

DOTT. PAOLA GORI ARCHITETTO
DOTT. SONIA PIAZZINI ARCHITETTO
DOTT. ING. ANDREA BROGI

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: Sannini Impruneta srl n. 244/219 RF Sent. 144/19

Giudice Delegato: Dott. Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare: Dott. Marco Di Geronimo

Collegio peritale composto da due architetti ed un ingegnere:

Arch. Paola Gori – Arch. Sonia Piazzini - Ing. Andrea Brogi

* * *

**PERIZIA ESTIMATIVA DI APPEZZAMENTI DI TERRENO POSTO LUNGO ED AL SI
SOPRA DELLA VIA CHIANTIGIANA, NEL COMUNE DI IMPRUNETA, PROVINCIA DI
FIRENZE, (CT F. 52, P.LLE 217 E 48 PER PORZIONE) – LOTTO 4**



Sommario

1. Premessa
2. Localizzazione dei Beni
3. Individuazione Catastale
4. Descrizione dei beni
5. Provenienza
6. Eventuali occupazioni
7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli
8. Formalità
9. Situazione Urbanistica
10. Conformità urbanistiche e catastali
11. Valutazione dei Beni
12. Riepilogo del Lotto

1. Premessa

I sottoscritti Architetti:

- Dott. Architetto PAOLA GORI (C.F. GRO PLA 63R 59A 390B) con Specializzazione in Storia Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, con studio in Firenze Viale Giacomo Matteotti nc. 50, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4538;
- Dott. Arch. SONIA PIAZZINI (CF PZZ SNO 68S65 D612Z) con studio in Scandicci, via Nicola Pistelli 14 ed in Firenze via Giuliano Ricci n. 12/14, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4968;

Ingegnere:

- Dott. Ing. ANDREA BROGI, (C.F. BRG NDR 72M07 F656H) con studio in Reggello (FI), Via Bandi n.18 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il nr. 5206 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il nr. 8591;

su richiesta del curatore Dott. Marco Di Geronimo (allegato sotto la lettera "A") per stimare il valore di mercato dei beni descritti in titolo, di proprietà della Società "Sannini Impruneta S.R.L. in liquidazione", fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferiscono:

ANTEFATTO

L'incarico affidato agli scriventi riguarda la valutazione di beni immobili di proprietà della "Sannini Impruneta S.R.L. in liquidazione" con sede in Via Chiantigiana per il Ferrone 135, 50023 Impruneta (FI).

L'intera proprietà Sannini consta di diversi fabbricati e appezzamenti di terreno, che occupano un'area delimitata a sud dal fiume Greve e a nord dall'area estrattiva (si vedano estratti di mappa con individuazione dei fabbricati oggetto di stima, allegati sotto la lettera "B"). Il giudizio di valore interessa, in particolare, i terreni nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuati catastalmente al foglio 52, particelle 217 e porzione della particella 48. Caratteristiche e destinazioni di dette proprietà saranno ampiamente descritte nel proseguo della presente relazione. I sottoscritti CTU hanno suddiviso il compendio immobiliare Sannini Impruneta srl in liquidazione in 6 lotti di vendita (oltre altri lotti che saranno oggetto di perizie successive) al fine di garantire la miglior collocazione possibile tenuto conto delle caratteristiche fisiche e geografiche, dell'esposizione, dell'accessibilità, della produttività e stato di manutenzione, nonché del delicato periodo delle contrattazioni immobiliari e della contrazione del mercato immobiliare, delle previsioni urbanistiche e delle potenzialità dei beni. La presente perizia riguarda i beni indicati costituiti da appezzamenti di terreno raggruppati nel LOTTO 4.

2. Localizzazione dei Beni

Il compendio oggetto di stima è posto al di sopra della Via Chiantigiana, località Ferrone (SR222) in direzione nord/ovest rispetto all'ex stabilimento Sannini. Ai terreni di cui al LOTTO 4 si accede attraverso una strada sterrata posta sul crinale della collina, strada vicinale di Valagri Alto, che si diparte da via del Ferrone.

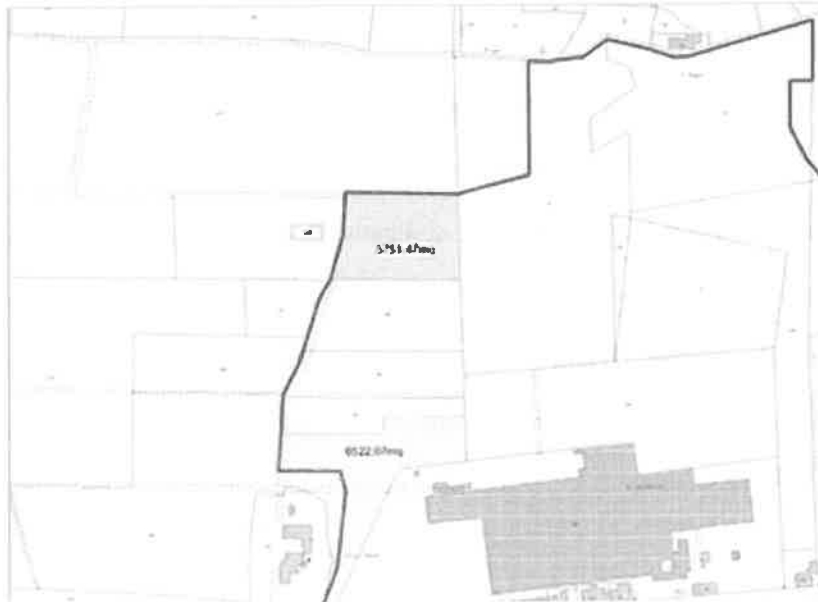
3. Individuazione Catastale

I beni oggetto di stima di cui al LOTTO 4 sono costituiti da terreni agricoli, individuati catastalmente al foglio 52, particelle 48 per porzione e 217. In particolare risulta:

Terreni:

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 48, seminativo, classe 3, sup. ha 01.37.20 (13.720 mq), red. dom. Euro 42,51 red. agr. Euro 24,80.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 217, uliveto, classe 3, sup. ha 05.05.70 (50.570 mq), red. dom. Euro 91,41 red. agr. Euro 78,35.

Confini catastali del lotto: stessa ditta su più lati, strada vicinale di Valagri, salvo altri e più precisi confini.



NOTA: Si precisa che la p.lla 48 ricade solo per porzione in questo lotto, in considerazione che porzione della stessa rientra nel piano Cava della Fornace Sannini. Per tale motivo la valutazione sarà limitata alla sola porzione agricola corrispondente a circa 7.969 mq, visto

che 5.751 mq rientrano nel piano sopracitato (vedasi planimetria sopra).

Si prevede al fine di una corretta trascrizione del bene di predisporre tipo di frazionamento al fine di determinare oggettivamente le due distinte porzioni.

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- Il terreno di cui alla particella 48 risale all'impianto catastale e non ha subito mutazioni né nella qualità né nella consistenza.
- Il terreno di cui alla particella 217 è stato oggetto di frazionamento n. FI0102402 del 18/07/2017.

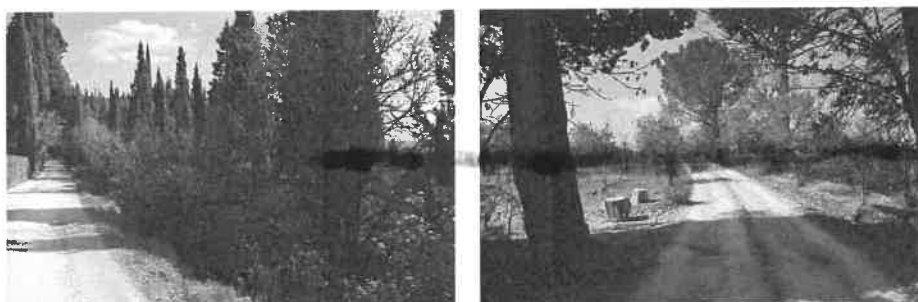
4. Descrizione dei beni

I terreni oggetto di stima individuati catastalmente al foglio 52, particelle 48, 217 rappresentano un'area posta nella zona nord/ovest dello stabilimento ex Sannini oggetto di valutazione. Trattasi di terreni limitrofi al complesso edilizio di Valagri Alto, in fregio alla strada vicinale di Valagri, strada bianca che si diparte da via del Ferrone e raggiunge il borgo di Valagri Alto. Le particelle nella loro consistenza sono sufficientemente pianeggianti nei pressi della strada vicinale di Valagri e successivamente digradano dolcemente verso sud, con buona giacitura con residui di impianto ad uliveto. Gli ulivi risultano in stato di abbandono e necessitano di manutenzione.



Terreni particella 48 più in alto 217 (con ulivi) – sullo sfondo Valagri Alto

La residua parte della particella 48 si presenta incolta, con arbusti e vegetazione spontanea. Ai terreni si accede attraverso strada sterrata che si diparte dalla via del Ferrone; è una strada vicinale (strada vicinale di Valagri) posta proprio sul crinale del versante collinare, così le particelle di cui al LOTTO 4 si trovano sul versante sud della collina.



Strada vicinale di Valagri

Il LOTTO 4 è costituito da 2 p.lle, di cui una per porzione, di varia pezzatura e catastalmente di qualità uliveto (217) ancora in essere e 48 con arbusti, sterpaglie e vegetazione spontanea,

presumibilmente idonea al pascolo.

5. Provenienza

La quota di 1/1 dei beni in oggetto è pervenuta a Sannini Impruneta Srl, tramite Verbale di assemblea del 16/05/2016 rep. n. 73.882, raccolta n. 22.159, rogante Dott. Francesco STEIDL, registrato a Firenze in data 18/05/2016 al n. 9670, per variazione del capitale sociale e costituzione di una Società a Responsabilità limitata Sannini Impruneta srl (in sostituzione e per variazione di ~~Sannini Impruneta Spa~~ e relativo statuto sociale.

Alla ~~Società Carlo Sannini Impruneta S.p.A.~~, i beni in oggetto erano pervenuti per atto di compravendita notaio Giovanni Badini Rep. n. 13873/6454 registrato a Firenze il 16/07/1962 al n. 836, trascritto a Firenze il 04/07/1962 al n. 9.916 vol. 3.800, ~~di Zini Giovanni~~.

Nel foglio 52 del comune di Impruneta i beni oggetto di questo atto erano identificati dalle p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 101 e 102.

Si precisa che la p.lla 45 ha originato la p.lla 209 ora 217.

Con atto di Verbale di assemblea straordinaria notaio De Luca Francesco del 20 dicembre 1979 rep. 818/144 registrato a Prato il 4 gennaio 1980 al n. 70 volume 1, trascritto a Firenze il 10/07/1981 al n. 17.810/11.750. Con detto atto veniva cambiata la ragione sociale della società ~~Carlo Sannini Impruneta S.p.A. a Sannini Impruneta S.p.A.~~ per i beni sopra descritti nell'atto ~~Badini del~~ 16/07/1962.

6. Eventuali occupazioni

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano liberi.

7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli - Formalità

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 15/02/2022. I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013, rep. 5876/2013, iscritta il 19/09/2013 reg. part. 4243 reg. gen. 25028, per € 250.000,00 di cui € 191.487,48 di capitale ed € 40.917,00 di interessi, a favore di ~~di Banca di Credito Cooperativo di Signa Società~~
~~Cooperativa~~, con sede in Signa, CF 00649880481, contro Sannini Impruneta Spa, con sede in Impruneta CF 00408750487, ipoteca gravante l'intera proprietà dei beni indicati (oltre altri di diversi lotti):

A tale Iscrizione fa riferimento 1 Annotazione per Restrizioni di Beni (beni in oggetto oltre altri beni) del 24/01/2017 reg. part. 219 reg gen. 2217 per un valore complessivo di immobili liberati di € 14.000,00 derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 20/01/2014 rep. n. 68819/19911.

2. Atto Giudiziario del 11/12/2019 rep. 5231/2019 derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritto in data 14/01/2020 reg. part. 857 reg. gen. 1143, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della Sannini Impruneta srl in liquidazione, contro Sannini Impruneta srl.

Sui beni oggetto di Sentenza di Fallimento non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

La particella 48 oggetto della presente perizia è riportata nella Ipoteca Giudiziale, nella conseguente restrizione e nell'Atto Giudiziario derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento. La p.lla 217 compare nell'Atto Giudiziario, ma sia nella Ipoteca Giudiziale che nella conseguente restrizione detta p.lla non è riportata visto che il frazionamento che l'ha originata (FI0102402 del 18/07/2017) è successivo alla data dell'Ipoteca giudiziale

(16/09/2013) e della Annotazione per Restrizioni di Beni (24/01/2017). La p.lla 217 deriva con il frazionamento citato dalla particella 209, regolarmente citata sia nell'Atto Giudiziario, sia nella restrizione.

8. *Foglia*

Negli atti di acquisto dei beni non vi è riferimento a nessun tipo di servitù, pertanto si ipotizza che i terreni *“vengono acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano 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.”*

9. Situazione Urbanistica

I terreni compresi nel LOTTO 4 sono soggetti alla disciplina urbanistica meglio specificata nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato “I”.

In particolare per ciò che riguarda la particella 48 essa è distinta in due porzioni: l’una ricadente in “Aree per attività estrattive” - “Aree destinate alla coltivazione” art. 68 N.T.A e l’altra in “Ambito della Greve” art. 39 NTA (vedasi allegato “B”). La particella 217 ricade interamente in “Ambito della Greve” art. 39 NTA (vedasi allegato “B”).

Trattasi di terreni agricoli, parte del territorio rurale per i quali il RU vigente non prevede indici di fabbricabilità.

10. Conformità urbanistiche e catastali

Conformità Urbanistica

In merito alla conformità urbanistica, trattandosi di terreni agricoli, l'unico elemento che la potrebbe pregiudicare sarebbe la presenza di annessi o costruzioni, anche realizzati con materiali precari. Dal sopralluogo, anche se non esteso a tutta l'estensione del lotto e supportato dalle foto satellitari, non risulta che vi siano fabbricati di ogni specie. In relazione alla conformità urbanistica si precisa che essa non è necessaria per i terreni e si rimanda alle specifiche del Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato "I" nonché alle tavole di schedatura dei terreni di cui all'Allegato "B".

Conformità Catastale

In relazione alla conformità catastale, definita dal decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, si precisa che essa è necessaria per le sole unità iscritte al catasto fabbricati. Per i motivi su esposti, e sebbene non comporti pregiudizio alla regolarità di eventuali atti traslativi, si ritiene necessaria la dichiarazione di variazione di coltura da eseguirsi con il modello 13T – mod 26 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, soprattutto per ciò che riguarda la part.IIa 48

11. Valutazione dei Beni

Come noto, il concetto di valore è alla base dell'estimo. Qualunque stima e valutazione trova fondamento dalla conoscenza dell'oggetto della stima stessa.

Di fatto *"la stima di un bene economico è l'espressione di un giudizio in relazione allo scopo della stima, circa la quantità di moneta che si può attribuire al bene da stimare"* (Estimo

civile ed urbano- Luciano Fabbri - ed. Medicea).

L'estimo si riferisce sia alla stima di fabbricati che di terreni di vario tipo, edificabili e agricoli.

Il mondo immobiliare è sottoposto a delle stime e considerazioni sulle quali intervengono vari fattori che ne caratterizzano il valore finale e che variano nel tempo: espansione, stabilizzazione, contrazione, recupero arretramento. Tali cicli immobiliari dipendono da forze sia interne che esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore, venditori e compratori, mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

LE BASI DEL VALORE IMMOBILIARE

Tutto quanto premesso il valore dei beni immobili facenti parti della suddetta stima dipende anch'esso dallo scopo della stima, in quanto per lo stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della valutazione.

Le motivazioni della stima sono l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima stessa per determinare l'aspetto economico o base di valore dell'immobile in valutazione.

La base di valore nel nostro caso specifico è formulata nella prospettiva della compravendita dei beni con asta fallimentare, pertanto occorre determinare il valore di mercato tenendo in considerazione tutte quelle variabili positive e negative che incidono nella valutazione del complesso immobiliare individuato ed i vari possibili acquirenti dei singoli beni o dell'intero complesso.

Il valore di mercato è il più probabile valore di un bene espresso qualitativamente in moneta

che la maggior parte dei soggetti, non condizionati, ed oggettivamente operanti in condizioni di libera trattativa assegnano a quel dato bene.

Il valore del bene di fatto non costituisce di per sé il valore di mercato, bensì l'aspettativa economica che il bene può assumere se confrontato con beni simili, o comunque confrontabili, anche in relazione all'ubicazione e al tempo.

Procederemo nella nostra valutazione tenendo in debito conto di quegli standard di valutazione immobiliare rappresentati da un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.

INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Il criterio più adatto per definire il più probabile valore di mercato del lotto agricolo, applicando il metodo sintetico comparativo con beni simili i cui prezzi di mercato risultino noti. La metodologia sintetica consiste nel processo logico di comparazione tra il bene oggetto di giudizio di valore ed altri beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

TERRENI

Il LOTTO 4 è composto da 2 appezzamenti di terreni confinanti della superficie catastale pari a 58.539 mq ubicati sul versante collinare a sud, distante dalla via Chiantigiana ricadenti in area agricola senza capacità edificatoria espressa. I terreni sono in parte confinati con l'area di cava.

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², 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 2019, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. La stima è stata effettuata sulla base dello stato effettivo dei terreni in rapporto alla presenza di coltivazioni e allo stato di manutenzione, con i dovuti aggiustamenti e detrazioni. La qualità catastale della particella 217 è uliveto ed il sopralluogo ha evidenziato la presenza di piante ad ulivo che nella maggior parte della particella risultano diradate rispetto a quella che doveva essere la disposizione originaria in filari che si desume da una porzione della stessa, oltre a ciò l'oliveto è in stato di abbandono. La qualità catastale della particella 48 è seminativo, tuttavia il terreno risulta incolto con arbusti, sterpaglie e vegetazione spontanea presumibilmente idoneo nello stato manutentivo attuale al pascolo.

Per la mera stima di terreni agricoli si è ritenuto più puntuale il riferimento alla pubblicazione EXEO dove si rileva una forbice per uliveto da 1,80 a 3,80 €/mq (mentre i VAM riportano il valore €/mq pari a 3,04) e per pascolo si individua una forbice da 0,17 a 0,30 €/mq. Si ritiene congruo attribuire il valore medio per uliveto e il valore massimo per il pascolo.

A detti valori, in funzione delle caratteristiche sia intrinseche (giacitura, carenza di viabilità ecc.) che estrinseche (terreni sebbene in fregio alle strade pubbliche di difficile accesso) viene redatta una tabella con dei codici di adeguamento per il solo uliveto.

Si applicano dei coefficienti di merito sulla base delle caratteristiche tecniche dei terreni con il seguente algoritmo $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3$, dove V_c = valore ordinariamente rilevato per una specifica coltura, nell'ambito territoriale oggetto di valutazione, K_x = coefficiente numerico determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità che include:

- 1) Accesso alla coltivazione: capacità di accedere al singolo appezzamento sia per le operazioni colturali che per la raccolta delle produzioni, ottima accessibilità da strada vicinale di Valgri Alto e sentiero a ovest presso borgo Valagri Alto → K1 = 1,10
- 2) Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica, ottima esposizione da crinale verso versante sud → K2 = 1,10
- 3) Caratteristiche produttive: vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva, terreni in stato di abbandono → K3 = 0,70.

Da cui risulta:

$$K = K1 * K2 * K3 = 1,10 * 1,10 * 0,70 = 0,847$$

STIMA TERRENI LOTTO 4

Dati catastali F. 52	Qualità / Coltura Catastale	Qualità / Coltura Prevalente	Superficie	Valore	coefficiente	Totale €
			totale (mq)	€/mq		
217	uliveto	uliveto	50.570	2,80	0,847	€ 119.931,81
48*	seminativo	pascolo	7.969	0,30	1	€ 2.390,70
TOTALE						€ 122.322,51
TOTALE ARROTONDATO						€ 125.000,00

*Nota: p.lla 48 ridotta da 13.720 mq a 7.969 in considerazione che porzione della stessa rientra nell'ambito del piano cava.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

Il valore di mercato complessivo del lotto 4, costituito esclusivamente da terreni a vocazione agricola è pari a:

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila)

probabile valore di mercato u.i. libera

NOTA: Qualora si ritenga opportuno proporre un prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima asta, gli importi indicati potranno essere ridotti di circa il 10% e pertanto il prezzo a base d'asta potrà essere valutato in € 112.000,00 (Euro centododicimila/00).

12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a giugno 2022 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO 4**, di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 2 appezzamenti di terreno agricoli, riuniti in un solo corpo, posti nel Comune di Impruneta, località Ferrone, in fregio alla strada vicinale di Valagri, nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare di Valagri Alto, identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 217 e 48 (porzione) della superficie complessiva di 58.539 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila)**.

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede

Dott. Architetto Sonia Piazzini

Dott. Architetto Paola Gori

Dott. Ing. Andrea Brogi

Firenze, 22 Giugno 2022

Allegati:

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato "B" Estratti di mappa catastale con individuazione dei fabbricati e dei terreni
oggetto di stima

Allegato "B₁" Foglio 52 Particella 217

Allegato "B₂" Foglio 52 Particella 48

Allegato "C" Documentazione fotografica

Allegato "D" Documentazione catastale

Allegato "D₁" Visure catastali

Allegato "E" Atti di provenienza

Allegato "F" Estratti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Allegato "G" Estratti Regolamento Urbanistico

Allegato "G₁" Inquadramento Terreni

Allegato "G₂" Inquadramento catastale terreni

Allegato "G₃" Inquadramento terreni RU

Allegato "G₄" Previsioni di piano: Aree boscate e vegetazione ripariale, aree
di recupero e restauro ambientale

Allegato "G₅" Previsioni di piano: Ambito della Greve e di Poggio alle
Carraie

Allegato "G₆" Vincoli preordinati

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "T" Certificato Destinazione Urbanistica

