

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 TERRENI AGRICOLI POSTI
NEL COMUNE DI IMPRUNETA, LOCALITA' FERRONE, LUNGO VIA
CHIANTIGIANA, (CT F. 52 P.LLE 87 E 172) – LOTTO N. 8**



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 beni oggetto di stima, allegati sotto la lettera "B"). Il giudizio di valore interessa, in particolare, una serie di appezzamenti di terreno, individuati catastalmente al foglio 52, particelle 87 e 172, che nel presente giudizio di stima andranno a formare un lotto unico. 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 13 lotti di vendita (di cui sei lotti oggetto di perizie precedenti) 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 N. 8.

2. Localizzazione dei Beni

I terreni oggetto di stima sono posti in fregio a via Chiantigiana, località Ferrone (SR222), sul fronte stradale opposto a quello 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. Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreni agricoli pianeggianti, riuniti in un solo corpo e ubicati tra la via provinciale Chiantigiana a nord e il

fiume Greve a sud. Il contesto paesaggistico in cui è posto l'immobile ed i terreni 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. 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 sono costituiti da terreni agricoli individuati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52, particelle 87 e 172. In particolare risulta:

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 87, bosco alto, classe 1, sup. ha 00.70.00 (7.000 mq), red. dom. Euro 16,27 red. agr. Euro 2,17.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 172, seminativo, classe 1, sup. ha 02.22.80 (22.280 mq), red. dom. Euro 115,07 red. agr. Euro 57,53.

Confini catastali del lotto: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana, fiume Greve, a est part.lla 121 [REDACTED] e 120 [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e più precisi confini.

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- Il terreno di cui alla particella 87 risale all'impianto catastale e non ha subito mutazioni né nella qualità né nella consistenza.
- Il terreno di cui alla particella 172 origina dalla part.lla 86 ed è stato

oggetto di frazionamento n. FI0225485 del 27/10/2006.

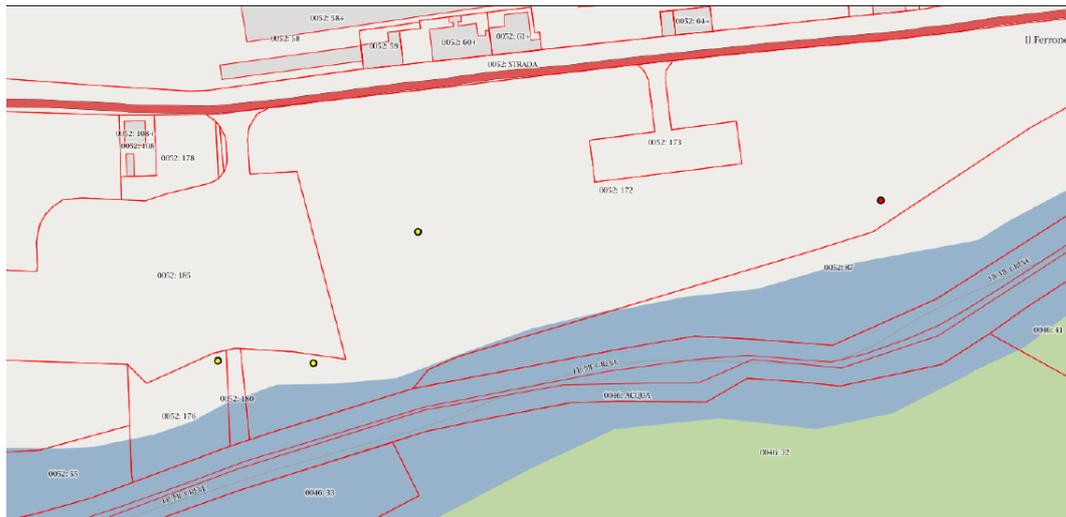
4. Descrizione dei beni

I terreni oggetto di stima individuati catastalmente al foglio 52, particelle 87 e 172, rappresentano un'area posta nella zona sud dello stabilimento ex Sannini oggetto di valutazione, sul lato opposto della via Chiantigiana rispetto allo stabilimento, pressochè frontali. Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreni agricoli, riuniti in un solo corpo della superfici complessiva di 29.280,00 mq (circa 3 ettari) e ubicati tra la via provinciale Chiantigiana a nord e il fiume Greve a sud, proprio in fregio alla strada provinciale Chiantigiana e da essa accessibili. Detti terreni sul fronte della via Chiantigiana confinano e circondano l'area carrabile e a parcheggio dell'ex stabilimento Sannini (part.lla 173), mentre a est confinano con una stradella privata e un ponticino che attraversa il



Figure 1

fiume Greve, di diversa proprietà. I terreni sono pianeggianti e si presentano incolti con vegetazione spontanea, con alberi soprattutto lungo le sponde del fiume Greve e più in generale con arbusti, macchie e parti incolti, tipo pascolo o similari nel restante terreno. Alcune porzioni, in prossimità delle sponde del fiume, risultano recintate e coltivate in modo non organizzato, probabilmente da alcuni privati di zona, con piccoli manufatti non legittimi da rimuovere e demolire. Sulla part.lla 172 sono presenti tre pozzi come risulta dalla



consultazione del sito della Provincia di Firenze

<http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/html/servizi/pozzi/mappapozzi.html>. Sono presenti delle stradelle interne e/o dei percorsi per raggiungere le sponde del fiume.

Gli scriventi precisano che dall'esame dello stato dei luoghi, non risulta ad oggi la perfetta rispondenza tra la qualità riportate nelle visure catastali e le colture alla actualità, trattasi di terreni presumibilmente idonei al pascolo ed in ogni caso, per risultare idonei al seminativo dovranno essere lavorati con eliminazione ed asportazione di sterpaglie e preparazione del terreno, malgrado la vicinanza al fiume li renda particolarmente idonei alla produzione agricola date le caratteristiche di fertilità.



Figure 2



Figure 3



Figure 4



Figure 5



Figure 6



Figure 7

Nella fascia marginale rappresentata dalla particella 87, sono presenti alberature ad alto fusto, compatibili anche con la destinazione dettata dal RU “vegetazione ripariale”.

Per quanto attiene le restanti particelle, all’attualità risultano in stato di abbandono.

5. Provenienza

La quota di 1/1 dei beni in oggetto è pervenuta a Sannini Impruneta Srl, tramite Verbale di assemblea del 16/05/2016 rep. n. 73.882, raccolta n. 22.159, rogante Dott. Francesco STEIDL, registrato a Firenze in data 18/05/2016 al n. 9670, per variazione del capitale sociale e costituzione [REDACTED] [REDACTED] Srl (in sostituzione e per variazione di [REDACTED] [REDACTED]) 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 potere di [REDACTED]

Alla [REDACTED] i terreni identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 87 e 172 erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Giovanni Badini Rep. n. 24.600/11.752 del 13/05/1969 trascritto a Firenze il 13/06/1969 n. 10.349 vol. 816, [REDACTED]

Si precisa che la p.lla 86 ha originato la p.lla 172.

6. Eventuali occupazioni

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano liberi.

7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 28/09/2023. 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 [REDACTED]
C [REDACTED] in sede in Signa, CF 00649880481, contro Sannini Impruneta Spa, con sede in Impruneta CF 00408750487, ipoteca gravante l'intera proprietà dei beni indicati (oltre altri di diversi lotti):

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

ISCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 25028

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5876/2013 del 16/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 219 del 24/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 302 del 06/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 2275 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 219 Registro Generale 2217

Pubblico ufficiale STEIDL FRANCESCO Repertorio 68819/19911 del 20/01/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4243 del 2013

TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1143

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5231/2019 del 11/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

8. Formalità

Atto costitutivo di servitù prediali ai rogiti Notaio Franco Bernardini del 13/10/1988 rep. nn. 2378/960, trascritto il 25/10/1988 al n. 17373 fra Sannini Impruneta Spa e Fiorentina Gas Spa. La servitù riguarda il passaggio di una tubazione di gas metano su terreni posti nel Comune di Impruneta loc. Ferrone identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 52 al foglio di mappa 52 part.lla ex 86, 87, ex 27, ex 56 e ex 54 (oggi part.lla 221, 178, 182, 185, 172 e 87) ai seguenti patti e condizioni:

- 2) scavo e interrimento a profondità media di 1 mt di una tubazione DN 6, oltre a apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori.
- 5) la tubazione, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'impianto sono inamovibili e sono e rimarranno della Fiorentina Gas Spa che avrà pertanto la facoltà di rimuoverli.
- 6) La Concessionaria potrà accedere liberamente in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la

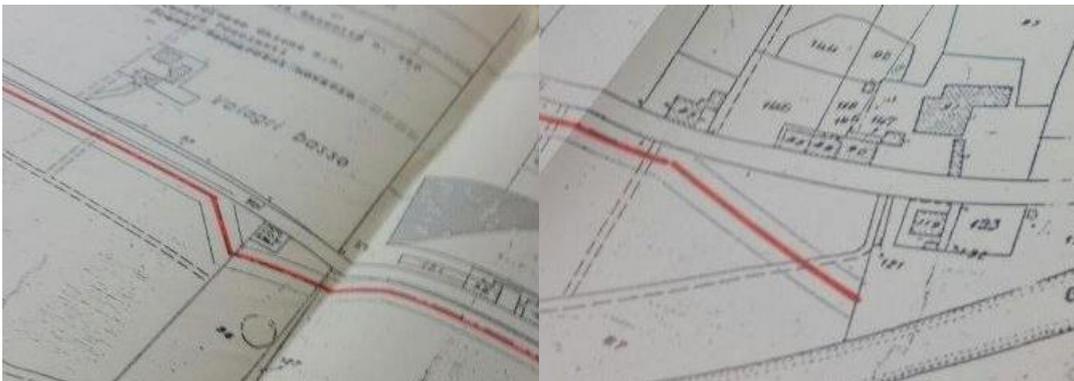
manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni. Le parti convengono che nell'ipotesi di recinzione futura da parte della Concedente dei terreni interessati alla servitù in oggetto, la Concessionaria dovrà chiedere alla Concedente le chiavi dei cancelli che verranno posti in opera e ciò naturalmente per accedere ai terreni sopradescritti.

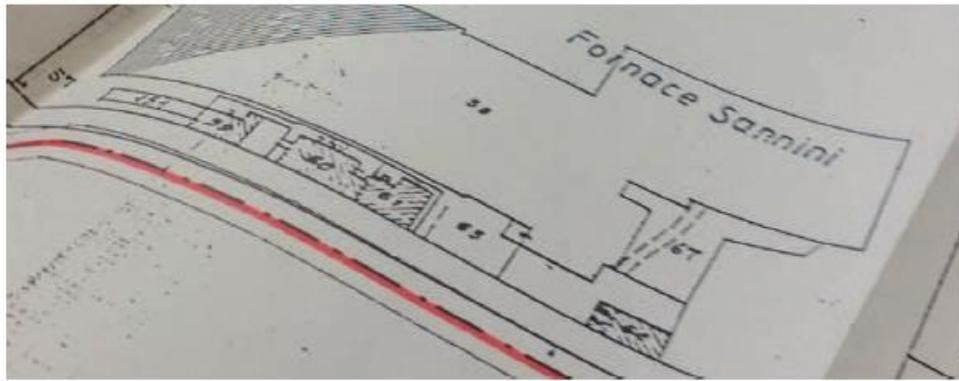
7) La Concedente non costruirà nuove opere di qualsiasi genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a ml 7 della tubazione, lasciando a terreno agrario la fascia asservita. E' tuttavia concesso l'attraversamento ortogonale del metanodotto con eventuali canalizzazioni chiuse e fognature e ciò dopo aver messo a conoscenza del fatto la Fiorentina Gas Spa.

8) La Concedente potrà eseguire sull'area asservita e di cui conserva la proprietà le normali coltivazioni, escluse le piantagioni ad alto fusto che saranno tenute a metri due dall'asse della tubazione e si impegna ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per la tubazione, i manufatti, le apparecchiature, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda.

11) in caso di cessione a terzi la Concedente si impegna a render noto ai nuovi proprietari l'esistenza di dette servitù.

L'attraversamento della tubazione è riportata negli estratti sottostanti.





ATTENZIONE: Come già detto, gli scriventi hanno segnalato la presenza di un pozzo (oltre altri pozzi sui terreni confinanti di cui al lotto n. 8) ricadente nella part.lla 176. Presumbilmente detti pozzi sono a servizio dello stabilimento Sannini con tubazioni di collegamento allo stabilimento stesso, condizione d'iche non è stato possibile verificare con prove e collaudi. Si segnala quindi la presenza di possibili servitù di tubazioni a favore dello stabilimento Sannini gravanti sui terreni in oggetto.

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.

2.8 - 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 vedano estratti del Piano di Indirizzo Territoriale, allegati sotto la lettera "F".)

REGOLAMENTO URBANISTICO

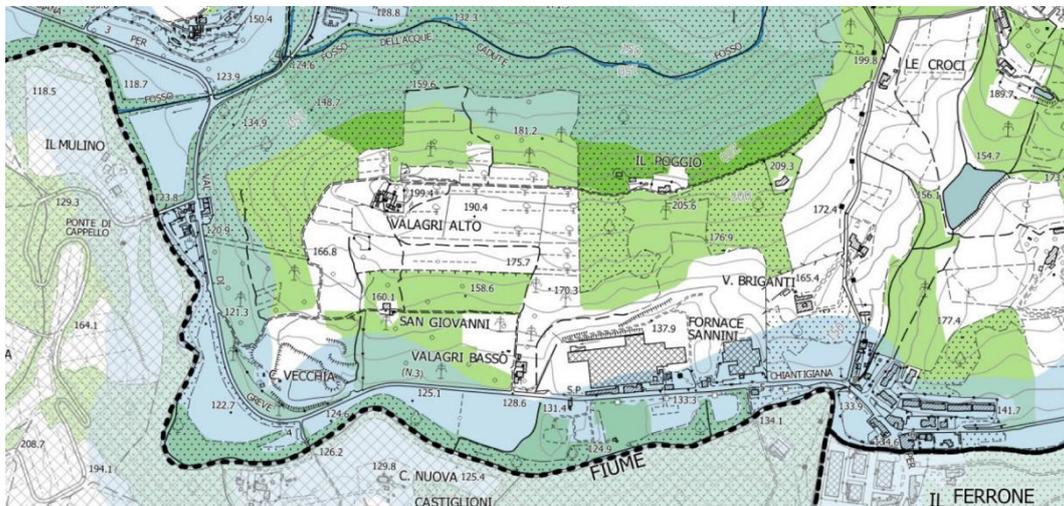
Territorio rurale ed aree per le attività estrattive

Le Norme Urbanistiche del Comune di Impruneta identificano le aree di proprietà Sannini come appartenenti al territorio rurale, "Ambito della Greve" (art. 39), "Ambito di Poggio alle Carraie" (art. 39), "Aree boscate" (art. 18), "Vegetazione ripariale" (art. 19), "Aree di restauro e recupero ambientale" (art.40.).

Per quanto concerne le aree estrattive, la normativa distingue “Aree destinate alla coltivazione” (art. 68), “Aree destinate alla localizzazione degli impianti produttivi (art. 68), “Aree per le attività complementari al sistema del cotto” (art. 68). (vedi allegati “G”, “H”, “I” alla presente relazione).

VINCOLO PAESAGGISTICO

L’area in cui sono ubicati i terreni in esame rientra nelle aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142 “Fiumi, torrenti, corsi d’acqua” (Allegato “F”) indicata nella tavola ST. 8 – Beni culturali e paesaggistici della Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale, come da estratto qui di seguito.



Legenda

-  Limiti amministrativi
- Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)**
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136
- Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. b)**
- Territori contermini ai laghi**
-  Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m
-  Aree tutelate
- Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua**
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
-  Aree tutelate
- Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)**
- Territori coperti da boschi e foreste**
-  Aree tutelate
-  Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato BB PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)
- Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 31 della disciplina di piano)**
-  Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

La vegetazione ripariale, individuata nella “Carta uso del suolo” del R.U., svolge soprattutto importanti funzioni ambientali sia per il mantenimento e/o il ripristino dell’equilibrio ecologico e di carattere paesaggistico che per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d’acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l’alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque. I P.M.A.A. ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali che potranno essere definite dal Regolamento Edilizio. La vegetazione ripariale costituisce area boscata quando ricade nella definizione di cui all’art.3 L.R. 39/2000.

NOTA: Si specifica che il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato “I”) è stato richiesto in data 12.05.2022 e fa riferimento al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti a tale data. In occasione della compravendita (asta) sarà necessario richiedere nuovamente il Certificato di Destinazione Urbanistica. Infatti al momento in cui la presente perizia viene redatta, è in vigore

il Regolamento Urbanistico. È però in fase di stesura il Piano Operativo comunale che vedrà la pubblicazione e adozione indicativamente tra un anno. Potrebbero quindi intervenire modifiche sostanziali rispetto al RU vigente, di cui gli scriventi all'attualità non ne possono essere a conoscenza. Vengono menzionate alcune indicazioni per il nuovo Piano Operativo nella "Scheda descrittiva n.5" (Allegato "L") della nuova Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale.

10. Conformità urbanistiche e catastali

Conformità Urbanistica

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

Conformità Catastale

In relazione alla conformità catastale, definita dal decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, si precisa che essa è necessaria per le sole unità iscritte al catasto fabbricati. Per i motivi su esposti, e sebbene non comporti pregiudizio alla regolarità di eventuali atti traslativi, si ritiene necessaria la dichiarazione di variazione di coltura da eseguirsi

con il modello 13T – mod 26 dell’Agenzia delle Entrate-Territorio, soprattutto per ciò che riguarda la part.lla 48

11. Valutazione dei Beni

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

Di fatto *“la stima di un bene economico è l’espressione di un giudizio in relazione allo scopo della stima, circa la quantità di moneta che si può attribuire al bene da stimare”* (Estimo civile ed urbano- Luciano Fabbri - ed. Medicea).

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

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

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

LE BASI DEL VALORE IMMOBILIARE

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

Le motivazioni della stima sono l’elemento preliminare e strettamente

indispensabile della stima stessa per determinare l'aspetto economico o base di valore dell'immobile in valutazione.

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

Il valore di mercato è il più probabile valore di un bene espresso qualitativamente in moneta che la maggior parte dei soggetti, non condizionati, ed oggettivamente operanti in condizioni di libera trattativa assegnano a quel dato bene.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA DI STIMA

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

Il LOTTO N. 8 è composto da 2 appezzamenti di terreni confinanti della

superficie catastale pari a 29.280 mq ubicati in un'area pianeggiante, in fregio alla via Chiantigiana e delimitati a sud dal fiume Greve, ricadenti in area agricola senza capacità edificatoria espressa.

In particolare nella presente stima si terrà conto, come meglio riportato nella descrizione dei beni, dello stato di produttività del bene, della cultura attualmente in atto, nonché dell'esposizione e della facilità di accesso.

Trattasi di terreni in stato di abbandono in cui le culture riportate nelle visure catastali di dette particelle hanno subito negli anni modifiche alle destinazioni originarie e quelle ancora in essere non possono essere ancora considerate pienamente produttive, tuttavia trattasi di terreni in prossimità di un fiume e dotati di acqua (fermo restando la necessità di realizzare lavori per rendere gli impianti di captazione indipendenti dallo stabilimento Sannini, se sussiste questa ipotesi, non verificata dagli scriventi). Trattasi comunque di terreni irrigui o facilmente irrigabili.

Trattandosi inoltre 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. Di seguito si indicano i criteri di stima per ciascuna particella:

Particella 87

La particella 87 è identificata catastalmente come bosco alto, a seguito di sopralluogo eseguito dagli scriventi è risultato che tale terreno, sono oggi in stato

di abbandono, è una fascia vicina alla sponda del fiume Greve con presenza di alberature (vegetazione ripariale come indicata nel RU simile quindi a bosco ad alto fusto). La pubblicazione EXEO riporta per la coltura bosco alto fusto una forbice da 0,7 a 1,6 €/mq, si ritiene corretto, considerando la scarsa appetibilità sul mercato di acquisire una striscia di bosco alto, applicare il valore minimo.

Particella 172

La particella 172 è identificata catastalmente come seminativo, a seguito di sopralluogo eseguito dagli scriventi è risultato che tali terreni sono oggi in stato di abbandono, i terreni infatti risultano incolti con arbusti e vegetazione spontanea e più adatti al pascolo; trattasi di appezzamento pianeggiante in prossimità della via Chiantigiana, quindi facilmente accessibile. La pubblicazione EXEO riporta per la coltura seminativo una forbice da 1,9 a 4,0 €/mq, si ritiene corretto per i motivi sopraesposti applicare il valore minimo.

Oltre quanto sopra, si ritiene di applicare un'ulteriore coefficiente correttivo pari a 0,8 legato alla necessità di eseguire lavori di pulizia dell'area e preparazione del terreno per riportare il medesimo a seminativo.

Da cui risulta:

STIMA TERRENI LOTTO N. 8

Dati catastali	Qualità / Coltura Catastale	Qualità / Coltura Prevalente	Superficie	Valore	coefficiente	Totale €
F. 52			totale (mq)	€/mq		
87	Bosco alto	Bosco alto fusto	7.000	0,7	1	€ 4.900,00
172	Seminativo	Pascolo	22.280	1,9	0,8	€ 33.865,60
TOTALE			29.280			€ 38.765,60

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 8

Il valore di mercato complessivo del lotto N, costituito esclusivamente da terreni pianeggianti in stato di abbandono a vocazione agricola è pari a:

€ 38.765,60 ed in cifra tonda € **39.000,00 (euro trentanovemila)**

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 € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00).

12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO N. 8** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 2 appezzamenti di terreno agricoli, riuniti in un solo corpo, pianeggianti, posti nel Comune di Impruneta, località Ferrone, ubicati tra la via provinciale Chiantigiana a nord e il fiume Greve a sud, sul lato opposto della via provinciale rispetto allo stabilimento, identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 87 e 172 della superficie complessiva di 29.280 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 39.000,00 (euro trentanovemila)**.

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, 25 Settembre 2023

Allegati:

Allegato “A” Nomina del Tribunale

Allegato “B” Estratti di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di stima

Allegato “B₁” Foglio 52 Particella 87

Allegato “B₂” Foglio 52 Particella 172

Allegato “C” Documentazione fotografica

Allegato “D” Documentazione catastale

Allegato “D₁” Visure catastali Foglio 52 Particella 87

Allegato “D₂” Visure catastali Foglio 52 Particella 172

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 "G₁" Inquadramento Terreni

Allegato "G₂" Inquadramento catastale terreni

Allegato "G₃" Inquadramento terreni RU

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

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

Allegato "G₆" Vincoli preordinati

Allegato “H” Ispezioni ipocatastali

Allegato “I” Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato “L” Schede Descrittive (variante PS)