

Visto,
al delegato per la fissazione del prezzo base e la predisposizione dell'avviso di vendita. Il G.I. dott. N. Curci
05/12/2023

Francesca Abbruzzese

Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISTOIA
Ill.ma Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci
CONTENZIOSO CIVILE
N.R. 2/2023 R.G.

Promosso da:

Contro:

A seguito dell'istanza del Delegato Dott.ssa Emanuela Franchi depositata in PCT il 12/12/2023, Il giudice ha disposto che il CTU precisi:

- 1- *“- se la connotazione del Lotto n.1 in termini di “abitazione rurale” sia conforme allo stato attuale del cespite (ovverosia ai titoli autorizzativi menzionati in perizia) e, in caso positivo, se ciò implichi la necessità di rivedere il relativo valore venale, indicando il nuovo prezzo base; “*
- 2- *“se, alla luce dei chiarimenti richiesti ed ottenuti dal professionista delegato, ricorrano all’attualità i presupposti per procedere alla deruralizzazione del Lotto n.2 e, in caso positivo, seguendo quale iter procedimentale e sostenendo quali presumibili costi (che dovranno essere dettagliati per causale). “*

premesse

gli immobili di cui al lotto 1 e al lotto 2 sono fabbricati rurali “ai fini urbanistici” poiché destinati al servizio dei terreni agricoli e utilizzati come abitazione degli imprenditori agricoli a titolo principale (I.A.P.), mentre “ai fini fiscali” occorre presentare un'istanza di variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio – per l'annotazione di ruralità accertata.

precisazione sul quesito 1

Il **LOTTO 1**, sito in Via Maggiatica n. 21 piano T-1, è stato costituito il 21/12/2012 con la pratica PT0153355. In atti dal 21/12/2012 **COSTITUZIONE** n. 2354.1/2012. (allegato 1)
Dati identificativi: Catasto Fabbricati - Comune di Pistoia (G713) - foglio 268, particella 238, sub. 3
Dati di classamento: Rendita Catastale 743,70 euro - Categoria A/2
abitazione di tipo civile, Classe 2, consistenza 8 vani.
Con l'atto di costituzione ha richiesto la ruralità e proposto sia la classe che la rendita

Successivamente l'Ufficio del Territorio ha notificato la variazione nel classamento con rettifica della rendita e accertamento della ruralità con la pratica n. PT0092488. In atti dal 30/10/2013 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** n. 38030.1/2013. (allegato 2)
Dati identificativi: Catasto Fabbricati - Comune di Pistoia (G713) - foglio 268, particella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Amilcare Ponchielli, 18 - 51016 Montecatini Terme (PT)
cell. 347/1104029 - Part. I.V.A. 01443160476 - C.F. BBR FNC 68S45 Z614I

Firmato Da: ABBRUZZESE FRANCESCA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 38b231aa04580d114aedaffa26ed4c54 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f3



Francesca Abbruzzese

Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

238, sub. 3 Dati di classamento: Rendita Catastale 867,65 euro - Categoria A/2
abitazione di tipo civile, Classe 3, consistenza 8 vani.

L'accertamento della ruralità, " ai fini fiscali", permette di godere del regime fiscale agevolato e il fabbricato rurale può beneficiare di agevolazioni fiscali sia in tema di IRPEF, IMU e TASI sia sulle imposte di successione e donazione.

- La sussistenza dei requisiti di ruralità viene annotata nella banca dati catastale e può essere verificata tramite la relativa visura. Nel caso in cui i requisiti di ruralità vengano persi, è necessario richiedere la rimozione dell'annotazione dalla banca dati catastale tramite una semplice istanza di cancellazione da presentare entro 30 giorni al Catasto Fabbricati.

- Le agevolazioni possono essere concesse solo al fabbricato situato sullo stesso terreno agricolo acquistato che sia in rapporto di pertinenzialità con esso.

La connotazione del lotto 1 è quella di "fabbricato abitativo" in zona agricola con ruralità accertata. La ruralità non influisce sul prezzo di vendita, perché per la determinazione del più probabile valore di mercato il CTU ha adottato il metodo comparativo del valore di mercato degli immobili con caratteristiche simile in zona.

precisazione sul quesito 2

Ai fini urbanistici il Lotto 2 è un fabbricato rurale perché realizzato con il vincolo di un programma di miglioramento agricolo ambientale, attualmente superato per decorso ventennale, e di conseguenza il fabbricato deve essere deruralizzato. Il Lotto 2 ha una corte esclusiva di 1.240 mq e il terreno su cui insiste ha una superficie di 1814 mq.

L'art. 80 comma 4 del Regolamento urbanistico - *Interventi edilizi ammessi - stabilisce che: "i resedi di riferimento ricadenti nelle aree agricole di cui all'art. 84 e 85 delle presenti norme, salvo casi di dimostrata impossibilità, devono avere una superficie 2000 mq e comunque non potranno essere inferiori a 600 mq."*

Il fabbricato di cui al lotto 2 possiede quindi i requisiti urbanistici per procedere alla deruralizzazione, in quanto il resede di riferimento ha una superficie di 1240 mq.

L'iter da seguire è quello di cui all'art. 83 L.R. 65/2014 comma 5: *"Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione."*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Amilcare Ponchielli, 18 - 51016 Montecatini Terme (PT)
cell. 347/1104029 - Part. I.V.A. 01443160476 - C.F. BBR FNC 68S45 Z6141



Francesca Abbruzzese

Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'aspetto fiscale va chiesta una variazione catastale ma limitatamente all'immobile censito nel foglio 268 dalla particella 511 sub. 2 categoria C/6 classe 4 consistenza 26 mq (allegato 4), in quanto per l'abitazione, censita al foglio 268 dalla particella 511 sub 4 Categoria A/7 classe 2 consistenza 10,5 vani, la richiesta di ruralità è stata respinta, come da visura storica (allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base di queste considerazioni si precisa che:

- 1- ci sono i presupposti per procedere alla deruralizzazione del Lotto 2;
- 2- sarà necessario a tale scopo presentare pratica di cambio di destinazione d'uso e deruralizzazione;
- 3- dovrà essere corrisposto il pagamento degli oneri verdi (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 in quanto l'area di pertinenza è di dimensioni inferiori ad un ettaro) come sotto specificato:

Calcolo oneri verdi Tab. A1 – Residenziale. aggiornato gennaio 2023

DESTINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	SUPERFICIE (mq)	IMPORTO U1 (EURO)	IMPORTO U2 (EURO)	TOTALE (EURO)
RESIDENZIALE	Cambio d'uso da agricola a civile abitazione	207 mq (escluse aree scoperte)	41,63	120,26	33.511,23
RESIDENZIALE	Cambio d'uso da agricola a civile abitazione	31 mq	41,63	120,26	5.018,59
TOTALE					EURO 38.529,82

4- dovrà essere stipulato un'atto unilaterale d'obbligo per la individuazione del resede di riferimento ai sensi dell'art. 3 del fabbricato rurale nel suo complesso che dovrà rimanere indivisa anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso come previsto dall'art. 80 R.U., con costo stimato di € 1.500,00 per il rogito notarile

5- si dovrà presentare la pratica di aggiornamento catastale, limitatamente, come detto sopra alla rimessa, con un costo stimato di € 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Amilcare Ponchielli, 18 - 51016 Montecatini Terme (PT)
cell. 347/1104029 - Part. I.V.A. 01443160476 - C.F. BBR FNC 68S45 Z614I



Francesca Abbruzzese

Architetto



Di seguito la tabella con i prevedibili costi totali da sostenere

	(euro)
-diritti di segreteria per presentazione di pratica urbanistica	60,00
-onorario professionista	2500,00
-calcolo oneri verdi	38.600,00
- stipula atto unilaterale d'obbligo	1.500
-variazione catastale e diritti di segreteria per aggiornamento catastale	500,00
	43.160,00
Totale circa arrotondato per eccesso	43.200,00

Allegati:

allegato 1 : visura nota - costituzione lotto1

allegato 2 : visura nota – variazione lotto 1

allegato 3 : visura storica per immobile (lotto 1)

allegato 4 : visura storica per immobile (lotto 2)

allegato 5: visura storica per immobile (lotto 2)

allegato 6: visura storica per immobile (lotto 2)



Con osservanza

Montecatini Terme, 26 novembre 2023

Il CTU

Arch. Francesca Abbruzzese



Via Amilcare Ponchielli, 18 - 51016 Montecatini Terme (PT)
cell. 347/1104029 - Part. I.V.A. 01443160476 - C.F. BBR FNC 68S45 Z614I

