (F), Demolizione (D) secondo quanto prescritto e definito dall'art. 47 delle Norme.

Alla data di redazione della perizia è altresì vigente il Regolamento Urbanistico, per il quale i terreni di interesse sono ricompresi in Territorio rurale e aperto e disciplinati da Parte II Titolo I (artt. 4-34) con parte delle partille 15 e 17 che ricadono in zona a impianto singolare prevalentemente poduttiva D3 per i quali edifici sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi art. 41; inoltre le partille 17, 28 e 29 sono attraversate da strada storica (art. 47). In sintesi trattasi di aree a prevalente funzione agricola e/o di aree boscate per le quali il Regolamento Urbanistico Comunale ed il Piano Operativo non prevedono indici di fabbricabilità. La scrivente precisa che attualmente vige il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della legge regionale 65/2014 (presumibilmente fino ad agosto 2020). Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lastra a Signa in data 01/06/2020 (vedasi **ALL. H**) a cui si rimanda per una lettura approfondita delle destinazioni e dei relativi articoli.

**VINCOLI:** Gli edifici e i terreni in oggetto sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi parte III titolo I del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.. in quanto *Aree tutelate per legge* ai sensi art. 142 comma g) *I territori coperti da foreste e da boschi* e comma m) *Le zone di interesse archeologico* (solo porzione delle partille 28 e 29), oltre che immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/2004 comma c) *I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici* e comma d) *Le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze* e al vincolo idrogeologico.

#### **Quesito n. 10**

#### **Valore di mercato**

#### **FABBRICATI!**

#### **Criterio per la formulazione di valore economico**

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a

quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

**a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi**

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene: le caratteristiche positive dell'intero complesso (residenza, autorimessa, cantina e deposito) risultano essere la posizione collinare in semicampagna lontano dalla viabilità ma al contempo vicina al centro di Lastra a Signa (5 minuti di auto) e alle arterie principali di scorrimento quali la Superstrada FI-PI-LI con accesso sia da Lastra a Signa che da Montelupo e via Livornese, la facilità di parcheggio, mentre le caratteristiche negative sono dettate dalla qualità tipologica ed architettonica dei fabbricati privi di peculiarità. Per ciò che riguarda la residenza le caratteristiche positive risultano la distribuzione su due livelli con netta distinzione tra zona giorno e zona notte e la presenza di ampie terrazze, gli ampi spazi e volumi, la dotazione di tre bagni, l'ottima luminosità e aerazione trasversale; le caratteristiche negative risultano essere la necessità di ristrutturare la grande terrazza tergale e la tettoia, la posizione della scala interna di collegamento (la scala sembra "esterna" alla zona giorno e si trova in una sorta di filtro che collega l'abitazione anche alla cantina e all'autorimessa), gli eccessivi spazi di distribuzione al piano primo, la scarsa utilità della grande terrazza tergale con aggravio di manutenzione, l'alimentazione a gasolio della caldaia e quindi il mancato allacciamento alla rete di gas metano oltre che al sistema fognario (fosse biologiche con smaltimento per dispersione), le caratteristiche ordinarie del bene dal punto di vista della qualità architettonica ed impiantistica e la collocazione e l'accorpamento agli edifici di tipo produttivo (cantina) e all'autorimessa, soluzione che, per quanto risulti funzionale dal punto di vista di gestione dell'azienda agricola (casa

dell'imprenditore agricolo con adiacenti gli annessi destinati alla conduzione dell'azienda), impoverisce di fatto la qualità architettonica della residenza, oltre che la necessità di effettuare interventi di ristrutturazione volti a realizzare una residenza con materiali, finiture e impianti con criteri contemporanei. Le caratteristiche positive della cantina e degli annessi, oltre che dell'autorimessa sono che si tratta di volumi semplici, accessibili da mezzi carriabili e privi di impianti quali riscaldamento, servizi igienici, ecc. e per tale motivo facilmente manutenibili mentre le caratteristiche negative sono che per alcuni di essi il soffitto è in eternit.

Dall'indagine di mercato nella zona e dall'analisi dei contratti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze, dalle perizie di immobili similari su [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili con caratteristiche similari a quello in esame in cui i prezzi di vendita variano dai 1.500,00 €/mq ai 2.300,00 €/mq per case indipendenti e/o abitazioni di tipo civile in stato di conservazione buono o ottimo. I valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, stabiliscono per la residenza un range di prezzo che varia da 1.400,00 €/mq a 2.100,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 2° sem. 2019 – Comune Lastra a Signa zona EXTRAURBANA/Resto del territorio, Codice R1, abitazioni civili) per normali condizioni di manutenzione, mentre per i locali ad uso produttivo (laboratori, capannoni, ecc. assimilabili al caso in esame) un range di prezzo che varia da 500,00 €/mq a 946,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 2° sem. 2019 – Comune Lastra a Signa zona Periferica/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO, Codice D2, zona immediatamente limitrofa a quella in esame priva di riferimenti). Come si vede i valori OMI sono inferiori alla media rilevata sul mercato.

#### **b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

#### **Residenza (part. IIa 196 sub 1)**

Conservatoria dei RR.II. e operatori intermediazione immobiliare del territorio  
(Tecnocasa e Immobiliare.it), aste giudiziarie.it

$(1.500,00+2.300,00+1.600,00+1.700,00+2.000,00) / 5 = 1.820,00 \rightarrow 1.800,00$

OMI

$(1.400,00+2.100,00) / 2 = 1.700,00 \text{ €/mq}$

Borsino Immobiliare

**2.033,00 €/mq** (abitazioni civili, fascia media, ovvero tra 1.797,00 e 2.270,00 €/mq)

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio arrotondato di **1.800,00 €/mq**.

**Cantina e annessi, autorimesse (part. IIa 196 sub 1 e 3 e part. IIa 197)**

Conservatoria dei RR.II. e operatori intermediazione immobiliare del territorio

(Immobiliare.it), aste giudiziarie.it

$(420,00+640,00+702,00+1.040,00+600,00) / 5 = 680,40 \rightarrow 680,00$

OMI

$(500,00+900,00) / 2 = 700,00 \text{ €/mq}$

Borsino Immobiliare

**804,00 €/mq** (magazzini, laboratori)

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio arrotondato di **700,00 €/mq**.

**Nota:** trattandosi di fabbricati facenti parte dello stesso complesso immobiliare e vista la difficoltà a reperire prezzi di edifici produttivi e di autorimesse nella zona di riferimento (i prezzi si riferiscono infatti alle zone limitrofe), vista anche la tipologia costruttiva nonché l'ubicazione, la scrivente applica lo stesso valore €/mq a tutte le unità immobiliari del complesso (escluso la residenza), considerando anche che detti immobili costituiranno un unico lotto di vendita.

**Criterio 2: costo di trasformazione verifica prezzo €/mq edifici produttivi (cantina e annessi) e autorimesse.** Vista la difficoltà a reperire prezzi di edifici produttivi e di Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019

Pagina 42 di 58

autorimesse nella zona di riferimento la scrivente determina il valore di riferimento di tali edifici considerando il valore di riferimento per l'abitativo pari a €/mq 1.800,00 e da questo sottrae il costo a metro quadrato necessario per la ristrutturazione da annesso ad abitativo quantificato in € 1000/mq. Da cui risulta:



$$\text{€/mq } 1.800,00 - \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€/mq } 800,00$$

Facendo la media dei singoli valori si ottiene €/mq 750,00.

### ***Coefficienti Parametrici di Valore***

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:



#### **Residenza (part. IIa 196 sub 1)**

- in termini incrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente  $K_{pos} = 1,02$ , tenuto conto che l'immobile si trova in zona di semicampagna in posizione collinare ma al contempo è vicino al centro del paese;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente  $K_{str} = 1,00$ , tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente  $K_{man} = 0,95$ , tenuto conto dello stato di manutenzione della terrazza tergale e della tettoia e dello stato di manutenzione in genere che è buono ma presenta materiali e finiture di vario tipo, alcuni dei quali risalgono alla costruzione originaria, oltre che della grande superficie della terrazza tergale di fatto poco organizzata e fruibile;



- in termini decrementali, nella componente relativa alla distribuzione planimetrica, assumendo un coefficiente  $K_{dis} = 0,98$ , tenuto conto che trattasi di casa indipendente con vano scala e corridoi di distribuzione al piano primo non ben distribuiti;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla mancanza di allaccio al gas metano e alla rete fognaria, assumendo un coefficiente  $K_{all} = 0,96$ , tenuto conto che trattasi di casa indipendente dotata di riscaldamento a gasolio e con fosse biologiche a dispersione;
- in termini decrementali, nella consistenza edilizia, assumendo un coefficiente  $K_{cons} = 0,92$ , tenuto conto che la superficie utile della residenza è molto ampia e che tale tipologia edilizia (casa addossata a capannoni e con tanta superficie) non incontra le richieste di mercato.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{pos} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{dis} \times K_{all} \times K_{cons} = \\ 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,92 = 0,839$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto (residenza), prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,839 = \text{€/mq } 1.510,00 \rightarrow \text{€/mq } 1.500,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

**Cantina e annessi, autorimessa (part. IIa 196 sub 1 e 3 e part. IIa 197)**

- in termini incrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente  $K_{pos} = 1,02$ , tenuto conto che l'immobile si trova in zona di semicampagna in posizione collinare, vicino ai terreni di coltivazione e facilmente accessibili, con ampio resede e con facilità di parcheggio.
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente  $K_{str} = 1,00$ , tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;

- in termini incrementali, nella componente relativa alla presenza di tini fissi, inamovibili, assumendo un coefficiente  $K_{tin} = 1,05$ , tenuto conto che i tini sono in buone condizioni per quanto potuto accertare e dunque utilizzabili;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente  $K_{man} = 0,94$ , tenuto conto dello stato di manutenzione (con particolare riferimento agli annessi rimessa macchine e deposito adiacenti alla cantina) e del fatto che detti immobili sono realizzati con materiali poveri e privi di impianti (ad eccezione dell'impianto elettrico e di modesto impianto idrico) e che comunque gli impianti esistenti necessitano di adeguamento;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla realizzazione della copertura in lastre di amianto, assumendo un coefficiente  $K_{ami} = 0,90$ , tenuto conto che trattasi di materiale da sostituire;
- in termini decrementali, nella consistenza edilizia, assumendo un coefficiente  $K_{cons} = 0,96$ , tenuto conto che la superficie utile degli immobili ad uso produttivo è molto ampia e che, visto che confinano con la casa di abitazione, per loro natura sono destinati ad essere venduti in blocco con conseguente abbattimento della domanda tenuto altresì conto che detti immobili ben si prestano all'attività agricola, anche per la loro collocazione, ma difficilmente ad attività produttive diverse.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{pos} \times K_{str} \times K_{tin} \times K_{man} \times K_{ami} \times K_{cons} = \\ 1,02 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,94 \times 0,90 \times 0,96 = 0,870$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto (cantina e annessi, autorimessa e deposito), prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 750,00 \times 0,870 = \text{€/mq } 652,50 \rightarrow \text{€/mq } 650,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.



### c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

#### **Residenza (part.lla 196 sub 1)**

Vedasi tabella riportata al parag. 4. Alle superfici utili dei vani indicati in tabella si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% per il calcolo delle mura perimetrali, da cui risulta:

- SU piano terra e primo =  $210,00 + (210,00 \times 10\%) = 231,00$  mq
- portico/loggia p. terra  $19,07$  mq  $\times 0,10 = 1,91$  mq
- terrazza tergale  $74,82$  mq  $\times 0,35/0,10 = 29,98$  mq
- balcone frontale  $9,45$  mq  $\times 0,25 = 2,36$  mq
- balcone laterale  $4,15$  mq  $\times 0,25 = 1,04$  mq
- soffitta  $74,00$  mq  $\times 0,20 = 14,80$  mq
- totale superficie commerciale arrotondata =  $280,00$  mq

Da cui risulta sup. *commerciale* = 280,00 mq circa

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$280,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 420.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato u.i. libera

#### **Cantina e annessi, autorimessa (part.lla 196 sub 1 e 3 e part.lla 197)**

Vedasi tabella riportata al parag. 4. Dalla tabella risulta:

- SCV cantina e annessi  $336,00$  mq
- Resede  $1.860,00$  mq  $\times 0,15/0,05 = 95,00$  mq
- SCV autorimessa  $78,00$  mq
- SCV deposito (part.lla 197)  $16,00$  mq

→ totale superficie commerciale arrotondata = 525,00 mq

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$525,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 341.250,00 \text{ €} \rightarrow 340.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato u.i. libera

Da cui risulta:

$$420.000,00 + 340.000,00 = 760.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato u.i. libere (residenza + edifici produttivi e annessi)

### **TERRENI**

#### **a. Caratteristiche tecniche e parametri di stima**

Al fine di determinare il valore dei beni in oggetto, la scrivente, in ossequio alla disciplina estimativa, ha preventivamente e sostanzialmente analizzato i criteri economici di stima più aderenti alla realtà del mercato immobiliare.

Da tale analisi preventiva ed in relazione alle considerazioni di cui appresso, è stato determinato l'aspetto economico di stima più appropriato e più rispondente alla pur variegata realtà immobiliare a fronte della presenza di un mercato immobiliare nel Comune di Lastra a Signa non sempre dinamico.

Nel Comune di Lastra a Signa, sono presenti molte realtà di tipo agricolo soprattutto per la produzione di uva da vino Chianti DOCG.

Negli ultimi dieci anni si è verificata una fluttuazione dei valori agricoli con particolare interesse per le superfici vitate destinate alla produzione di uve Chianti DOCG.

I vigneti di tipo specializzato in situazioni collinari hanno una buona resa in termini produttivi ed economici. Diversamente gli incrementi di tutte le tipologie di superfici agricole (oliveto, seminativo, pascolo) riscontrano un aumento più contenuto.

La domanda di acquisto si orienta verso realtà con impianti specializzati ed in territori ove sono presenti vigneti per la produzione di uva da vino Chianti DOCG con una estensione maggiore e di diversa giacitura. I terreni in oggetto infatti presentano due limiti che possono far diminuire il loro valore rispetto ad altre realtà produttive:

l'elevata pendenza con la relativa difficoltà per impossibilità di meccanizzazione e i limiti produttivi derivanti dalla vetustità dei vitigni e presenza di fallanze.

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2017, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione Agraria N.4. Tali valori sono stati confrontati dallo scrivente con la realtà di mercato della zona e beni simili in vendita.

Si è redatta quindi una tabella di valori, secondo le tipologie di colture attualmente presenti nelle specifiche aree oggetto della presente stima. Tale tabella è basata su indagini di mercato espletate, tenendo conto anche dei valori espressi dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Exeo 2019 (rilevazione 2018) rapportati ai suddetti Valori Agricoli Medi 2017 redatta dalla Commissione Provinciale.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali e la destinazione delle singole particelle, così come censiti presso l'agenzia delle entrate alla data della stesura della presente.

Tutti i terreni sono censiti al N.C.T. del comune di Lastra a Signa (FI) e tutte le particelle in esame ricadono al Mappale n° 1

Tale classamento catastale alla data di stesura della presente perizia, non risulta rispondente. Per l'effettiva qualità determinata vedasi il punto successivo **b. Consistenza per qualità.**

Come già detto, si fa presente che le particelle sopra sono gravate da contratto di affitto rustico stipulato in data 26/10/2015 e registrato in data 20/11/2015. Il contratto risulta per la durata di anni 15 effettuato senza la convenzione di affittanza agraria ai sensi dell'articolo 45 legge 203/82

La data di stipula del contratto è antecedente alla notifica del Pignoramento immobiliare, quindi i terreni verranno stimati, in via definitiva, occupati. Tuttavia il canone di € 500,00 per l'intero fondo non appare congruo con i prezzi di mercato attuali. Alla luce di quanto pubblicato dal CREA - Centro Politiche e Bioeconomia tale importo appare esiguo in quanto per vigneti di questa tipologia l'importo per ogni ettaro di vigneto DOCG in una zona comparabile, nell'ultima rilevazione dell'anno

2017, è indicato tra i 600 € e 1200 €.

**b. Consistenza per qualità**

La scrivente in seguito al sopralluogo effettuato, ha constatato lo stato dei luoghi dei terreni cui al punto precedente della presente perizia e li ha identificati. Successivamente ha effettuato le rilevazioni quantitative e qualitative.

Relativamente alla qualità delle superfici, questa è stata verificata con rilievo in loco e poi comparate con le orto-foto. La Regione Toscana, tramite l'agenzia ARTEA, restituisce l'uso del suolo tramite misurazione delle orto-foto-carte con sistema GIS le archivia con il S.I.G.C.(Sistema Integrato di Gestione e Controllo). In funzione di questo controllo, sono state individuate delle rilevanti discrepanze di superficie, tali da effettuare una nuova misurazione/rilevazione sulle orto-foto-carte tramite sistema GIS ARTEA, per una totale precisione e fedeltà al reale uso del suolo.

**Riepilogo superfici – consistenza catastale**

Foglio Particella	Superficie Catastale mq	Seminativo mq	Oliveto mq	Bosco mq	Vigneto mq	Tare Manufatti Strade

### c. Valore di mercato

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera contrattazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, dell'ubicazione decentrata, della consistenza, della giacitura collinare e della qualità di coltura dei terreni, si è ritenuto congruo assumere valori unitari, per caratteristiche qualitativamente omogenee. Tutto ciò premesso si sono determinati i valori di mercato delle singole colture applicando dei coefficienti di decremento sulla base delle caratteristiche tecniche con il seguente algoritmo

$$Vm = Vc * K1 * K2 * K3 * K4 * K5$$

dove  $Vc$  = valore ordinariamente rilevato per una specifica coltura, nell'ambito territoriale oggetto di valutazione,  $Kx$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, secondo i sotto elencati valori:

1. Accesso alla coltivazione: capacità di accedere al singolo appezzamento sia per le operazioni culturali che per la raccolta delle produzioni compresa la manutenzione della rete viaria ponderale.
2. Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica.
3. Densità piante: numero di piante presenti al netto delle fallanze.
4. Caratteristiche produttive: vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva.
5. Età dell'impianto: età della messa a dimora dell'impianto secondo quanto riportato sullo schedario viticolo presente sul S.I. Artea.

Relativamente ai vigneti essendo questi non omogenei sono stati suddivisi secondo quanto riportato nello schedario viticolo di artea e stimati secondo le caratteristiche sopra elencate (vedasi **ALL. M**). Da cui risulta:

- Vigneto appezzamento 1 anno 1956 € 36.000,00€ /ha
- Vigneto appezzamento 2 anno 1956 € 33.000,00€ /ha
- Vigneto appezzamento 3 anno 1956 € 34.000,00€ /ha
- Vigneto appezzamento 4 anno 1956 € 32.000,00€ /ha

- Vigneto appezzamento 5 anno 1946 € 38.000,00€ /ha

Qualità/ Coltura	Superficie totale (ha)	Valore €/Ha	Valore
Vigneto app 1	0.17.37	€ 36.000,00	€ 6.253,20
Vigneto app 2	0.77.00	€ 33.000,00	€ 25.410,00
Vigneto app 3	0.60.47	€ 34.000,00	€ 20.559,80
Vigneto app 4	1.37.71	€ 32.000,00	€ 44.067,20
Vigneto app 5	1.21.10	€ 38.000,00	€ 46.018,00
Oliveto	0.51.08	€ 20.000,00	€ 10.216,00
Bosco	7.69.14	€ 2.746,00	€ 21.120,58
Seminativo	0.08.54	€ 15.000	€ 1.281,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 174.925,78</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>€ 175.000,00</b>

Da cui risulta **175.000,00 €**

probabile valore di mercato u.i. libera

**d. Valore di mercato piccolo deposito in muratura su part.IIa 28**

La scrivente, viste le dimensioni del fabbricato (SCV = 15 mq ca) stima il valore di mercato a corpo del piccolo fabbricato in € 10.000,00. Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni risulta pari a:

$$175.000,00 + 10.000,00 = 185.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato u.i. libera

**e. Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac**

Non sono presenti diritti di reimpianto e sono presenti diritti all'aiuto PAC alla posizione del conduttore [REDACTED] CF: [REDACTED] nel registro nazionale SIAN inserendo il codice fiscale e nominativo per un importo di € 692,17 (vedi ALL. N). Da cui risulta:

$$\text{€ 185.000,00}$$

probabile valore terreni senza titoli Pac

$$\text{€ 185.000,00} + 692,17 = \text{€ 185.692,17}$$

probabile valore terreni con titoli Pac

### **FABBRICATI E TERRENI – RIEPILOGO STIMA**

Come detto, i beni consistono in terreni e fabbricati. Pertanto il probabile valore di mercato dei beni descritti risulta dalla sommatoria:

$$760.000,00 \text{ €} + 185.000,00 \text{ €} = 945.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato u.i. libera

#### ***a. Aggiustamenti del giudizio di stima***

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di terreni ed edifici produttivi, la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare). Nel caso specifico il coefficiente viene applicato sul valore di mercato dei terreni (€ 185.000,00) e sul valore di mercato della cantina e relativi annessi part.lla 196 sub 1 (€ 280.150,00) per un totale di € 465.150,00 arrotondato a € 465.000,00. Da cui risulta:

$$€ 465.000,00 - 20\% = € 372.000,00$$

probabile valore di mercato dei beni allo stato occupato (terreni e cantina)

A detto valore si deve sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione catastale del piccolo fabbricato edificato su part.lla 28 che, come già detto al quesito 1, ammontano a € 1.800,00. Da cui risulta:

$$€ 372.000,00 - 1.800,00 = € 370.200,00 \rightarrow € 370.000,00$$

probabile valore di mercato del bene al netto delle detrazioni

#### ***b. Valore di mercato dei beni***

**Il valore totale del lotto costituito da fabbricati e terreni, in parte liberi in parte occupati è:**

€ 370.000,00 + € 480.000,00 = € 850.000,00

probabile valore di mercato dei beni in parte liberi ed in parte occupati

**Quesito n. 11****Indicare il prezzo base d'asta**

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 15%:

850.000,00 € - 15% = 722.500,00 € → **720.000,00 € prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO** composto da 4 fabbricati e 4 appezzamenti di terreno agricolo riuniti in un solo corpo in Lastra a Signa, risulta pari a € 720.000,00 (Euro settecentoventimila/00).

**Quesito n. 12****Precisare se i beni possano risultare non appetibili sul mercato**

Un ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari risulta attratto dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani, basta infatti analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico. Anche i beni immobili essendo costituiti da una residenza unifamiliare con adiacenti dei capannoni/magazzini destinati all'attività agricola nonché a rimessa macchine e depositi vari, sono difficilmente ricollocabili sul mercato in quanto il complesso per sua natura e per collocazione in prossimità dei terreni di coltivazione, si presta alla

conduzione di un'azienda agricola ma è meno di interesse per altre attività produttive o tantomeno per il privato che vuole soddisfare le proprie esigenze abitative, stante la dimensione del complesso e la peculiarità della residenza addossata agli edifici ad uso agricolo, per cui si ritiene difficile la realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo.

#### **Quesito n. 10 bis**

##### **Regime impositivo della vendita**

La vendita del bene immobile oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquistati come beni personali e non in regime d'impresa, salvo diversi approfondimenti del Delegato alla Vendita, considerato l'acquisto dei terreni da parte di [REDACTED] nel 1955, la successiva edificazione e le successioni indicate per il trasferimento dei beni ai figli.

#### **Quesito n. 13**

##### **Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a giugno 2020 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], come descritto risulta pari a:

Piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno agricolo riuniti in un solo corpo, localizzati in Loc. Masso delle Fate nelle vicinanze di Ponte di Macinaia, privi di indici di fabbricabilità, della superficie catastale di circa 127.110,00 mq con piccolo locale deposito non condonato e di un complesso immobiliare costituito da n. 4 fabbricati distinti addossati e confinanti tra di loro a destinazione mista (residenza, autorimessa e fabbricato agricolo adibito a cantina con relativa annessi) oltre a un piccolo deposito, terreni e cantina occupati, residenza, autorimessa e deposito liberi, prezzo base d'asta valutato in € 720.000,00 (euro settecentoventimila/00). Il prezzo a base d'asta degli immobili e terreni con i titoli pac è pari € 720.692,17.

#### Quesito n. 14

##### **Diritti di impianto e superfici rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo**

**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);**

In riferimento a quanto esposto i terreni sono stati registrati allo schedario viticolo grafico, ed attualmente sono registrati nello schedario viticolo di [REDACTED] - CUAA: [REDACTED].

Le superfici ivi rappresentate sullo schedario grafico ammontano ad ha 4.60.98. Da tali superfici grafiche devono essere stornate le superfici ricadenti vitate ricadenti alla particella catastale n. 16 del foglio 1 Comune di Lastra a Signa Particella che non è oggetto di stima e non inserita nella attuale procedura. **Quindi al netto di tale superficie i vigneti ammontano ad ha 4.13.65.**

**b) Indicare se vi siano diritti di impianto iscritti e la superficie rivendicabile per ciascuna DO (denominazione di origine);**

Relativamente alla posizione di [REDACTED] CF: [REDACTED] questa sul sistema Artea non sono presenti diritti di reimpianto o autorizzazioni al reimpianto. Neppure nell'attuale conduttore affittuario delle superfici [REDACTED] - CUAA: [REDACTED].

[REDACTED] vi sono diritti di reimpianto o autorizzazioni al reimpianto eventualmente derivanti da vigneti estirpati da proprietà [REDACTED] [REDACTED].

Come da contratto di affitto e **superficie rivendicabili** presenti sulle iscrizione dei vigneti Chianti DOCG ammontano ad ha 3.52.59. Tuttavia se si considerano i vigneti oggetto della presente perizia, a causa dell'esclusione della particella catastale n. 16 **le quote ricadenti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento** ovvero le n. 17, 28 e 29 ammontano ad **ha 3.27.90**, come risulta dalle visure potenziale viticolo Esecuzione Immobiliare r.g. n. 345/2019

azienda [REDACTED] per storico iscrizione vigneti e quote Chianti DOCG ed estratto storico superfici rivendicabili intestate (vedasi **ALL. M**).

**c) Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac;**

Non sono presenti diritti di reimpianto e sono presenti diritti all'aiuto PAC alla posizione del conduttore [REDACTED] CF: [REDACTED] nel registro nazionale SIAN inserendo il codice fiscale e nominativo per un importo di € 692,17, come risulta dall'estratto da sito web Consultazione Pubblica Registro Titoli Pac 2015 – 2020 (<https://www.sian.it/titoli/pac20152020/start.do> - vedasi **ALL. N**).

**d) Indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime dei diritti di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018".**

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.

La normativa in vigore dal 2016 consente il reimpianto nella stessa azienda delle autorizzazioni al reimpianto che derivano da estirpazione di un vigneto sui propri terreni aziendali o condotti ad altro titolo purchè registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Il viticoltore che estirpa un vigneto, chiede e riceve automaticamente l'autorizzazione ad effettuare il reimpianto. Le autorizzazioni non sono trasferibili. E' possibile acquisire autorizzazioni al reimpianto da estirpazione non solo attraverso la conduzione di terreni in proprietà ma anche con titoli di comodato o affitto agrario purchè registrati presso l'Agenzia delle Entrate: il vigneto viene estirpato in accordo con il proprietario e il reimpianto viene effettuato nella stessa azienda.

Il decreto ministeriale n. 935 del 13 febbraio 2018 pone un grosso freno a questo fenomeno, limitando la trasferibilità tra regioni, al fine di contrastare fenomeni elusivi del principio della gratuità e non trasferibilità della titolarità delle autorizzazioni conseguenti ad atti di trasferimento temporaneo della conduzione (affitto). La nuova normativa prevede infatti che l'estirpazione dei vigneti effettuata prima dello scadere dei 6 anni dalla data di registrazione dell'atto di conduzione (affitto) non dà origine ad autorizzazioni di reimpianto in una Regione differente da quella in cui è avvenuto l'estirpo. La nuova normativa non si applica agli atti di trasferimento temporaneo registrati prima dell'entrata in vigore del decreto e per i quali è stata già effettuata l'estirpazione.

Firenze, 04 giugno 2020

II C.T.U. Arch. Sonia Piazzini



**Allegati:**

- Allegato A) Tabella Riassuntiva
- Allegato B) Pianimetrie catastali
- Allegato C) Documentazione catastale (mappa, visure)
- Allegato D) Documentazione fotografica (del 09/12/2019)
- Allegato E) Atti di provenienza
- Allegato F) Contratti affitto fondi rustici
- Allegato G) Visure alla Conservatoria RR.II. di Firenze
- Allegato H) Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato I) Comunicazione alle parti e raccomandate
- Allegato L) Certificato Residenza
- Allegato M) Mappa individuazione e schedario vigneti
- Allegato N) Titoli pac

