

TRIBUNALE DI SIENA

**FALLIMENTARE**

Fallimento : Azienda agricola Campiglia e Dometaia S.r.l.

Sede Legale: 53034 Colle di Val d'Elsa Loc. Campiglia 33

**Cod Fiscale 00953830528**

**N. 040/2016**

**Giudice: Dott.ssa Marta Dell'Unto**

**Curatore Dott. Stefano Andreadis**

\* \* \* \* \*

Relazione di Stima

Il sottoscritto Cav. Dr. Luciano Boanini, perito agrario laureato, revisore legale, nato a Impruneta (FI) il 08.08.1958 residente in San Casciano in V.P. (FI) 50026 Via Borromeo n.91, con Studio in Impruneta 50023 Tavarnuzze Via Achille Grandi n. 2 tel. 0577.2373466 fax 055.2020054 email [studio@boanini.it](mailto:studio@boanini.it) posta certificata [lucianoboanini@certiposta.net](mailto:lucianoboanini@certiposta.net) recapito in Siena 53100 Via de' Montanini n.110 c/o Studio Coppini cf. BNNLCN58M08E291I, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Siena Arezzo e Firenze al n. 40, iscritto nell'Albo dei Revisori Legali del Ministero della Giustizia al n. 6425, Iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale e della Corte di Appello di Firenze

PREMESSO

- di essere stato nominato perito stimatore nella procedura di valutazione dei beni del fallimento, con atto del Curatore del 17.02.2021 visto dal G.D. in data 27.2.2021;
- di aver eseguito accesso in varie occasioni ai terreni e ai fabbricati oggetto di vendita, di aver effettuato le visure presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio provinciale di Siena –per le visure del caso;
- di aver richiesto ed ottenuto dai Comuni di San Gimignano e Colle di Val d'Elsa i Certificati di destinazione urbanistica dei Terreni oggetto di valutazione;
- di aver effettuato unitamente al Curatore del fallimento varie sessioni con il Giudice Delegato in quanto esistevano delle cause oggettive che hanno fatto procrastinare le operazioni di stima fino ad oggi;
- di aver effettuato indagini presso le associazioni agricole senesi, di aver contatto agenzia di mediazione che operano in zona, per recepire i prezzi medi di mercato della zona,

#### FA PRESENTE

Di essere in grado di poter effettuare la stima richiesta.

#### PREMESSO

Che si è reso necessario sospendere le operazioni di stima si è manifestata la necessità di verificare il percorso dell'acquedotto di Aiano per segnalare in caso di vendita la servitù di acquedotto esistente di fatto e mai trascritta.

**Ciò premesso:**

**SI PROCEDE ALLA DETERMINAZIONE DEI LOTTI.**

## **Lotto 1**

Piena proprietà di terreni agricoli a coltura varia in gran parte seminativi facenti parte della Azienda agricola di Campiglia e Dometaia della superficie complessiva di Ha 95.39.45 con reddito dominicale totale di € 3.646,41 ed agrario di € 2.379,90. Si tratta di seminativi di fondo valle irrigabili sia per la disponibilità dell'acqua contenuta nel lago artificiale facente parte della società sia per la loro conformazione. Sono presenti anche zone boscate a bosco alto, ceduo e soprattutto misto. Vi sono poi dei terreni coltivati a uliveto in pessime condizioni e da ripulire. In sostanza si tratta di valutare dei terreni agricoli nella tipica zona del fondo valle di San Gimignano – Località Piano del Molino di Foci.

Confini: Molino di Foci Srl, strada vicinale di Aiano, Comune di San Gimignano (area archeologica), torrente Foce, Condominio di Aiano, Torraccia di Chiusi, Propr. Innocenti salvo se altri e loro aventi causa.

Si precisa che i terreni vengono venduti come terreni irrigabili e non irrigui in quanto anche se presente in tutta la vasta area pianeggiante della proprietà un impianto di irrigazione fisso, non è dato conoscerne lo stato di funzionamento dello stesso. Inoltre si ricorda che l'impianto potrebbe anche interessare una parte dismessa della proprietà attigua alla struttura del Molino di Foci per la quale nella cessione si è regolamentato l'uso.

Sui terreni oggetto di esecuzione non esistono ne' fabbricati ne' impianti e strutture per le quali è necessario la dichiarazione di conformità urbanistica.

Il fabbricato esistente è un magazzino di piccole dimensioni nel quale sono installate al piano terra le pompe di spinta dell'acqua e interrati nel sottosuolo i serbatoi dell'acqua potabile addotta dall'acquedotto pubblico e gestite dall'acquedotto di Aiano. Il fabbricato è censito in catasto al foglio 118 partic. 153 sub. 1 categoria catastale C/2 classe 3 7 mq. rendita catastale € 19,16.

Confini: strada vicinale di Aiano, da più lati, Molino di Foci Srl, salvo se altri e loro aventi causa.

Nel fabbricato non sono presenti impianti di riscaldamento o impianti idrici (tranne quelli per la funzione sopra descritta di acquedotto) per cui non è necessaria alcuna certificazione energetica APE. Gli impianti presenti all'interno sono di proprietà della società fallita e le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie di detti manufatti sono state eseguite dagli utenti dell'acquedotto di Aiano che lo gestisce.

Inoltre sempre nel lotto è presente un fabbricato censito al Foglio di mappa 136, Particella 27, Subalterno 50 (area urbana) categoria F/1 senza rendita catastale collocato in località Aiano destinato anch'esso all'acquedotto di Aiano.

Confini: società Fallita da tutti i lati salvo se altri e loro aventi causa.

E' anche presente un fabbricato rurale esistente sul Lotto sul foglio 118 particella 84 è di fatto solo un casotto per la condotta idrica che distribuisce l'acqua del lago. Per il suddetto manufatto idraulico non sussistono per sua natura gli obblighi di accampionamento catastale ne' di rilascio di alcuna certificazione.

Quanto al certificato di destinazione il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la situazione urbanistica presso il Comune di Colle di Val d'Elsa e presso il Comune di San Gimignano richiedendo il certificato di destinazione urbanistica.

Dalle visure effettuate in data 02.05.2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gimignano risulta che tutti i terreni della società fallita sono in zona "Area Agricola omogenea E" disciplinata dall'art.26 del regolamento urbanistico.

Dalle visure effettuate in data 24.08.2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa risulta che tutti i terreni della società fallita sono in zona "Agricola E" fuori dal vincolo idrogeologico.

I certificati di destinazione urbanistica vengono allegati alla presente stima e ne costituiscono parte integrale e sostanziale.

Su alcune delle particelle oggetto di vendita è esistente anche se non trascritta la servitù di acquedotto.

#### **DESCRIZIONE DELLA SERVITU' ONERI E CONCESSIONI**

Si evidenzia che sulla proprietà in questione è stato costruito e messo in uso, dalla società fallita da oltre venti anni, un acquedotto della lunghezza di circa 6.000 metri che si sviluppa nel modo seguente: dal Contatore generale installato dalla Società Acque S.p.A sito nei pressi del Molino dei Foci, sul lato sinistro della Strada che conduce verso Località Monti. Dal contatore generale la tubazione raggiunge il serbatoio interrato nel fabbricato sopra descritto. Dal serbatoio, la tubazione principale segue la strada vicinale che conduce al nucleo abitativo di Aiano e prosegue verso i nuclei di Torraccia di Chiusi.

Tale tracciato insiste sulle particelle tutte site nel Comune di San Gimignano (codice H875), con i seguenti identificativi:

*Particelle "Catasto Terreni" proprietà della Società fallita:*

Foglio di mappa 118, Particelle 84, 90, 91, 93, 52, 49, 28, 54;  
Foglio di mappa 128, Particelle 6, 14, 7, 10, 13, 37, 22, 35, 28, 31, 32, 33, 29; Foglio di mappa 126, Particelle 109, 176, 127; Foglio di mappa 136, Particelle 93, 94, 91, 96, 97.

*Particelle "Catasto Fabbricati" proprietà della Società fallita:*

Foglio di mappa 118, Particelle 153, Subalterni graffati 1 e 2 (deposito "Molino di Foci", serbatoio principale con pompe);  
Foglio di mappa 136, Particella 27, Subalterno 50 (area urbana).

A favore pertanto dei nuclei abitativi di Aiano e di Torraccia di Chiusi, descritti sommariamente nella seguente rappresentazione catastale: Foglio di mappa 118, Particella 5

16 20 21 36 89 92 94 152 Foglio di mappa 126, Particelle 84, 80, 81, 79; Foglio di mappa 136, Particelle 20, 27, 18, 31 salvo se altri, è costituita da oltre 20 anni, ma non formalmente, una servitù di attingimento con attraversamento di tubazione sulle particelle di terreno sopradescritte ed oggetto della vendita.

Per quanto riguarda il Lago si deve precisare che trattasi di acque Pubbliche, in quanto sono ben evidentemente superati i parametri di altezza, capacità e di invaso da potersi considerare acqua Privata.

In tale situazione l'adduzione dell'acqua del bacino può essere richiesta anche da terzi ed è soggetta a Concessione demaniale. La vendita del Lago viene eseguita pertanto con tutti i diritti di terzi già costituiti ed esistenti, ed in particolare con le Concessioni sotto riportate. Da quanto risulta agli atti, sono state rilasciate due concessioni demaniali di cui una a favore della Torraccia di Chiusi società agricola e l'altra a favore di Nencioni Giancarlo, Rosi Andrea e Valeriano Francesco

La prima concessione è stata rilasciata con determina della Provincia di Siena Settore Servizi Tecnici Patrimonio e Demanio UOP Concessioni Demanio Idrico del 29.1.2015 n. 109 per la quantità massima di 10.800 mc/anno soggetta a concessione annuale.

La seconda rilasciata con Decreto della direzione Difesa del suolo e Protezione civile – Settore Genio Civile Valdarno

superiore del 27.4.2017 n.5198 certificato in data 27.4.2017 e pubblicato sul G.U.R.T. n.18 del 3.5.2017 per la quantità massima di 11 mc/anno soggetta a concessione annuale.

Si rende altresì noto che l'Autorità di vigilanza per l'adeguamento e l'aggiornamento della messa in sicurezza del lago, ha richiesto con nota Prot. 0021703 del 02.10.2023 prescrizione 2023/01 che vengano eseguite tra l'altro, opere di sistemazione della strada interpoderale che transita a valle del lago affinché venga provveduto alla messa in sicurezza del canale di scorrimento dell'acqua da massimo carico, nel tratto che passa sotto la strada campestre interpoderale esistente. In pratica si dovrà ripristinare l'originario tratto della strada in modo che, in caso di uscita dell'acqua, la stessa possa liberamente passare sopra la strada e questa non possa costituire intralcio allo scorrimento dell'acqua verso il fondo valle. Di dette opere, che sommariamente sono stimate dal CTU Ing. Andrea Pannini nella cifra di 30.000, si dovrà far carico l'Aggiudicatario della vendita, concertandosi per l'esecuzione delle opere, con i concessionari. Il sottoscritto perito ha tenuto, ampiamente conto dell'onere nella determinazione del valore del lago che essendo di acqua pubblica è determinato in base alla volumetria presunta dell'acqua del bacino. Per detta quantificazione il sottoscritto perito ha sentito il competente Ufficio Dighe :

---

mc. 80.000,00 x 0.5 €/mc. = € 400.000,00

riduzione 30% del valore per opere da eseguire vincoli di concessione e prestazioni professionali annesse

€ 120.000,00

Stima valore Lago € 280.000,00

Si precisa inoltre che la società Torraccia di Chiusi risulta titolare di un servitù di cui al rogito a cura del notaio Alberto Chieffi di Poggibonsi per 1361 reg. a Poggibonsi n.495 del 17.4.2003 per diritto di prelevare, tramite le tubazioni già presenti e di proprietà della società oggi fallita, acqua dallo stesso bacino nonché installare a propria cura e spese la pompa di sollevamento dell'acqua ed eventuali depuratori e provvedere alla loro manutenzione in conformità a quanto determinato dall'Ente Dighe.

Per quanto riguarda il valore dei terreni e dei fabbricati posti in vendita nel lotto, il sottoscritto perito ha determinato quanto sotto evidenziato:

**LOTTO 1**

Foglio	Part.	mq,	redd.Dom	redd.Agr.	Coltura	Prezzo	Valore
COLLE DI VAL D'ELSA						ad Ha	
5	9	1,5460	€ 71,86	€ 55,89	seminativo classe 2	11000	€ 19.711,50
5	10	Aa 0,0108	€ 0,08	€ 0,02	Bosco misto	2200	€ 274,04
5	10	Ab 0,1132	€ 3,22	€ 3,22	Seminativo classe 3	9000	€ 1.018,80
5	11	Aa 0,0054	€ 0,04	€ 0,01	Bosco misto	2200	€ 139,23
5	11	Ab 0,0576	€ 1,64	€ 1,64	Seminativo classe 3	9000	€ 518,40
5	12	1,6720	€ 69,08	€ 51,81	Seminativo arb.	7500	€ 6.395,40

**SAN GIMIGNANO  
TERRENI**

Foglio	Part.	mq,	redd.Dom	redd.Agr.	Coltura	Prezzo	Valore
Lago							
136	22	0,0690	€ 0,89	€ 0,11	Bosco (in parte lago)	)	
136	23	0,2240	€ 2,89	€ 0,35	Bosco (in parte lago)	(	
136	25	3,6660	€ 47,33	€ 5,68	Bosco (in parte lago)	)	
126	77	0,8220	€ 0,42	€ 0,42	Incolto (in parte lago)	(	€ 280.000,00

126	97	0,9080	€ 0,47	€ 0,47	Incolto (in parte lago)	)
136	21	0,8450	€ 0,44	€ 0,44	Incolto (in parte lago)	(
136	91	1,2963	€ 0,67	€ 0,67	Incolto (in parte lago)	)

Foglio	Part.	mq,	redd.Dom	redd.Agr.	Coltura	Prezzo	Valore
118	11	0,9290	€ 43,18	€ 3,36	bosco alto	2200	€ 2.043,80
118	28	1,0850	€ 72,85	€ 42,03	seminativo classe 1	13000	€ 14.105,00
118	49	0,0310	€ 0,02	€ 0,02	incolto produttivo	500	€ 15,50
118	50	0,1270	€ 0,07	€ 0,07	incolto produttivo	500	€ 63,50
118	52	4,6560	€ 312,60	€ 180,35	seminativo classe 1	13000	€ 60.528,00
118	53	0,0420	€ 0,02	€ 0,02	incolto produttivo	500	€ 21,00
118	54	0,5190	€ 34,85	€ 20,10	seminativo classe 1	13000	€ 6.747,00
118	55	0,2200	€ 5,68	€ 0,45	bosco alto	2200	€ 484,00
118	64	0,5490	€ 14,18	€ 1,13	bosco alto	2200	€ 1.207,80
118	84	0,0045	€ 0,01	€ 0,01	Incolto impruduttivo	425	€ 1,91
118	86	0,0016	€ 0,01	€ 0,01	incolto produttivo	500	€ 0,80
118	90	0,0336	€ 0,02	€ 0,02	incolto produttivo	500	€ 16,80
118	91	2,5190	€ 117,09	€ 78,06	seminativo arborato	7500	€ 18.892,50
118	93	0,7562	€ 35,15	€ 23,43	seminativo arborato	7500	€ 5.671,50
126	90	0,1800	€ 5,11	€ 5,11	seminativo classe 3	9000	€ 1.620,00
126	108	1,1000	€ 0,57	€ 0,57	incolto produttivo	500	€ 550,00
126	109	2,8620	€ 81,30	€ 81,30	seminativo classe 3	9000	€ 25.758,00
126	112	0,5440	€ 0,28	€ 0,28	incolto produttivo	500	€ 272,00
126	127	1,5465	€ 23,96	€ 27,95	seminativo classe 4	7500	€ 11.598,75
126	149	0,2125	€ 5,49	€ 5,49	Uliveto	22100	€ 4.696,25
126	151	0,7090	€ 18,31	€ 18,31	Uliveto	22100	€ 15.668,90
126	174	1,9915	€ 133,71	€ 77,14	seminativo classe 1	13000	€ 25.889,50
126	176	Aa 1,5317	€ 0,79	€ 0,79	incolto produttivo	500	€ 765,85
126	176	Ab 1,5725	€ 44,67	€ 44,67	seminativo classe 3	9000	€ 14.152,50
126	179	2,6778	€ 179,79	€ 103,72	seminativo classe 1	13000	€ 34.811,40
126	180	1,0215	€ 68,58	€ 39,57	seminativo classe 1	13000	€ 13.279,50
128	6	Aa 0,2970	€ 7,67	€ 0,61	Bosco misto	2200	€ 653,40
128	6	Ab 0,1000	€ 6,71	€ 3,87	seminativo classe 1	13000	€ 1.300,00
128	7	0,4820	€ 32,36	€ 18,67	seminativo classe 1	13000	€ 6.266,00
128	8	0,2270	€ 5,86	€ 0,47	bosco alto	2200	€ 499,40
128	9	0,2470	€ 16,58	€ 9,57	seminativo classe 1	13000	€ 3.211,00
128	10	3,2070	€ 215,32	€ 124,22	seminativo classe 1	13000	€ 41.691,00
128	11	4,3740	€ 293,67	€ 169,42	seminativo classe 1	13000	€ 56.862,00
128	12	0,3500	€ 9,04	€ 0,72	bosco alto	2200	€ 770,00
128	13	0,2270	€ 15,24	€ 8,79	seminativo classe 1	13000	€ 2.951,00
128	14	0,1810	€ 12,15	€ 7,01	seminativo classe 1	13000	€ 2.353,00
128	15	0,7890	€ 52,97	€ 30,56	seminativo classe 1	13000	€ 10.257,00

128	16	0,3690	€ 9,53	€ 0,76	bosco alto	2200	€ 811,80
128	22	0,6820	€ 19,37	€ 19,37	seminativo classe 3	9000	€ 6.138,00
128	24	0,0200	€ 0,08	€ 0,03	pascolo arborato	4500	€ 90,00
128	25	0,0640	€ 0,26	€ 0,10	pascolo arborato	4500	€ 288,00
128	27	Aa 0,8300	€ 55,73	€ 32,15	seminativo classe 1	13000	€ 10.790,00
128	27	Ab 0,4220	€ 6,54	€ 8,72	pascolo cespugliato	4500	€ 1.899,00
128	28	3,8600	€ 49,84	€ 5,98	bosco misto	2200	€ 8.492,00
128	29	1,8410	€ 47,54	€ 3,80	bosco alto	2200	€ 4.050,20
128	30	0,4530	€ 0,23	€ 0,23	incolto produttivo	500	€ 226,50
128	31	0,9390	€ 63,04	€ 36,37	bosco misto	2200	€ 2.065,80
128	32	2,4110	€ 161,87	€ 93,39	seminativo classe 1	13000	€ 31.343,00
128	33	6,6680	€ 447,69	€ 258,28	seminativo classe 1	13000	€ 86.684,00
128	35	0,0480	€ 3,22	€ 1,86	seminativo classe 1	13000	€ 624,00
128	37	0,0440	€ 2,95	€ 1,70	seminativo classe 1	13000	€ 572,00
136	8	0,8520	€ 11,00	€ 1,32	bosco misto	2200	€ 1.874,40
136	9	0,1870	€ 2,41	€ 0,29	bosco misto	2200	€ 411,40
136	10	0,2080	€ 2,69	€ 0,32	bosco misto	2200	€ 457,60
136	11	0,0370	€ 1,05	€ 1,05	seminativo classe 3	9000	€ 333,00
136	13	0,0079	€ 0,20	€ 0,20	Uliveto	22100	€ 174,59
136	17	0,0670	€ 0,87	€ 0,10	bosco misto	2200	€ 147,40
136	24	0,0053	€ 0,07	€ 0,01	bosco misto	2200	€ 11,66
136	29	0,9060	€ 25,74	€ 25,74	seminativo classe 3	9000	€ 8.154,00
136	30	2,5820	€ 73,34	€ 73,34	seminativo classe 3	9000	€ 23.238,00
136	32	0,2480	€ 7,04	€ 7,04	seminativo classe 3	9000	€ 2.232,00
136	33	0,1890	€ 2,44	€ 0,29	bosco misto	2200	€ 415,80
136	34	0,0180	€ 0,23	€ 0,03	Bosco misto	2200	€ 39,60
136	35	0,4040	€ 11,48	€ 11,48	seminativo classe 3	9000	€ 3.636,00
136	36	0,6110	€ 17,36	€ 17,36	seminativo classe 3	9000	€ 5.499,00
136	37	0,4430	€ 5,72	€ 0,69	Bosco misto	2200	€ 974,60
136	38	0,4880	€ 13,86	€ 13,86	seminativo classe 3	9000	€ 4.392,00
136	39	1,7100	€ 48,57	€ 48,57	seminativo classe 3	9000	€ 15.390,00
136	40	aa 0,0808	€ 0,21	€ 0,08	pascolo cespugliato	4500	€ 363,60
136	40	ab 0,2392	€ 6,79	€ 6,79	seminativo classe 3	9000	€ 2.152,80
136	41	0,3110	€ 8,83	€ 8,83	seminativo classe 3	9000	€ 2.799,00
136	42	0,0980	€ 1,27	€ 0,15	bosco misto	2200	€ 215,60
136	43	0,0190	€ 0,07	€ 0,03	bosco ceduo	2200	€ 41,80
136	50	0,6670	€ 18,95	€ 18,95	seminativo classe 3	9000	€ 6.003,00
136	51	3,0540	€ 86,75	€ 86,75	seminativo classe 3	9000	€ 27.486,00
136	52	0,2710	€ 7,00	€ 0,56	bosco alto	2200	€ 596,20
136	53	1,9280	€ 54,77	€ 54,77	seminativo classe 3	9000	€ 17.352,00
136	54	0,2910	€ 7,51	€ 0,60	bosco alto	2200	€ 640,20
136	61	0,4830	€ 6,24	€ 0,75	bosco misto	2200	€ 1.062,60
136	63	1,7570	€ 49,91	€ 49,91	seminativo classe 3	9000	€ 15.813,00
136	64	0,3220	€ 8,31	€ 0,67	bosco alto	2200	€ 708,40
136	72	1,9770	€ 56,16	€ 56,16	seminativo classe 3	9000	€ 17.793,00

136	75	0,2560	€ 7,27	€ 7,27	seminativo classe 3	9000	€ 2.304,00
136	76	0,7680	€ 21,82	€ 21,82	seminativo classe 3	9000	€ 6.912,00
136	78	1,2040	€ 34,20	€ 34,20	seminativo classe 3	9000	€ 10.836,00
136	93	1,1191	€ 31,79	€ 31,79	seminativo classe 3	9000	€ 10.071,90
136	98	0,2880	€ 4,46	€ 5,21	seminativo classe 4	7500	€ 2.160,00
136	100	0,0235	€ 0,08	€ 0,04	bosco ceduo	2200	€ 51,70
136	106	0,9130	€ 25,93	€ 25,93	seminativo classe 3	9000	€ 8.217,00
136	109	0,8820	€ 25,05	€ 25,05	seminativo classe 3	9000	€ 7.938,00
136	111	1,6905	€ 26,19	€ 30,56	pascolo arborato	4500	€ 7.607,25

#### FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub	mq,	Categoria	Classe	Destinaz.	Prezzo	Valore
118	153	1	7,0000	C/2	3,00	Deposito	-	€ 30.000,00
136	27	50		F/1		Opif. Acqued.		€ 15.000,00
<b>TOTALI</b>			<b>102,3945</b>	<b>€ 3.646,41</b>	<b>€ 2.382,90</b>			<b>€ 1.109.313,33</b>

Decurtazione per garanzia vizi (15%) € 166.397,00

**VALORE LOTTO 1** € 942.916,33

#### **(Diconsi Novecentoquarantaduemilanovecentosedici/33 Euro)**

Il sottoscritto perito richiama l'attenzione sul fatto che tutti i vizi occulti, le mancanze di garanzia reale e la mancata verificabilità degli impianti stante la situazione sopra descritta hanno reso necessario provvedere alla riduzione del prezzo di stima del lotto del 15%.

#### **Lotto n. 2**

Piena Proprietà di terreni agricoli, tra di loro vicini, ubicati intorno all'abitato denominato "Aiano" composto da alcune abitazioni residenziali.

Di queste particelle di terreno si è costituito un lotto unico in quanto si desume che commercialmente i titolari dei fabbricati posti nella località e comunque il condominio tra essi esistente possa essere interessato all'acquisto.

Tutte le particella di terreni sono definite Zone agricole nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 03.06.2022 da parte del Comune di San Gimignano che viene allegato alla presente stima a che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Si fa presente che i terreni oggetto della vendita nel presente lotto vengono venduti nello stato reale di fatto e di diritto in cui si trovano. Questo in particolare perché come descritto nella tabella seguente alcune di esse sono divenute stradella condominiale, area di transito e sito fosse biologiche, aree di resede pertinenziale, ecc. ecc. Preme altresì ricordare che sulla particella 94 del foglio 136 risulta trascritta una servitù di fognatura in epoca in cui i beni erano sotto pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.

Confini: strada vicinale di Aiano, Società fallita venditrice da più lati, Condominio di Aiano e loro aventi causa, salvo se altri.

## **LOTTO 2**

### LOTTO PER VENDITA AREA ATTIGUA ALLE ABITAZIONI

136	90	Incolto	U	0.02.45	Terreno press.ab	7,6	1862,00
136	92	Incolto	U	0.00.51	Terreno press.ab	7,6	387,60
136	94	Seminativo	3	0.10.96	Part.con fosse bio	3,1	3411,67
136	95	Seminativo	3	0.02.68	Terreno press.ab	10	2680,00
136	96	Incolto	U	0.22.98	Terreno press.ab	7,60	17464,80
136	97	Incolto	U	0.00.93	Terreno press.ab	7,6	706,80

### CATASTO FABBRICATI AREE F1

136	27	SUB. 40		21	Resede urbano	10	€ 210,00
136	27	SUB. 42		7	Resede urbano	10	€ 70,00
136	27	SUB. 43		86	Resede urbano	10	€ 860,00

### CATASTO FABBRICATI AREE F2

**TOTALI****€ 27.752,87****VALORE LOTTO 2****€ 27.752,87**

Diconsi Ventisettemilasettentociquantadue/87 Euro

**CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto perito determina il valore dei Lotti come di seguito riportato:

Lotto 1	€	942.916,33
Lotto 2	€	27.752,87
Totale	€	970.699,20

\* \* \*

Quanto sopra a conclusione del mio incarico.

Con osservanza

Cav. Dr. Luciano Boanini

Firmato digitalmente

Siena il 15.11.2023

Allegati:

- Visure catastali
- Estratti di mappa catastali
- Certificati di destinazione urbanistica Comune di Colle di Val d'Elsa
- Certificato destinazione urbanistica di San Gimignano
- Ministero Infr. e Trasporti – Direzione Gen. Dighe – Ufficio dighe di Firenze – Verbale prot. 0021703 del 02.10.2023.
- Documentazione fotografica