

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 16, 17, 18, 19, 101, 103, 163, 164, 165, 203 E 205) – LOTTO 5**



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 16, 17, 18, 19, 101, 103, 163, 164, 165, 203 e 205.

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 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 5.

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.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è posto in prossimità ed al di sopra della Via Chiantigiana, località Ferrone (SR222), accessibile o direttamente dalla via Chiantigiana stessa o dalla strada bianca, strada vicinale di Valagri che conduce al borgo di Valagri Alto rispetto al quale i terreni sono circostanti e limitrofi.

3. Individuazione Catastale

I beni oggetto di stima di cui al LOTTO 5 sono costituiti da terreni, individuati catastalmente al foglio 52, particelle 16, 17, 18, 19, 101, 103, 163, 164, 165, 203 e 205. In particolare risulta:

Terreni:

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 16 , bosco alto, classe 4, sup. ha 00.44.33 (4.433 mq), red. dom. Euro 0,69 red. agr. Euro 0,69.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 17 , vigneto, classe U, sup. ha 00.36.20 (3.620 mq), red. dom. Euro 27,11 red. agr. Euro 23,37.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 18 , seminativo, classe 2, sup. ha 00.30.90 (3.090 mq), red. dom. Euro 12,77 red. agr. Euro 6,38.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 19 , seminativo, classe 3, sup. ha 00.17.80 (1.780 mq), red. dom. Euro 5,52 red. agr. Euro 3,22.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 101 , seminativo, classe 3, sup. ha 00.48.20 (4.820 mq), red. dom. Euro 14,94 red. agr. Euro 8,71.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 103 , seminativo, classe 2, sup. ha 00.99.80 (9.980 mq), red. dom. Euro 30,93 red. agr. Euro 18,04.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 163 , bosco ceduo, classe 2, sup. ha 00.10.00 (1.000mq), red. dom. Euro 0,46 red. agr. Euro 0,15.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 164 , bosco ceduo, classe 3, sup. ha 01.41.67 (14.167 mq), red. dom. Euro 3,66 red. agr. Euro 2,19.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 165 , bosco ceduo, classe 3, sup. ha 00.01.50 (150 mq), red. dom. Euro 0,04 red. agr. Euro 0,02.

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 203 , seminativo, classe 3, sup. ha 00.19.92 (1.992 mq), red. dom. Euro 6,17 red. agr. Euro 3,60.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 205 , bosco ceduo, classe 2, sup. ha 10.12.78 (101.278 mq), red. dom. Euro 47,08 red. agr. Euro 15,69.

Confini catastali del lotto: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone e strada provinciale per il Ferrone (confina con part.lle 163, 164, 165). A Nord, oltre il Fosso denominato “delle acque cadute” le particelle 40, 36, 37 e 38 del foglio 50 del comune di Impruneta.

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- I terreni di cui alle particelle 17, 18 19, 101 e 103 risalgono all’impianto catastale e non hanno subito mutazioni né nella qualità né nella consistenza.
- Il terreno di cui alla particella 16 è stato oggetto di frazionamento n. 1664.2/1990.
- I terreni di cui alle particella 163, 164 e 165 sono stati oggetto di frazionamento n. FI0063822 del 2/09/2004.
- I terreni di cui alle particella 203 e 205 sono stati oggetto di frazionamento n. FI0036958 del 2/02/2007.

4. Descrizione dei beni

Il LOTTO 5 è composto da 11 appezzamenti di terreni confinanti della superficie catastale pari a 146.310 mq ubicati sul versante collinare a nord ovest rispetto allo stabilimento Sannini. I terreni oggetto di stima individuati catastalmente, come già detto, al foglio 52, particelle 16, 17, 18, 19, 101, 103, 163, 164, 165, 203 e 205 rappresentano un’area collinare a prevalenza boschiva posta nella zona nord ovest del compendio immobiliare oggetto di

valutazione. Le particelle nella loro consistenza sono di fatto di natura boschiva ed hanno perso quelle qualità intrinseche dovute alla destinazione catastale, in particolare per ciò che riguarda le particelle 17 (qualità catastale vigneto ma di fatto sono presenti arbusti e vegetazione spontanea) e la particella 203 (qualità catastale seminativo ma di fatto sono presenti arbusti e vegetazione spontanea).



Terreno particella 17



A sx terreno part.lla 203 di fronte p. 216

Al terreni si accede o direttamente dalla strada provinciale per il Ferrone o direttamente dalla via Chiantigiana e non vi è viabilità interna percorribile; si segnala un sentiero che dal borgo di Valagri Alto costeggia le particelle 203 a nord e prosegue verso sud costeggiando le particelle 103, 17 e 18 a ovest (parti del lotto 5) e le particelle 215 e 43 (parti del lotto 3). Detto sentiero si biforca più o meno all'altezza della particella 103 (vedasi foto sotto).



Il sentiero che costeggia i terreni di cui ai lotti 5 e 3

NOTA: Il LOTTO 5 è costituito da 11 p.lle di varia pezzatura e, catastalmente di varie qualità. Per abbandono o per incuria le originarie colture sono state dismesse da tempo e di fatto tutti questi terreni sono di natura boschiva. Nell'ambito della valutazione questo elemento risulterà determinante per la definizione del valore del bene, equiparando tutte le valutazioni a quelle riscontrate per il bosco ceduo, non potendo valutare in quanto non attuale, in base alla qualità catastale (vigneto, seminativo) in quanto inesistenti. Resta invece valutabile come tale la particella n. 16, bosco alto, in quanto inalterata per consistenza e qualità.

5. Provenienza

Terreni part.lle 16, 17, 18, 19, 103, 164, 165

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 di 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 Rignana 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 Rignana Vecchia" modificava la denominazione sociale nella attuale Rignana Vecchia srl.

Allo Società Azienda Agricola [redacted], 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 [redacted] Lippi Carlo Antonio, Lippi Marisa, Lippi Ornella, Lippi Adriana.

Ai Sig. [redacted] 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.

Terreni part.lle 101, 163, 203, 205

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.

Allo 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, del [redacted] 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 1 ha originato le p.lle 163 e 205;

la p.lla 5 ha originato la p.lla 203.

Con atto di Verbale di assemblea straordinaria rogato 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 ~~Caja Sannini Impruneta S.r.l. a Sannini Impruneta S.p.a.~~ per i beni sopra descritti nell'atto Badii 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 ~~Banca di Credito Cooperativo di Siena Società cooperativa, con sede in Siena, C.F. 00019880181~~ contro ~~Sannini Impruneta S.p.a.~~ con sede in Impruneta C.F. 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.

Tutte le particelle oggetto della presente perizia sono riportate nella Ipoteca Giudiziale, nella conseguente restrizione e nell'Atto Giudiziario derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

8. Formalità

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. Da correggere tavola 8T e tav. 21T

I terreni compresi nel LOTTO 5 sono soggetti alla disciplina urbanistica meglio specificata nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato “I”. In particolare per ciò che riguarda le particelle 16, 18 e 19 esse sono distinte in due/tre porzioni:

- Part.lla 16: in parte ricadente in “Aree per attività estrattive” - “Aree destinate alla coltivazione” art. 68 N.T.A e l'altra in “Ambito della Greve” e “Ambito di Poggio alle Carraie” art. 39 NTA (vedasi allegato “B₁”).

- Part.lla 18: in parte ricadente in “Aree per attività estrattive” - “Aree destinate alla coltivazione” art. 68 N.T.A e l'altra in e “Ambito di Poggio alle Carraie” art. 39 NTA (vedasi allegato “B₂”).
- Part.lla 19: in parte 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 “B₃”).

I terreni di cui al lotto³⁵ sono in sostanza terreni agricoli, parte del territorio rurale, per i quali il RU vigente non prevede indici di fabbricabilità, buona parte di essi ricadono nelle aree boscate di cui all'articolo 18 delle N.T.A.

10. Conformità urbanistiche e catastali

Conformità Urbanistica

In merito alla conformità urbanistica, trattandosi di terreni agricoli o comunque ricompresi nel territorio rurale, 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 quindi non esaustivo considerando l'estensione dei terreni boschivi e l'impossibilità di accedere in ogni luogo, 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” nonchè 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.

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 5 è composto da 11 appezzamenti di terreni confinanti della superficie catastale pari a 146.310 mq ubicati sul versante collinare a nord ovest rispetto allo stabilimento Sannini, in fregio alla via Chiantigiana ed alla strada provinciale per il Ferrone, ricadenti in area agricola senza capacità edificatoria espressa. Trattasi di terreni incolti ed in stato di abbandono, caratterizzati da bosco, in parte spontaneo, che non è oggetto a regime di ceduzione, come si compete ai boschi cedui in ordinario stato di manutenzione.



Terreno particella 17

A sx terreno part.lla 203 di fronte p. 216

Le qualità seminativo (part.lla 203) e vigneto (part.lla 17) sono dismesse, non curate e necessiterebbero di adeguato intervento, non escludendo espianto di quanto rimasto e la messa a dimora di nuove essenze arboree. Il vigneto viene stimato come bosco ceduo in

quanto la particella 17 si trova nelle immediate vicinanze del bosco ed è caratterizzata da arbusti e vegetazione spontanea (vedasi foto sotto).

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.

Ma per la mera stima di terreni agricoli si è ritenuto più puntuale il riferimento alla pubblicazione EXEO dove si rileva che per una forbice per il bosco ceduo da 0,16 a 0,60 €/mq applicato a tutte le qualità presenti sulla banca dati catastale ad eccezione del bosco alto, caratterizzato da piante di alto fusto più pregiate di quelle cedue ovvero specie resinose, nonché di faggio, di querce e di castagno. Per esse sempre la pubblicazione EXEO esprime una forbice di valori da 0,70 a 1,70 €/mq.

Visto lo stato di manutenzione delle essenze si ritiene congruo attribuire il valore medio per bosco ceduo ed invece il minimo riscontrato per il bosco alto. 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 che si possono così riassumere:

Nel caso in esame, trattandosi di terreni in gran parte boschivi non si applicano i coefficienti di merito sulla base delle caratteristiche tecniche dei terreni in quanto per l'area a bosco le caratteristiche di accesso alla coltivazione, così anche le caratteristiche produttive risultano ordinarie e di scarso interesse non prefigurandosi una diversa destinazione. Oltretutto il valore €/mq applicato è già specifico per la destinazione attribuita e non sono possibili ulteriori aggiustamenti in base alla qualità del bosco, all'effettiva manutenzione in quanto

necessiterebbe analisi e indagine specialistica.

Da cui risulta:

STIMA TERRENI LOTTO 5

Dati catastali F. 52	Qualità / Coltura	Superficie	Valore	Totale €
		totale (mq)	€/mq	
16	bosco alto	4.433	0,7	3103,1
17	Vigneto*	3.620	0,3	1086,0
0	seminativo**	3.090	0,3	927,0
19	seminativo**	1.780	0,3	534,0
101	seminativo**	4.820	0,3	1146,0
103	seminativo**	9.980	0,3	2994,0
163	bosco ceduo	1.000	0,3	300,0
164	bosco ceduo	14.167	0,3	4250,10
165	bosco ceduo	150	0,3	45,0
203	seminativo***	1.992	1,33	2649,36
205	bosco ceduo	101.278	0,3	30383,40
TOTALE				€ 47.717,96

**nota: vigneto dismesso. La particella viene stimata per lo stato di fatto ed inglobata in bosco ceduo.*

***nota: terreno a seminativo dismesso attualmente bosco. La particella viene stimata per lo stato di fatto ed inglobata in bosco ceduo.*

****nota: terreno seminativo in pessimo stato di manutenzione viene applicato il valore più basso delle pubblicazione EXEO pari ad 1.9 ed abbattuto di un coefficiente pari a 0.7.*

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5

Il valore di mercato complessivo del lotto 5, costituito esclusivamente da terreni a vocazione agricola è pari a:

47.717,96 ed in cifra tonda € 48.000,00 (euro quarantotttomila)

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 € 43.000,00 (Euro quarantatremila).

12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a giugno 2022 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO 5**, di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 11 appezzamenti di terreno agricoli, riuniti in un solo corpo, posti nel Comune di Impruneta, località Ferrone, a nord ovest e nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare di Valagri Alto, identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 16, 17, 18, 19, 101, 103, 163, 164, 165, 203 e 205 della superficie complessiva di 146.310 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 48.000,00 (euro quaratottomila)**.

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 16

Allegato "B₂" Foglio 52 Particella 17

Allegato "B₃" Foglio 52 Particella 18

Allegato "B₄" Foglio 52 Particella 19

Allegato "B₅" Foglio 52 Particella 101

Allegato "B₆" Foglio 52 Particella 103

Allegato "B₇" Foglio 52 Particella 163

Allegato "B₈" Foglio 52 Particella 164

Allegato "B₉" Foglio 52 Particella 165

Allegato "B₁₀" Foglio 52 Particella 203

Allegato "B₁₁" Foglio 52 Particella 205

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

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

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Certificato Destinazione Urbanistica