

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 IMMOBILE POSTO LUNGO LA VIA CHIANTIGIANA AL N.C.  
129-131, NEL COMUNE DI IMPRUNETA, PROVINCIA DI FIRENZE, COMPLESSO  
“VALAGRI BASSO” (CF F. 52, P. 187 SUB. 500-501-502-503-504-505-506-507-508) E  
TERRENI AGRICOLI (CT F. 52 P. 106-107-186 PORZIONE) – LOTTO 1**



## **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, il compendio immobiliare posto lungo la via Chiantigiana ai nn.c. 129-131, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 187, subalterni 500-501-502-503-504-505-506-507-508 e i terreni limitrofi censiti al CT al foglio di mappa 52, particelle 186 (porzione), 106 e 107. Caratteristiche e destinazioni di dette proprietà saranno ampiamente descritte nel prosieguo 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 immobiliari, 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 (complesso colonico Valagri Basso e appezzamenti di terreno limitrofi) raggruppati nel LOTTO 1.

## **2. Localizzazione dei Beni**

Il complesso oggetto di stima è posto in fregio a via Chiantigiana, 129-131 località Ferrone (SR222), accessibile dalla via Chiantigiana stessa, in prossimità dell'ex stabilimento Sannini e dell'attuale sede amministrativa della Sannini Impruneta S.R.L. La distanza dal centro urbano di Impruneta è di circa 4 chilometri, direzione sud-ovest, la distanza da Firenze è di circa 16 km, mentre dall'uscita Firenze-Sud dell'autostrada (A1) è di circa 15 km.

Il contesto paesaggistico in cui è posto l'immobile è quello tipico della campagna chiantigiana, caratterizzata da ampie visuali che spaziano su morbide colline, scandite da oliveti e vigneti, macchie boschive e filari di cipressi; tuttavia è necessario evidenziare che i terreni circostanti risultano prevalentemente incolti fatto salva la presenza di orti di vicinato, con prevalenza di sterpaglie e vegetazione spontanea e che a destra del complesso colonico, per chi guarda dalla pubblica via, si individua lo stabilimento e i terreni facenti parte dell'area di cava ex Sannini Impruneta srl. Il processo di urbanizzazione, seppur contenuto, ha modificato la sua configurazione originaria, tramite l'edificazione di fabbricati lungo la via Chiantigiana nonché dello stabilimento che nasconde in parte la visione del paesaggio collinare retrostante.



### **3. Individuazione Catastale**

I beni oggetto di stima di cui al LOTTO 1 sono costituiti da fabbricati e terreni; i fabbricati sono individuati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta al foglio di

mappa 52, particella 187, subalterni 500-501-502-503-504-505-506-507-508, ovvero da 9 unità immobiliari catastalmente distinte, comprensive di spazi accessori catastalmente censiti come beni comuni non censibili, oltre a terreni agricoli limitrofi. In particolare risulta:

**Complesso colonico (casa colonica e magazzini):**

- Abitazione – piano S-T-1 – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 131, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 500, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 312,46.
- Magazzino – piano terra – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 501, categoria C/2, classe 1, consistenza 114 mq, rendita catastale € 247,28.
- Magazzino – piano T – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 502, categoria C/2, classe 2, consistenza 102 mq, rendita catastale € 258,13.
- Laboratorio – piano S1 – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 503, categoria C/3, classe 1, consistenza 204 mq, rendita catastale € 1.180,00.
- Abitazione – piano 1 – via Chiantigiana per il Ferrone n. 129, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 504, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale € 170,43.
- Magazzino – piano 1 – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 505, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq, rendita catastale € 110,63.
- Abitazione – piano 1 – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52,

p.lla 187, sub 506, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 121,37.

- Magazzino – piano 1 – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 507, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq, rendita catastale € 110,63.
- Magazzino – piano T – via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 508, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita catastale € 86,76.

#### **Beni comuni non censibili:**

Le unità immobiliari in oggetto sono dotate di spazi a comune (vedasi estratto di mappa allegato B), catastalmente censiti come beni comuni non censibili di seguito indicati:

- Resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni, via Chiantigiana per il Ferrone, Catasto Fabbricati Foglio 52, p.lla 187, sub 509. Al Catasto Terreni la particella 187 risulta Ente Urbano superficie complessiva 5.162 mq (superficie lorda comprensiva della superficie coperta dei fabbricati).

#### **Terreni:**

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 186, seminativo, classe 3, sup. ha 02.31.61 (23.161 mq superficie diversa dalla superficie indicata in visura in quanto deriva dalla eliminazione della porzione interessata dal piano cava), red. dom. Euro 91,98 red. agr. Euro 53,65. **ATTENZIONE: Il presente LOTTO 1 comprende esclusivamente una porzione della particella 186 in quanto la porzione di detta particella perimetrata nell'immagine sottostante pari a circa 6.522.00 mq è parte del Piano Cava**

ed è oltretutto interessata dalla strumentazione di momitoraggio del versante. Per tali motivi si ritiene di escludere detta porzione dal lotto di vendita annettendola all'area di cava. Sarà quindi necessario procedere prima della vendita al frazionamento della particella con annessione della porzione in giallo pari a 6.522,00 mq all'area di cava.



- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 106, semin arbor, classe 2, sup. ha 00.53.50 (5.350 mq), red. dom. Euro 24,87 red. agr. Euro 9,67.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 107, vigneto, classe U, sup. ha 00.22.80 (2.280 mq), red. dom. Euro 17,07 red. agr. Euro 14,72.

Confini catastali del lotto: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone (confina con part.lle 186 e 187).

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- Il terreno di cui alla particella 186 deriva dalle particelle 51 e 52 a seguito del frazionamento del 17/01/2007 protocollo n. FI0017425 in atti dal 17/01/2007.
- Il terreno di cui alla particella 187 deriva dalla particella 51 a seguito del frazionamento del 17/01/2007 protocollo n. FI0017425 in atti dal 17/01/2007.

#### **4. Descrizione dei beni**

##### **Immobili**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 187, subalterni 500-501-502-503-504-505-506-507-508 oltre al sub 509 bene comune non censibile descritto.

Il complesso denominato Valagri Basso è costituito da una casa colonica (suddivisa in più unità immobiliari sub 500, 504 e 508), attorno alla quale sono stati costruiti annessi e magazzini; il complesso è infatti costituito, oltre alla casa, da un magazzino ubicato fronte casa colonica sul lato opposto dell'aia centrale (sub 502), da annessi laterali di collegamento tra questi due fabbricati (sub 501, 505, 506 e 507) e da un grande magazzino lato strada (sub 503) di più recente costruzione ed oggetto di condono. Completa la proprietà un grande resede bcnc sub 509 che circonda tutto il complesso e che confina a sud con la strada provinciale. I fabbricati sono accessibili da via Chiantigiana e sono posti in direzione Ovest rispetto all'ex stabilimento Sannini; dalla particella 187, si diparte un sentiero sconnesso che, attraversando i terreni di cui alla particella 186, conduce a San Giovanni (beni di cui al LOTTO 2).

Attualmente il complesso oggetto di stima è suddiviso in 9 unità immobiliari: tutte le unità sono accessibili da un percorso che da via Chantigiana conduce ad una corte scoperta delimitata dai fabbricati su 3 lati. Completa il complesso un volume tergale adibito a resede/magazzino a servizio delle abitazioni.

I fabbricati, costituiti da vari ambienti distribuiti su più livelli, presentano caratteri riconducibili alle classi catastali di appartenenza. I prospetti si caratterizzano per la semplicità compositiva, in linea con le caratteristiche formali e materiche delle aperture, prive di cornici di pregio. La casa colonica presenta tuttavia caratteristiche delle case coloniche tradizionali con all'interno soffitti a volta, muri di grande spessore, camino/focolare tradizionale.

Allo stato attuale, la configurazione planimetrica rilevata risulta complessivamente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Fa eccezione un sottotetto non segnalato in planimetria catastale nell'unità identificata catastalmente al sub. 500.

Le unità immobiliari 500-504-506 sono adibite ad abitazione; l'unità 503 a laboratorio di arti e mestieri; le restanti unità a magazzino. Le unità 500 - 504 -508 sono occupate, le restanti sono libere e in evidente stato di abbandono, addirittura i sub 505 e 506 presentano parti e/o strutture crollate, sono inaccessibili e non agibili; le condizioni manutentive, meglio descritte in seguito, sono piuttosto precarie.

Gli intonaci esterni dei fabbricati posti fronti nord e sud della corte sono deteriorati e manifestano un evidente fenomeno di umidità di risalita. I paramenti murari restano a vista sul lato Est. Le murature presentano fessurazioni e lesioni.

La copertura a falde di tipo tradizionale, con struttura lignea e manto in coppi e tegole, presenta, nella porzione di intradosso visibile dal livello del terreno, fenomeni di degrado che

interessano sia la struttura e il tavolato lignei, sia i canali di gronda perimetrali. (Si veda documentazione fotografica allegato “C”).

#### **Appartamento (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 500)**

Al subalterno 500 si accede dal lato nord del cortile, dal portone situato al civico 131. L’immobile si sviluppa ai piani terra e primo ed è costituito da un ingresso, cucina, bagno, una stanza, corridoio e vano scala al piano terra; 2 stanze ed un bagno al piano primo. Completano l’unità immobiliare una cantina seminterrata (accessibile dall’interno dell’abitazione a mezzo di rampa di scala) e un piccolo ripostiglio con relativo resede (questo delimitato da pareti in muratura e antistante il ripostiglio medesimo), situato nel fabbricato alle spalle del volume principale (prima porta a sinistra), parte di un volume più ampio costituito da tre depositi/ripostigli (si veda planimetria allegato “B<sub>1</sub>” e documentazione fotografica allegato “C<sub>1</sub>”). L’unità è allacciata all’acquedotto comunale, mentre gli scriventi non hanno informazioni sul sistema di smaltimento liquami (presumibilmente allaccio in fognatura data la vicinanza con la strada provinciale).

#### **Magazzino (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 501)**

Il subalterno 501 è accessibile da due vani porta posti all’angolo nord-est del cortile, dietro la scala esterna. Il magazzino ospita 5 locali tutti al piano terra, 3 dei quali affacciati su una corte esterna che attualmente si presenta “chiusa” da una parete con porta lignea ed alcune longarine che denotano un tentativo di copertura superiore. (si veda planimetria allegato “B<sub>2</sub>” e documentazione fotografica allegato “C<sub>2</sub>”)

**Magazzino (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 502)**

Al subalterno 502 si accede dal lato sud della corte, trattasi dell'immobile fronte casa colonica. Il magazzino è costituito da un unico vano con copertura a falda e capriate a vista. È stata rilevata anche la presenza di 2 soppalchi sui lati minori, costituiti da un solaio ligneo di modesto spessore. (si veda planimetria allegato "B<sub>3</sub>" e documentazione fotografica allegato "C<sub>3</sub>")

**Laboratorio (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 503)**

Al subalterno 503 si accede dal lato sud del complesso immobiliare (lato strada), tramite un portone protetto da pensilina in eternit. L'unità è situata al piano "seminterrato" del volume più prossimo a via Chiantigiana. Il locale principale è caratterizzato da una copertura a falda con capriate a vista. Completano l'unità degli ambienti minori disposti intorno al magazzino principale. (si veda planimetria allegato "B<sub>4</sub>" e documentazione fotografica allegato "C<sub>4</sub>")

**Abitazione (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 504)**

Al subalterno 504 si accede dal lato nord del complesso immobiliare (detta unità è la porzione tergo della casa colonica), tramite una scala esterna che conduce al civico 129. L'appartamento si sviluppa al piano primo (terreno a monte) ed è costituito da un ingresso, cucina, bagno e una stanza. Completano l'unità immobiliare un resede con ripostiglio situati nel fabbricato alle spalle del volume principale (prima porta a destra). (si veda planimetria allegato "B<sub>5</sub>" e documentazione fotografica allegato "C<sub>5</sub>")

**Magazzino-Abitazione (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 505-506)**

Ai subalterni 505-506 si accede dal lato nord del complesso immobiliare. Il primo è adibito a magazzino e comprende un locale al piano primo e un soppalco di 2,20 m di altezza. Il sub. 506 sarebbe adibito ad abitazione e comprende un ingresso-cucina, una stanza e bagno. Le coperture sono quasi interamente crollate e rendono i locali inagibili. Sono presenti porzioni di soppalco o tracce del vecchio solaio del piano primo si segnala una difformità tra l'elaborato grafico rappresentato nella planimetria catastale e la planimetria allegata alla pratica di condono agli atti già citata del 2012 in quanto catastalmente si configurano due unità immobiliari distinte mentre nel condono viene considerata come un'unica unità.

Pertanto le porzioni si ritengono sostanzialmente conformi relativamente alla distribuzione interna fatte salve le parti crollate.

In aggiunta sono da considerarsi un resede con ripostiglio situati nel fabbricato alle spalle del volume principale (porta centrale).

(si veda planimetria allegato "B<sub>6</sub>" e documentazione fotografica allegato "C<sub>6</sub>")

**Magazzino (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 507)**

Il subalterno 507 è costituito da un unico vano raggiungibile percorrendo la scala esterna sul lato Est della corte. La stabilità della copertura, a falde con capriate a vista, è fortemente compromessa dal collasso parziale di un arcareccio.

(si veda planimetria allegato "B<sub>7</sub>" e documentazione fotografica allegato "C<sub>7</sub>")

**Magazzino (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 508)**

Il subalterno 508 si sviluppa al piano terra ed è accessibile dal lato nord della corte, porzione della casa colonica. Comprende 2 locali voltati a crociera collegati al sub. 500 da una porta.

(si veda planimetria allegato “B<sub>8</sub>” e documentazione fotografica allegato “C<sub>8</sub>”)

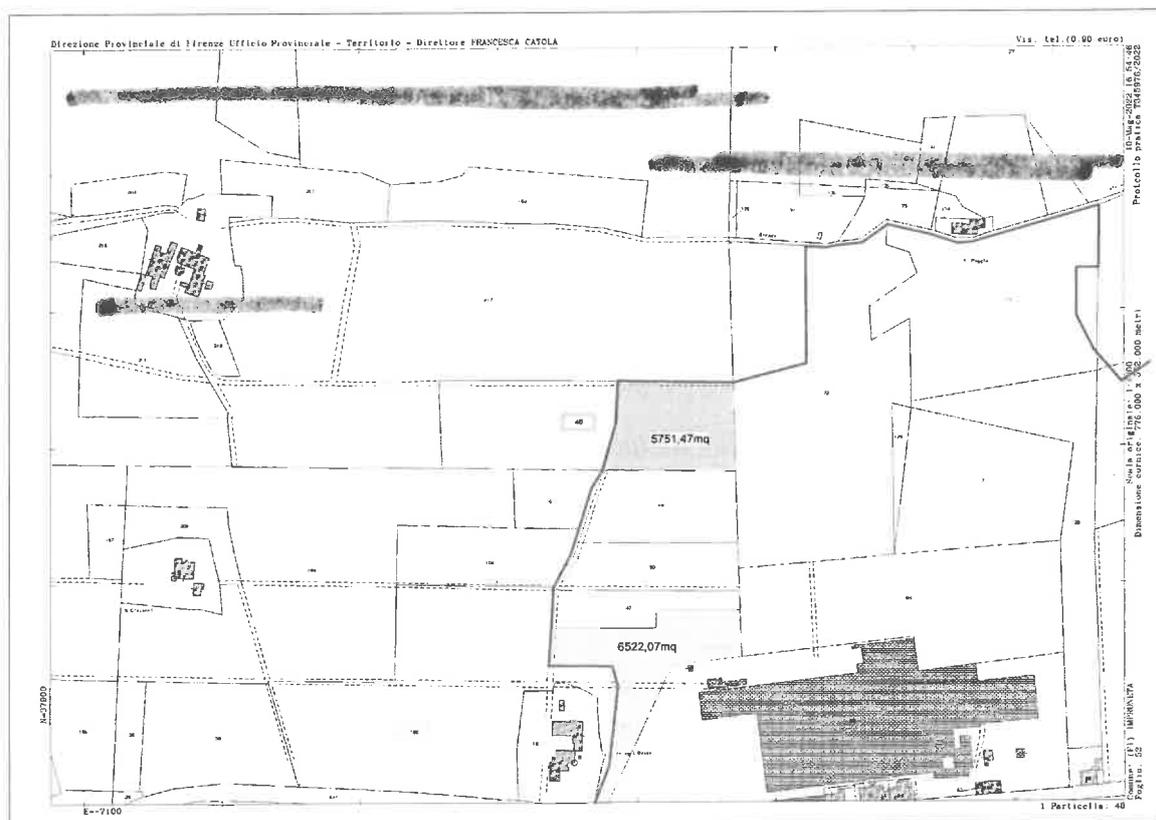
**Resede bene comune non censibile (Foglio 52, Particella 187, Subalterno 509)**

Il resede annesso agli edifici circonda i medesimi e li completa; ha una superficie lorda (comprensiva della superficie coperta dei fabbricati) pari a 5.162 mq. Si presenta piano nella zona di ingresso per poi seguire la pendenza della strada che conduce agli immobili. Nella parte centrale delimitata dagli edifici descritti, risulta pavimentato con lastroni di pietra, uso aia.

**Terreni agricoli (Foglio 52, Particelle 186, 106, 107)**

Il lotto n. 1 è altresì costituito da terreni che circondano il complesso colonico di Valagri Basso ubicati nel fondovalle della Greve a monte della strada provinciale. I terreni costituiscono l'ideale completamento dei fabbricati isolando i medesimi rispetto ai confinanti e creando una superficie estesa di fatto utilizzabile anche a fini agricoli e/o agrituristici trattandosi di terreni di superficie complessiva pari a 30.791 mq (superficie derivante dall'esclusione della porzione della particella 186 interessata dal piano cava). Dall'altro lato va però detto che questi terreni sono brulli, incolti, occupati da arbusteti e non mantenuti e pertanto necessitano di interventi importanti per renderli produttivi e idonei all'agricoltura e confinano a est con l'area di cava Sannini. Trattasi di terreni in pendenza ma ben esposti trovandosi sul versante sud della collina, al confine con la strada provinciale, facilmente

accessibili. Il terreno di cui alla particella 186 risulta in parte interessato verso il confine con lo stabilimento dal piano di cava; qui infatti sono posizionate strumentazioni di monitoraggio del versante. Per tale motivo gli scriventi ritengono di includere nel LOTTO 1 solo una porzione della particella 186 meglio indicata nell'immagine successiva. (si veda planimetria allegata da "B9-B11" e documentazione fotografica allegata "C9")



Estratto di mappa con perimetrazione piano cava ed esclusione particella 186

## 5. Provenienza

**Valagri Basso Immobili censiti CF foglio 52 part. 187 sub 500-501-502-503-504-505-506-507-508. Terreni CT foglio 52 part. 186**

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 Sannini Impruneta S.p.A., gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di modifica (verbale di assemblea straordinaria) della ragione sociale e dello statuto sociale del 20/12/1979 rep. n. 818, raccolta n. 144, ai rogiti Dott. Francesco De Luca, trascritto il 10/07/1981 al n. 17.810/11.750, ~~da parte di Società Ditta Carlo Sannini Impruneta S.p.A.~~

Alla ~~Ditta Carlo Sannini Impruneta S.p.A.~~, l'immobile in oggetto era pervenuto, oltre altri beni, con atto di vendita ai rogiti notaio Dott. Giovanni Badini del 04/07/1962, rep. n. 13.873 fasc. n. 6454, trascritto a Firenze il 04/07/1962 al n. 9.916 vol. 3.800, ~~da Zini Giovanni~~

*Nota: Come già detto, il terreno di cui alla particella 186 deriva dalle particelle 51 e 52 (queste indicate nell'atto del Notaio Badini) a seguito del frazionamento del 17/01/2007 protocollo n. FI0017425 in atti dal 17/01/2007.*

#### **Terreni CT foglio 52 part. 106 e 107**

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 Sannini Impruneta S.p.A., i beni in oggetto erano pervenuti per atto di fusione di società (~~incorporazione di Rignano Vecchia srl in Sannini Impruneta Spa~~) ai rogiti Notaio Alessandro Beretta Anguissola Rep. n. 10219/3659 del 05/02/1997 registrato a Firenze il

10/02/1997 n. 1139 serie 1A. Come si legge in detto contratto va segnalato, per tutti i beni oggetto di fusione, che con atto notaio De Luca del 18/07/1990 reg. a Prato il 23/07/1990 al n. 3449, la Soc. "Azienda Agricola Rignano Vecchia" modificava la denominazione sociale nella attuale "Rignano Vecchia srl".

Alla Società Azienda Agricola Rignano Vecchia srl, la quota 1/1 dei beni in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 08/06/1990 repertorio n. 99203 ai rogiti Notaio F. De Luca registrato a Prato in data 28/06/1990 n. 1185, trascritto a Firenze il 22/06/1990 al reg. part. n. 11525 ai Sigg. Lippi Carlo Antonio, Lippi Marisa, Lippi Ornella, Lippi Adriana.

Al Sigg. Lippi Carlo Antonio, Lippi Marisa, Lippi Ornella, Lippi Adriana, la quota 1/1 dei beni in oggetto è pervenuta per atto di *Divisione ereditaria parziale* ai rogiti Notaio Ruggiero del 29/07/1988 rep. n. 42446 registrato a Firenze il 05/08/1988 al n. 6083, trascritto a Firenze in data 05/08/1988 reg. part. 14335.

## 6. Eventuali occupazioni

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano:

- Unità immobiliari identificate catastalmente al sub. 500-504-508: occupate con contratti di affitto.

In particolare:

- sub 504 è occupata dal Sig. ~~Arzuffi, Massimo~~ in forza di contratto di affitto stipulato in data 29/12/2014 con decorrenza dal 01/01/2015 per la durata di 4+4 registrato a Firenze il 16/01/2015 al n. 642 serie 3T;
- i sub 500 e 508 sono occupati dalla ~~Sig.ra Minuzzi Emiliola Cesaria~~ in forza di scrittura privata stipulata in data 12/11/2010 registrata a Firenze il 02/12/2010 al n. 22055, con

cui la locatrice subentra al convivente defunto titolare dei precedenti contratti di affitto stipulati in data 01/03/2004 e registrati a Firenze il 04/03/2010 al n. 2072 (sub 500) con durata della locazione 4+4 e a seguire rinnovabile di 4 anni in 4 anni e al n. 2073 (sub 508) serie 3A con durata della locazione biennale tacitamente rinnovabile, secondo quanto stabilito stabilito nei contratti originari.

- Unità immobiliari identificate catastalmente ai sub. 501-502-503-505-506-507: libere.

*NOTA: il deposito di cui al sub 503 è risultato occupato con materiali e attrezzature, tuttavia negli scriventi non risulta occupato in forza di contratti di affitto e/o comodato e pertanto l'unità si considera libera*

## 7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 25/04/2022.

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

1. 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.

## 8. Formalità

Come già detto gli immobili oggetto di stima sono accessibili da via Chiantigiana; da qui si diparte un sentiero sterrato fortemente sconnesso che da Valagri Basso raggiunge il complesso di San Giovanni e i terreni di cui al lotto 2, attraversando i terreni di cui alle particelle 187 Valagri Basso, 186 e 106 e proseguendo attraverso i terreni di cui alle particelle

47, 199 e 201 di diverso lotto. Negli atti di acquisto dei terreni non si fa esplicito riferimento ad una servitù di passo sui terreni citati, pertanto, non esistono servitù di passo costituite sulle particelle citate. Tuttavia, su dette particelle insiste l'unica via di accesso al fabbricato rurale. Si presume quindi che i beni *“vengano 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**

### **PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico relativo alla regione Firenze-Prato-Pistoia, comprensiva del territorio di Impruneta, redatto a cura del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, ha lo scopo di definire i caratteri principali dell'ambito territoriale di riferimento, le invarianti strutturali, le criticità e gli indirizzi per le politiche. La struttura insediativa dell'ambito, per quanto concerne il territorio di Impruneta è caratterizzata dal morfotipo insediativo n. 5. *“Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria.”*

*Per la fascia collinare e il patrimonio insediativo che circondano la piana dell'ambito in oggetto, sono previsti obiettivi di tutela e valorizzazione, secondo le seguenti direttive:*

*- salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, promuovere la preservazione della diversificazione colturale del mosaico agrario data dall'alternanza tra oliveti e vigneti, in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica);*

*- garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto; [..]*

*- negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione; [..]*

*- tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti [..]*

*- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

*- tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa [..] \**

*Orientamenti:*

*- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione [..]"*

(Si veda estratto del Piano di Indirizzo Territoriale, allegato sotto la lettera “F”).

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### *Territorio rurale ed aree per le attività estrattive*

Le Norme Urbanistiche del Comune di Impruneta identificano l'area di cui fa parte la proprietà oggetto di stima come appartenente all'ambito “Aree per attività complementari al sistema del Cotto” (art. 68), che riporta:

*“All'interno delle aree sono consentite le funzioni della tradizione artigianale del cotto, e le attività complementari quali quella direzionale, commerciale dei prodotti artigianali del cotto, turistica ricettiva, didattica, espositiva, museale.*

*Immagine prospiciente l'area estrattiva “cava Sannini”, denominato “Valagri Basso”. Fermo restando le funzioni ammesse per le aree in oggetto, è consentito l'ampliamento fino a mq 200 (Av02) solo previa presentazione di PdR che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.*

*È ammessa la funzione ricettiva, direzionale e commerciale legata ai prodotti artigianali del cotto, attività didattiche, espositive, museali della tradizione artigianale. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area pertinenziale come individuata dagli elaborati grafici del RU all'interno della quale dovranno essere reperiti parcheggi necessari allo svolgimento delle nuove funzioni.*

*Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi individuati negli elaborati grafici*

Si fa presente che in data 11 maggio 2022 è stata pubblicata la variante generale al piano strutturale suscettibile di eventuali osservazioni fino alla data del 10 luglio 2022 pertanto tali

previsioni urbanistiche dovranno essere riviste in seguito all'adozione definitiva della variante al piano strutturale. (Si vedano allegati sotto la lettera "G")

### Patrimonio edilizio esistente

L'edificato esistente, sia in forma aggregata che sparsa, è soggetto alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo r2, disciplinati dall'articolo 11 del R.U. (Si veda, allegato sotto la lettera "G5").

Da NTA del RU del Comune di Impruneta, la ristrutturazione edilizia di tipo r2 *"Comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.*

*Sono ammessi: le opere della categoria r1; incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato; rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine della sua abitabilità (altezza media minima m. 2,30), costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della*

*volumetria esistente nei limiti massimi ammessi dal Regolamento Edilizio; addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge, terrazze, coperture piane, già presenti alla data dell'entrata in vigore della variante approvata con D.C.C. n.46 del.11/06/2019, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e che non venga superata*

*l'altezza massima dell'edificio interessato dall'intervento; Realizzazione di logge e tettoie nei limiti massimi definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.*

*In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.*

*Nel caso di intervento comportante aumento di superficie o di volume non è ammesso l'aumento di unità immobiliari. Nei tessuti storici la realizzazione di terrazze in aggetto o scale esterne logge, porticati e tettoie, è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto. È ammessa la realizzazione di aperture in falda limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno, e che non alterino sostanzialmente la sagoma dell'edificio. Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e interventi di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica.”*

### Terreni

I terreni circostanti l'edificio esistente e compresi nel LOTTO 1 sono soggetti alla disciplina urbanistica meglio specificata nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Si veda, allegato sotto la lettera "I"). In particolare, per ciò che riguarda la particella 186 essa è distinta in due porzioni: l'una ricadente in "Ambito della Greve" art. 39 NTA e l'altra ricadente in "Aree destinate alla coltivazione" e "Localizzazione Impianti produttivi" art. 68 N.T.A (vedasi allegato "B<sub>11</sub>").

Gli scriventi consigliano comunque di frazionare la porzione di detta particella, già individuata ai paragg. 3 e 4, ed annetterla all'area cava e pertanto detta porzione non è oggetto della

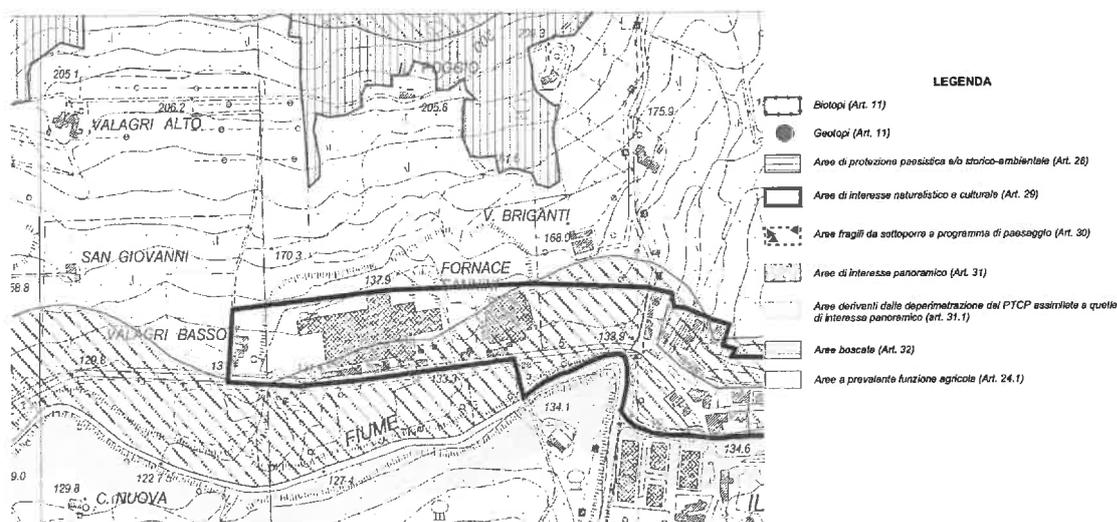
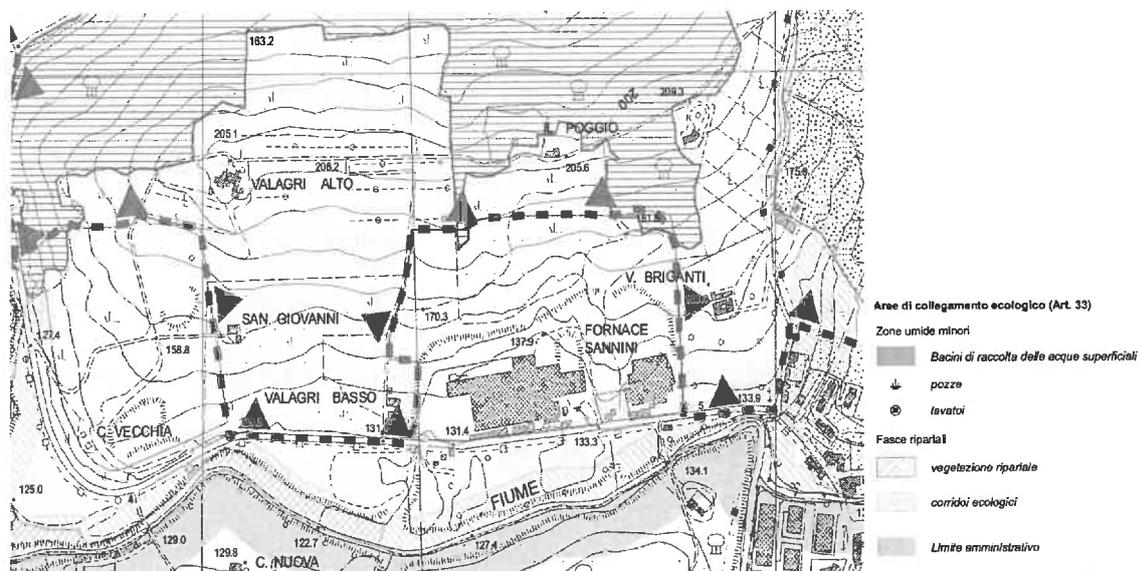
presente relazione. Trattasi di terreni agricoli, parte del territorio rurale per i quali il RU vigente non prevede indici di fabbricabilità.

### **VINCOLO PAESAGGISTICO**

La zona in esame rientra in parte nell'area degli "Ambiti di tutela ambientale e paesistica", Piano strutturale Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 10.01.2007, approvato con delibera n. 11 del 18.02.2008.

In particolare, gli ambiti di riferimenti sono:

- Aree a prevalente funzione agricola (art. 24.1, Disciplina del piano Strutturale).  
"All'interno di tali aree, perimetrata nella TAV. 16 St, il Regolamento Urbanistico potrà ammettere, oltre le attività agricole, le attività ad esse integrative considerando ammissibili tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse in modo compatibile che siano riferite ai caratteri tipici della ruralità e del paesaggio rurale locali, che in quanto tali permettano la salvaguardia e la valorizzazione delle attività tradizionali rispondendo a nuove esigenze e modelli d'uso del territorio come ad esempio: attività produttive connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici; attività commerciali per la promozione e la vendita di prodotti tipici; residenza agricola e non agricola in edifici esistenti; agriturismo; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei e con apposite garanzie secondo quanto previsto dal sistema funzionale del Turismo; ricettività turistica all'aria aperta; attività per il tempo libero, ricreazione, sport qualificanti l'offerta turistico ricettiva; attività pubbliche o di interesse pubblico; reti e impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di compatibilità paesistico-ambientale.



 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - D.Lgs. 42/2004, Parte III

L'area su cui insiste il fabbricato in esame rientra nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142 "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua" degli "Ambiti di tutela ambientale e paesistica", come da Tav. 5.2-Qc del Piano strutturale Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 10.01.2007, approvato con delibera n. 11 del 18.02.2008.

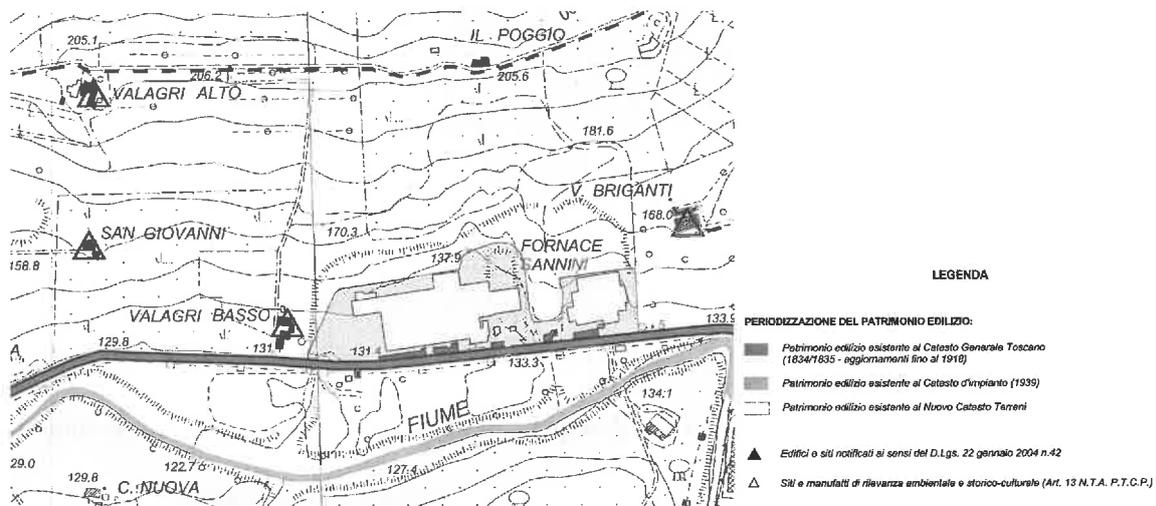
## Previsioni urbanistiche

Relativamente al R.U. vigente, il fabbricato rientra tra i “siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale”, e per esso sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi art. 11 comma 4.3 NTA (Si veda, allegato sotto la lettera “G5”). Relativamente ai terreni, come già detto, trattasi di terreni agricoli, facenti parte del territorio rurale per i quali il RU vigente non prevede indici di fabbricabilità, fermo restando la possibilità, per l’eventuale imprenditore agricolo, di presentare apposito PPMAA.

## 10. Conformità urbanistiche e catastali

### Conformità Edilizia/Urbanistica

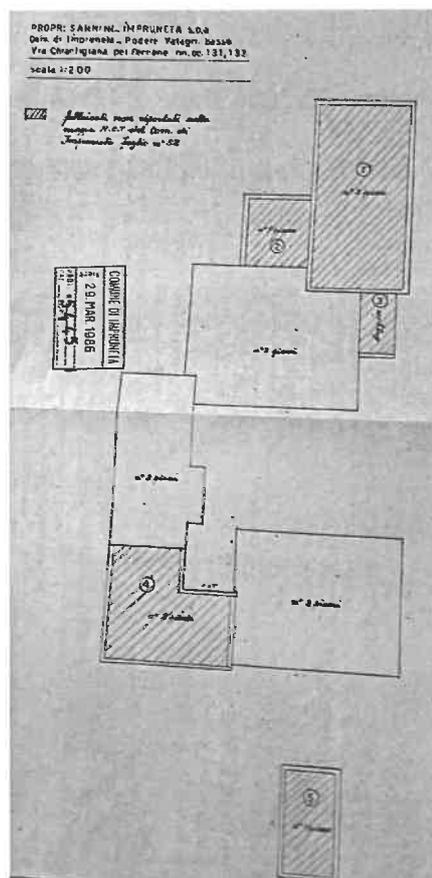
Il fabbricato casa colonica individuato ai subalterni 500, 508 e 504 è stato costruito prima dell’entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalla tavola di *Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente*, allegata al Piano Strutturale con “deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 18 febbraio 2008”.





- **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 del 21/11/2012** (Condono Edilizio busta n. 800/1985) per *Realizzazione di fabbricati rurali.*

Con detta istanza vengono sanati i fabbricati individuati ai subalterni 503, 505, 506 e porzione del 501 (porzione ad "L" evidenziata in figura, di collegamento tra la casa colonica e il magazzino esistente). Con detta pratica viene sanato altresì il volume porcilaia/deposito tergaie suddiviso in 3 subalterni ciascuno dei quali annesso ad uno degli edifici (sub 500, 506 e 504). I volumi oggetto di sanatoria risultano quelli evidenziati con il tratteggio rosso nell'immagine a lato tratta dalla



pratica edilizia citata; i restanti fabbricati ad uso magazzino (rimanente porzione del sub 501 con sub 507 al piano primo e sub 502) sono stati sicuramente edificati in data anteriore al 01/09/1967, come si evince dalla foto aerea del 1965 e, secondo quanto riportato nella Tavola di *Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente* allegata al Piano Strutturale, sembrano addirittura essere esistenti al Catasto di Impianto (1939), anche se in tal caso non risulta chiaro il motivo della sanatoria.

- **Autorizzazione edilizia n. 1570 del 19/11/1986, prot. n. 19420.** Detta pratica edilizia riguarda esclusivamente il sub 503 e prevede l'esecuzione di lavori di consolidamento di una parete esterna mediante l'inserimento di contrafforti sottocapriata visibili dall'interno.

Per quanto sopra detto, gli scriventi concludono:

Il fabbricato **casa colonica** individuato ai **subalterni 500, 508 e 504** è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalla tavola di *Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente* allegata al Piano Strutturale del 2008, pertanto **il fabbricato si ritiene conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico.**

I fabbricati ad uso magazzino non oggetto di sanatoria (porzione del sub 501, sub 507 e sub 502) sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967 come risulta da foto aerea del 1965 e presumibilmente addirittura già esistenti al Catasto di impianto (1939) e quindi anteriori al 1942, come risulta da tavola di *Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente* allegata al Piano Strutturale citato; non risulta chiaro in quest'ultimo caso la necessità di procedere a istanza di sanatoria. Lo stato dei luoghi dei **fabbricati** ad uso magazzino censiti ai **sub 503, 505, 506 e porzione del 501** è **sostanzialmente conforme al Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 del 21/11/2012** (per quanto potuto accertare specie per ciò che riguarda i sub 505 e 506 diruti, inagibili e non accessibili).

### **Conformità Catastale**

Le unità immobiliari sono conformi a quanto riportato nei rispettivi elaborati catastali (si veda, allegati sotto la lettera "D<sub>2</sub>") ed in particolare:

- Abitazione CF Foglio 52, p.lla 187, sub 500 → Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776, in quanto non è stato rappresentato il locale sottotetto accessibile da vano scala.
- Magazzino CF Foglio 52, p.lla 187, sub 501 → Lo stato dei luoghi non è pienamente

conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776, in quanto è presente un locale esterno con tettoia non rappresentato.

- Magazzino CF Foglio 52, p.lla 187, sub 502 → Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776.
- Laboratorio CF Foglio 52, p.lla 187, sub 503 → Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776.
- Abitazione CF Foglio 52, p.lla 187, sub 504 → Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776, salvo piccole difformità nella rappresentazione grafica (es. non è rappresentato un gradino presente nella scala esterna) che non incidono sulla rendita catastale.
- Magazzini CF Foglio 52, p.lla 187, sub 505-506 → Lo stato dei luoghi è conforme alle rispettive planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776, almeno per le parti accessibili e per quanto potuto verificare.
- Magazzino CF Foglio 52, p.lla 187, sub 507 → Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/02/2007, prot. n. FI0040776.
- Magazzino CF Foglio 52, p.lla 187, sub 508 → Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in

data 05/02/2007, prot. n. FI0040776.

Detti beni sono intestati in giusto conto a SANNINI IMPRUNETA srl, CF 00408750487, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

### Riepilogo Conformità Urbanistica e Catastale

Nella tabella riassuntiva che segue vengono individuati i dati principali relativi ai fabbricati costituenti il complesso immobiliare, quali gli identificativi catastali e la presenza o meno della conformità catastale ed urbanistica.

Foglio	Particella	Subalterni	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
52	187	500	No	Immobile ante 1942 <b>CONFORME</b>
52	187	501	No	Porzione oggetto di sanatoria Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 <b>CONFORME</b> Porzione <b>NON</b> oggetto di sanatoria ante 1967 (dich. ante 1942 Tavola Periodizz.)
52	187	502	Si	Immobile ante 1967 (dich. ante 1942 Tavola Periodizz.)
52	187	503	Si	Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 <b>CONFORME</b>
52	187	504	Si	Immobile ante 1942 <b>CONFORME</b>
52	187	505	Si Per quanto rilevato/accertato	Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 <b>CONFORME</b> Per quanto rilevato/accertato
52	187	506	Si Per quanto rilevato/accertato	Permesso a Costruire in Sanatoria n. 658/2012 <b>CONFORME</b> Per quanto rilevato/accertato

52	187	507	Si	Immobile ante 1967 (dich. ante 1942 Tavola Periodizz.)
52	187	508	Si	Immobile ante 1942 <b>CONFORME</b>

## 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 complesso immobiliare è quello risultante dalla stima dei beni immobiliari, 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.

Ogni unità immobiliare è stata analizzata ed è comunque inglobata nell'insieme dei beni costituenti il complesso immobiliare.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, complessivamente rappresentati nel compendio immobiliare oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base dei parametri guida fissati che nella fattispecie sono risultati il metro quadro di superficie commerciale, per i fabbricati.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore dei beni e concorrono alla formazione del prezzo degli stessi.

Nella fattispecie, nella determinazione del valore si terrà conto delle particolarità specifiche del bene oggetto di stima, quali a titolo di esempio l'estensione territoriale, la sua localizzazione, lo stato di conservazione.

Il facile collegamento con l'asse viario adiacente, via Chiantigiana, permette un'immediata accessibilità al sito.

Pertanto, tutto quanto premesso, si valuterà ogni tipologia di bene, secondo l'ordine precedentemente seguito.

Certamente la difficoltà di disporre di dati di mercato che si riferiscano ad altri beni perfettamente comparabili per dotazione di fabbricati rurali ci ha portato ad analizzare

proposte immobiliari presenti nel mercato in relazione alla tipologia del bene e a procedere con le comparazioni dirette tra i vari immobili.

#### **VALUTAZIONE DEI FABBRICATI**

È opportuno premettere che il mercato della zona non risulta particolarmente vivo e le poche contrattazioni rinvenute nei tempi recenti non forniscono un grande spettro di valutazione immobiliare.

Per l'individuazione dei beni di raffronto sono state eseguite indagini presso gli operatori locali del settore immobiliare e presso strutture pubbliche e private che si occupano di valutazioni di beni immobili.

Nello specifico sono state raccolte ed esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e ricercati gli atti pubblici relativi a recenti contrattazioni.

Come riferito i dati desunti dall'analisi del mercato immobiliare locale sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato ovvero, per quanto concerne i fabbricati, il metro quadro di superficie commerciale.

I valori €/mq guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche confrontando questi con i Valori O.M.I. relativi al Comune di Impruneta, zona R1/Extraurbana / Resto del territorio (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate), riferiti all'annualità 2021.

Detti valori variano, per le "abitazioni di tipo economico", tra un valore minimo pari ad € 1.450/mq ed un massimo di € 2.150 /mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI", che fa capo all'Agenzia delle Entrate, precedentemente all'Agenzia del Territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle

Entrate, è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Come riferito nel paragrafo dedicato allo sviluppo planimetrico dei beni, la consistenza degli stessi è stata calcolata dagli elaborati dalle planimetrie catastali, nei casi in cui non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia relativa all'immobile, supportati da rilievi diretti in presenza di difformità evidenti.

Sulla base delle superfici delle singole unità immobiliari si è individuata la superficie commerciale completa, riferita all'intero complesso immobiliare, ragguagliata secondo le indicazioni riportate dall'Agenzia del Territorio.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO RELATIVO AI FABBRICATI**

### **1. Abitazione**

Sebbene attualmente distinto in unità separate, il fabbricato identificato in termini catastali nella particella 187 si presta ad un'immissione nel mercato immobiliare unica, viste le modeste superfici delle unità considerate singolarmente. Nella determinazione del valore unitario Euro/mq saranno presi in esame gli annunci relativi agli immobili e alle singole unità immobiliari sopra riportati.

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini notiamo che i valori a metro quadro nel territorio di riferimento, relativi a singoli immobili, oscillano da un valore unitario minimo pari a € 1.380,00/mq a un valore unitario massimo, di € 2.105,00/mq.

Vista l'esiguità di spunti del mercato immobiliare si è deciso di considerare ai fine della presente stima immobili con caratteri talvolta differenti da quello in oggetto, ma aventi valori di mercato prossimi ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Come relazionato in precedenza, i valori O.M.I. rinvenuti relativi ad "abitazioni di tipo economico" oscillano da un minimo di € 1.450,00/mq ed un massimo di € 2.150,00/mq per immobili in buono stato e immediatamente compravendibili.

Viste le condizioni attuali di mercato caratterizzate da una domanda effettiva più che mai rarefatta, contratti in forte calo ed un'offerta in aumento così come confermato anche dagli operatori del settore della zona, che riferiscono di un mercato immobiliare assolutamente statico, non possiamo che riferirci al valore O.M.I. più basso tra i due valori.

## **2. Magazzino**

Per quanto riguarda tutti gli annessi e comunque quelle strutture a corredo degli immobili principali quali tettoie, depositi, magazzini, ecc. al variare dello stato di conservazione si procederà all'applicazione di adeguati coefficienti correttivi, applicati in forma percentuale sui valori medi indicati.

In considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, necessitante di un intervento di ristrutturazione media e della possibilità di mutamento di destinazione d'uso in residenziale, si è ritenuto prendere in considerazione il più alto dei valori, €/mq 2.150,00, ipotizzando il fabbricato trasformato e, pertanto, in stato di manutenzione adeguato.

Tale prezzo verrà abbattuto dell'incidenza della ristrutturazione sulla base dell'applicazione dei prezzi medi di riferimento pubblicati dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze pari a €/mq 1.056,90 (arrotondato a €/mq 1.100,00).

Di seguito si riporta l'estratto della tabella dei prezzi di riferimento suddetti.

03.00.00 RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI	€/mq di s.u.l.
Ristrutturazione tipologica e funzionale dell'abitazione in edificio fino a 15 anni di età	€ 432,57
Ristrutturazione tipologica e funzionale dell'abitazione in edificio non storico con piu' di 15 anni di età	€ 464,35
Ristrutturazione eseguita in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio in progetto o per le caratteri	
03.03.01 Ristrutturazione di tipo leggero (**a)	€ 690,88
03.03.02 Ristrutturazione tipo medio (**b)	€ 1.056,90
03.03.03 Ristrutturazione di tipo pesante (**c)	€ 1.601,39

Le unità immobiliari necessitano di un ristrutturazione di tipo medio (considerata di tipo medio in quanto la casa si presenta bene ed è ad oggi abitata, tuttavia gli interventi di consolidamento saranno necessari e consistenti visto il quadro fessurativo e i dissesti), con lo scopo di garantire una ristrutturazione radicale mediante la sostituzione e rifacimento di alcuni orizzontamenti, consolidamento di elementi strutturali, rifacimento di elementi interni non strutturali (pavimentazioni, soffittature, contro soffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento parziale o totale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti. A questo va aggiunto il rifacimento delle facciate e degli intonaci esterni. Per i "magazzini" si considerano oscillazioni comprese tra un valore minimo pari ad € 450/mq. ed un massimo di € 900/mq. Sulla base delle caratteristiche degli immobili è stato ritenuto opportuno riferirsi al più basso tra i valori OMI, considerando un valore/mq medio per magazzini pari a **€/mq 670,00**, anche in considerazione delle precarie condizioni manutentive, nonché degli interventi di ristrutturazione necessari, oltre quanto sopra si apporterà un'ulteriore decurtazione nei locali oggetti di maggior dissesto.

### 3. Laboratori

Anche per i "Laboratori" viste le condizioni attuali di mercato caratterizzate da una domanda effettiva più che mai rarefatta, considerato lo stato di fatto che non corrisponde alla destinazione indicata ma semmai più alla destinazione di deposito/magazzino, visti altresì i contratti in forte calo ed un'offerta in aumento ,così come confermato anche dagli operatori del settore della zona, che riferiscono di un mercato immobiliare assolutamente statico, nell'applicazione del prezzo di riferimento al mq si considererà il valore di €/mq 670,00, medio della zona già assegnato per i magazzini.

#### Abitazioni/magazzini – sub 500-501-502-503-504-505-506-507-508

#### Subalterno 500

#### SUPERFICI COMMERCIALI

Appartamento - F. 52 P. 187 Sub. 500				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
P. interrato	Cantina	21,10	0,35	
		<b>21,10</b>		<b>7,38</b>
P. terra	Appartamento	81,10		
	Resede	10,56	0,10	
	Ripostiglio	11,73	0,20	
		<b>103,39</b>		<b>84,50</b>
P. primo	Appartamento	73,00		
		<b>73,00</b>		<b>73,00</b>
<b>Totale</b>		<b>197,49</b>		<b>164,88</b>

Sup. commerciale = mq **164,88**

### Subalterno 502

Magazzino - F. 52 P. 187 Sub. 502				
		Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. terra</b>	Magazzino	121,00		
		<b>121,00</b>		<b>121,00</b>

Sup. commerciale = mq. 121,00

### Subalterno 501

Magazzino- F. 52 P. 187 Sub. 501				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. terra</b>	Locali	143,18		
	Ripostiglio	3,64	0,20	
		<b>146,82</b>		<b>143,90</b>

Sup. commerciale = mq 143,90

### Subalterno 503

C3 - lab. Arti e mestieri - F. 52 P. 187 Sub. 503				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm.
<b>P. terra</b>	Locali	273,69		
	Loc esterno	1,97	0,20	
		<b>275,66</b>		<b>274,00</b>

Sup. commerciale = mq. 274,00

### Subalterno 505

Magazzino - F. 52 P. 187 Sub. 505				
		Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. primo</b>	Magazzino	41,12		
	Soppalco	25,66	0,15	
		<b>66,78</b>		<b>44,97</b>

Sup. commerciale = mq. 44,97

**Subalterno 504**

Appartamento - F. 52 P. 187 Sub. 504				
		Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. primo</b>	Resede	11,79	0,10	
	Ripostiglio	12,94	0,20	
	Appartamento	66,72		
		<b>91,45</b>		<b>70,48</b>
		<b>91,45</b>		<b>70,48</b>

Sup. commerciale = **mq. 70,48**

**Subalterno 506**

Magazzino - F. 52 P. 187 Sub. 506				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. primo</b>	Resede	10,57	0,10	
	Ripostiglio	11,74	0,20	
	Magazzino	45,12		
		<b>67,43</b>		<b>48,52</b>

Sup. commerciale = **mq. 48,52**

**Subalterno 507**

Magazzino - F. 52 P. 187 Sub. 507				
		Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Comm
<b>P. primo</b>	Magazzino	62,56		
	Scala	7,17		
		<b>69,73</b>		<b>69,73</b>

Sup. commerciale = **mq. 69,73**

**Subalterno 508**

<b>Magazzino - F. 52 P. 187 Sub. 508</b>				
		<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>Sup. Comm</b>
<b>P. terra</b>	Magazzino	58,50		
		<b>58,50</b>		<b>58,50</b>

Sup. commerciale = mq. **58,50**

**Parte comune sub 509**

<b>Parte comune</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Resede	4215	10% fino a 25 mq 2% oltre	86,75
<b>Tot</b>	<b>4215</b>		<b>86,75</b>

Superficie commerciale: mq **86,75**

Da cui risulta:

La superficie commerciale dell'immobile, unità adibite ad appartamento, è quindi pari a: mq **322,00**

La superficie commerciale dell'immobile, unità adibite a magazzino, è quindi pari a: mq **487,00**

La superficie commerciale dell'immobile, unità adibite a laboratorio, è quindi pari a: mq **274,00**

### **Stima – Valore di mercato**

#### **Abitazione**

Il valore unitario, per le parti adibite catastalmente ad abitazione (**sub. 500-504-parte comune**), superficie commerciale arrotondata arrotondata a 341,00 mq con abbattimento per interventi di ristrutturazione media, è pari a:

$$€ 2.150,00/mq - € 1.100,00/mq = € 1.050/mq$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a:

$$322,00mq \times € 1.050,00/mq = \underline{\underline{€ 338.100,00}} \rightarrow \underline{\underline{€ 338.000,00}}$$

#### **Magazzino**

Al valore medio per i magazzini della zona, occorre apportare un abbattimento al mq dovuto allo stato conservativo dell'immobile per cui il valore a mq è stimato in €/mq 670,00 – 330,00 = €/mq 340,00.

Il valore unitario, per le parti adibite catastalmente a magazzino (**sub. 501-502-505-506-507-508**) superficie commerciale arrotondata mq 487,00 è pari a:

$$mq 487,00 \times € 340,00/mq = \underline{\underline{€ 165.580,00}} \rightarrow \underline{\underline{€ 165.000,00}}$$

#### **Laboratorio/magazzino**

Al valore medio per i magazzini della zona, occorre apportare un abbattimento al mq dovuto allo stato conservativo dell'immobile per cui il valore a mq è stimato in €/mq 670,00 – 330,00 = €/mq 340,00

Il valore unitario, per le parti adibite catastalmente a laboratorio/magazzino (**sub. 503**) superficie commerciale arrotondata mq 274,00 è pari a:

$$\text{mq } 274,00 \times \text{€ } 340,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 93.160,00}} \rightarrow \underline{\underline{\text{€ } 93.000,00}}$$

Il valore del compendio immobiliare è pari a € 596.000,00 a cui va apportato un deprezzamento in quanto in prossimità di una cava e di uno stabilimento, deprezzamento valutato in circa il 10% del valore per una valutazione complessiva pari a:

**€ 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00)**

## **TERRENI**

Il lotto 1 è composto da 3 appezzamenti di terreni confinanti della superficie catastale pari a 30.791,00 mq ubicati sul versante collinare a sud, in fregio alla strada provinciale, ricadenti in area agricola senza capacità edificatoria espressa. Trattasi di terreni incolti ed in stato di abbandono, caratterizzati da terreno arido con sterpaglie e vegetazione spontanea, con necessità di ingenti opere agronomiche di sistemazione per riportarli ad essere produttivi dal punto di vista agricolo.

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. Si è redatta quindi una tabella di valori, secondo le tipologie di colture così come desunte dalle visure catastali 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 2021 (rilevazione 2020) rapportati ai suddetti Valori Agricoli Medi 2019 (ultimi disponibili).

Tutto ciò premesso i sottoscritti ritengono 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, della consistenza, della giacitura collinare e della qualità di coltura dei terreni, si è ritenuto congruo assumere valori unitari, per caratteristiche qualitativamente omogenee tenendo conto della qualità catastale opportunamente rivista sulla base dello stato dei luoghi. Tutto ciò premesso partendo dai valori indicati dai Valori Agricoli Medi 2019 si sono determinati i valori di mercato delle singole colture. Si applicano dei coefficienti di decremento 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 compresa la manutenzione della rete viaria podereale →  $K_1 = 1,05$
- 2) Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica →  $K_2 = 0,90$
- 3) Caratteristiche produttive e stato manutenzione e di effettivo impianto: vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva →  $K_3 = 0,80$ .

Da cui risulta:

### STIMA TERRENI LOTTO 1

Dati catastali F. 52	Qualità / Coltura	Superficie totale (mq)	Valore €/mq	Totale €
Part 186*	seminativo	23.161	2,3888	55.327,00
Part 107	vigneto	2.280	1,9823	68.869,10
Part 106	semin arbor	5.350	2,8874	15.447,59
		<b>30.791</b>		<b>139.643,70</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 140.000,00</b>

$$V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3 = € 140.000,00 * 0,756 = € 105.840,00 \rightarrow € 106.000,00$$

*\*NOTA: Relativamente alla particella 186 si precisa, come già detto ai paragg. 3 e 4, che una porzione di detta particella è parte del Piano Cava e che in una parte di detta porzione sono posizionate strumentazioni di monitoraggio del versante; per tale motivo si ritiene di escludere dal presente lotto 1 la porzione di detta particella già individuata, annettondola all'area di cava. Pertanto la superficie indicata oggetto di stima non coincide con la superficie indicata in visura catastale. Sarò quindi necessario procedere, prima della vendita del lotto 1, al frazionamento della particella.*

Dal valore totale così ottenuto è stato detratto il costo necessario ad effettuare i lavori di ripulitura dei terreni e di riprofilatura del versante nonché le operazioni agronomiche necessarie per rendere i terreni produttivi ed idonei all'attività agricola rendendoli fertili, stimato in € 18.000,00 compreso pratiche.

Da cui risulta:

$$€ 106.000,00 - € 18.000,00 = € 88.000,00$$

### **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. Al probabile valore di mercato u.i. libera come sopra determinato, gli scriventi applicano 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 della casa colonica sub 500, 504 e 508 per un totale arrotondato di € 357.000,00. Da cui risulta:

$$€ 357.000,00 - 20\% = € 71.400,00$$

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione catastale dei sub 500 e 501 che ammontano a € 3.000,00 compreso onorari per rilievo e restituzione grafica, redazione di DOCFA a variazione e diritti catastali.

### **VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo del **LOTTO 1**, costituito da fabbricati e terreni, in parte liberi ed in parte occupati è pari a:

$$€ 535.000,00 + € 88.000,00 - 71.400,00 - 3.000,00 = € 548.600,00 \rightarrow$$

$$\mathbf{€ 550.000,00 \text{ (euro cinquecentocinquantamila/00)}}.$$

**probabile valore di mercato LOTTO 1 con u.i. libere/occupate**

***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 € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00).*

## 12. Riepilogo del lotto

Riassumendo, il valore stimato a giugno 2022 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO 1**, di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di complesso immobiliare denominato “Valagri Basso” costituito da abitazione e magazzini, identificati al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 187 sub 500-501-502-503-504-505-506-507-508 e terreni agricoli circostanti riuniti in un solo corpo identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 106, 107 e porzione della 186 per una superficie di circa 30.176,00 mq, beni in parte occupati ed in gran parte liberi, valore di mercato valutato in € 550.000,00 **(euro cinquecentocinquantamila)**.

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 "B<sub>1</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 500

Allegato "B<sub>2</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 501

Allegato "B<sub>3</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 502

Allegato "B<sub>4</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 503

Allegato "B<sub>5</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 504

Allegato "B<sub>6</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 505 - 506

Allegato "B<sub>7</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 507

Allegato "B<sub>8</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 508

Allegato "B<sub>9</sub>" Foglio 52 Particella 106

Allegato "B<sub>10</sub>" Foglio 52 Particella 107

Allegato "B<sub>11</sub>" Foglio 52 Particella 186

Allegato "C" Documentazione fotografica

Allegato "C<sub>1</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 500

Allegato "C<sub>2</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 501

Allegato "C<sub>3</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 502

Allegato "C<sub>4</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 503

Allegato "C<sub>5</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 504

Allegato "C<sub>6</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 505 - 506

Allegato "C<sub>7</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 507

Allegato "C<sub>8</sub>" Foglio 52 Particella 187 Subalterno 508

Allegato "C<sub>9</sub>" Foglio 52 Particella 106-107-186

Allegato "D" Documentazione catastale

Allegato "D<sub>1</sub>" Visure catastali

Allegato "D<sub>2</sub>" Planimetrie catastali

Allegato "E" Atti di provenienza

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

Allegato "G" Estratti Regolamento Urbanistico

Allegato "G<sub>1</sub>" Inquadramento Terreni

Allegato "G<sub>2</sub>" Inquadramento catastale terreni

Allegato "G<sub>3</sub>" Inquadramento terreni RU

Allegato "G<sub>4</sub>" Previsioni di piano: Aree boscate e vegetazione ripariale, aree di recupero e restauro ambientale

Allegato "G<sub>5</sub>" Previsioni di piano: Patrimonio edilizio esistente

Allegato "G<sub>6</sub>" Previsioni di piano: Ambito della Greve e di Poggio alle Carraie

Allegato "G<sub>7</sub>" Vincoli preordinati

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Certificato Destinazione Urbanistica