

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 47, 48 PER PORZIONE, 49, 50, 69, 71, 72,
73, 83, 84, 128, 129 E 186 PER PORZIONE) – LOTTO 12**



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 47, 48 (porzione), 49, 50,69,71,72,73,83,84,128 e 186 (porzione).

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 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 costituiti da appezzamenti di terreno raggruppati nel lotto 12.

2. Localizzazione dei Beni

Il compendio immobiliare oggetto di stima è posto al di sopra della Via Chiantigiana, località Ferrone (SR222) posteriormente all'ex stabilimento Sannini e all'attuale sede amministrativa della Sannini Impruneta S.R.L., accessibile Ai terreni si accede attraverso strada sterrata che si diparte dalla via del Ferrone.

Le particelle 72,73 e 83 sono costeggiate per tutto il suo sviluppo orizzontale dalla strada poderale e ne permette quindi un facile accesso.

3. Individuazione Catastale

I beni oggetto di stima di cui al LOTTO 12 sono costituiti da terreni, individuati catastalmente al foglio 52, particelle 47, 48 (porzione), 49, 50, 69, 71, 72, 73, 83, 84, 128 e 186 (porzione). In particolare risulta:

Terreni:

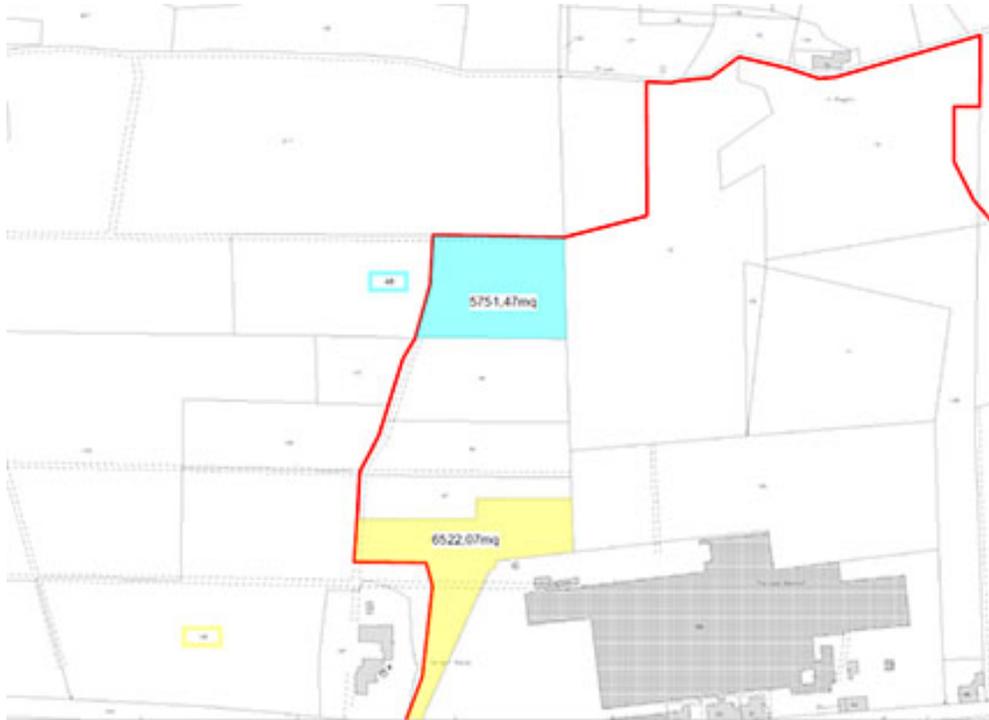
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 47, vigneto, classe U, sup. ha 00.29.10 (2.910 mq), red. dom. Euro 21,79 red. agr. Euro 18,79.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 48, seminativo, classe 3, sup. ha 00.57.51 (5.751 mq superficie diversa dalla superficie indicata in visura in quanto deriva dalla eliminazione della porzione interessata dal lotto 4) red. dom. Euro 42,51 red. agr. Euro 24,80.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 49, seminativo arborato, classe 3, sup. ha 00.58.20 (5.820 mq), red. dom. Euro 18,03 red. agr. Euro 9,02.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 50, vigneto, classe U, sup. ha 00.44.20 (4.420 mq), red. dom. Euro 33,10 red. agr. Euro 28,53.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 69, seminativo, classe 3, sup. ha 01.69.40 (16.940 mq), red. dom. Euro 52,49 red. agr. Euro 30,62.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 71, seminativo, classe 3, sup. ha 01.11.20 (11.120 mq), red. dom. Euro 34,46 red. agr. Euro 20,10.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 72, pascolo, classe U, sup. ha 02.74.50 (27.450 mq), red. dom. Euro 12,76 red. agr. Euro 7,09.

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 73, uliveto, classe 4, sup. ha 01.68.10 (16.810 mq), red. dom. Euro 17,36 red. agr. Euro 13,02.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 83, bosco alto , classe 3, sup. ha 00.94.60 (9.460 mq), red. dom. Euro 4,89 red. agr. Euro 1,47.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 84, pascolo , classe U, sup. ha 02.13.10 (21.310 mq), red. dom. Euro 9,91 red. agr. Euro 5,50.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 128, seminativo , classe 3, sup. ha 00.91.00 (9.100 mq), red. dom. Euro 28,20 red. agr. Euro 16,45.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 129, pascolo , classe U, sup. ha 00.08.30 (830 mq), red. dom. Euro 0,39 red. agr. Euro 0,21.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 52, p.lla 186, seminativo , classe 3, sup. 00.65.22 (6.522 mq superficie diversa dalla superficie indicata in visura in quanto deriva dalla eliminazione della porzione interessata dal lotto 1), red. dom. Euro 91,98 red. agr. Euro 53,65

Confini catastali del lotto: stessa ditta su più lati, strada vicinale Valagri, s.s.a.

NOTA: Il presente LOTTO 12 comprende esclusivamente una porzione della particella 48 (pari a 5.751,47 mq) e una porzione della part.lla 186 (pari a 6.522,00 mq) in quanto la porzione di dette particelle perimetrata nell'immagine sottostante pari a circa 12.273,47 mq è parte del Piano Cava ed è oltretutto interessata dalla strumentazione di monitoraggio del versante. La restante porzione di entrambe le particelle è stata assegnata al lotto di vendita n. 1 (Valagri Basso e terreni circostanti) e n. 4. Gli scriventi segnalano che, **in caso di vendita separata dei due lotti rispetto al lotto 12, sarà**

quindi **necessario procedere prima della vendita al frazionamento delle particelle con annessione della porzione in giallo pari a circa 12.300,00 mq all'area di cava e le restanti porzioni al lotto 1 e al lotto 4.** I costi di frazionamento non vengono indicati in quanto saranno a carico della procedura.



Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- Il terreno di cui alla particella 48 risale all'impianto catastale e non hanno subito mutazioni né nella qualità né nella consistenza.

Si precisa che la p.lla 48 ricade solo per porzione in questo lotto, essendo stata in parte assegnata al lotto 4, in considerazione che porzione della stessa rientra nel piano Cava della Fornace Sannini.

Per tale motivo la valutazione sarà limitata alla sola porzione agricola

corrispondente a circa 5751 mq rientrano nel piano sopracitato.

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

Come per la particella 48 anche per la 186 la valutazione sarà limitata alla sola porzione corrispondente a circa 6.522,00 mq in quanto la restante parte è stata assegnata al LOTTO 1 .

Questa porzione è interessata dalla strumentazione di monitoraggio del versante.

4. Descrizione dei beni

I terreni oggetto di stima individuati catastalmente al foglio 52, particelle 47, 48 (porzione), 49, 50, 69, 71, 72, 73, 83, 84, 128, 129 e 186 (porzione) rappresentano un'area posta posteriormente allo stabilimento oggetto di valutazione area che si estende su una superficie catastrale di con una superficie di circa 139.443 mq,. Nelle particelle non rimangono quasi più segni delle culture risultanti dalle visure catastali.

Si evidenzia che nelle particelle 72, 73, 83 e 84 è presente bosco.

Ai terreni si accede attraverso strada sterrata che si diparte dalla via del Ferrone o dalla strada podereale che costeggia le particelle 72, 73 e 83.

I terreni degradano verso lo stabilimento, con pendenze pronunciate in prossimità di quest'ultimo e si presenta incolto con vegetazione spontanea salvo le zone in cui è presente bosco.

Vi sono zone oggetto di movimentazione del terreno per l'attività di cava ricavabili dall'allegato rilievo. I terreni in oggetto presentano piste per l'accesso ai mezzi di scavo, residui di canalette per l'allontanamento dell'acqua dal versante di cava, tali opere devono essere ripristinate per la messa in sicurezza dei fabbricati sottostanti.

5. Provenienza

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

Alli [REDACTED] 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, [REDACTED]

Le particelle 47,48,49,50 sono pervenute [REDACTED] per atto di compravendita notaio Giovanni Badini Rep. n. 13873/6454 del 04/07/1962 trascritto a Firenze il 04/07/1962 n. 9916 vol. 2800 [REDACTED]

La particella 69 è pervenuta a [REDACTED] per atto ai rogiti notaio Badini in data 03/07/1958 rep. n. 7809/3498 trascritto a Firenze il 25/07/1958 ai

[REDACTED]

La particella 71 è pervenuta [REDACTED] per Atto compravendita Notaio Giovanni Badini Rep. n. 9910/4476 del 15/12/1959 trascritto a Firenze il 04/01/1960 n. 44 vol. 3260, [REDACTED]

Le particelle 72, 73, 83, 129, 84 e 128 sono pervenute alla Società Carlo Sannini Impruneta S.p.A per Atto compravendita Notaio Giovanni Badini Rep. n. 24600/11752 del 13/05/1969 trascritto a Firenze il 13/06/1969 n. 10349 vol. 816, [REDACTED], [REDACTED], 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, [REDACTED]

Nota: il terreno di cui alla particella 186 origina 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.

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 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 favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa Società Cooperativa, con sede in Signa, CF 00649880481, contro Sannini Impruneta Spa, con sede in Impruneta CF 00408750487, ipoteca gravante l'intera proprietà dei beni indicati (oltre altri di diversi lotti):

A tale Iscrizione fa riferimento 1 Annotazione per Restrizioni di Beni (beni in oggetto oltre altri beni) del 24/01/2014 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.

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

Su i terreni oggetto di stima non risultano formalità, oltre a quelle descritte al paragrafo 7.

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, Riqualficazione 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 "G₃", "G₄", "G₅" alla presente relazione).

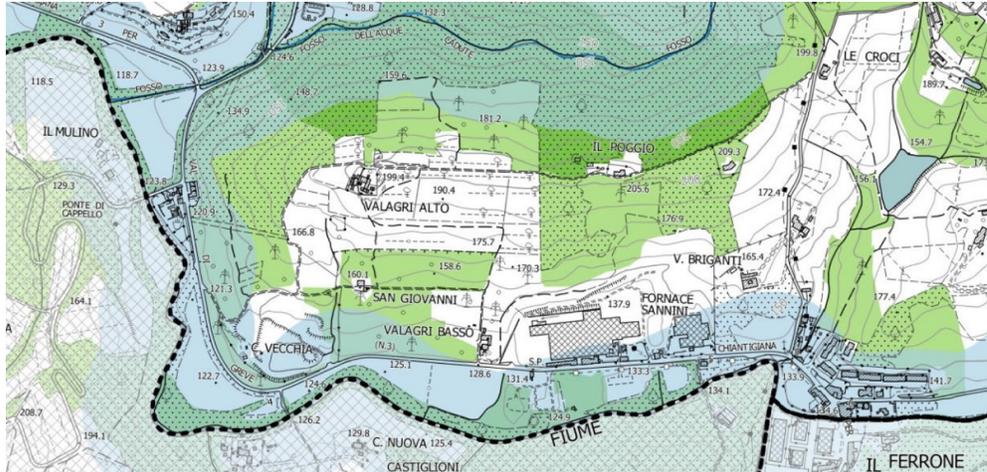
Nel Comune di Impruneta è in corso di stesura il nuovo Piano Operativo in sostituzione dell'attuale Regolamento Urbanistico. Alla data odierna il nuovo Piano Operativo è in

fase di adozione, per cui per le aree oggetto di perizia le previsioni urbanistiche ed edilizie potrebbero variare rispetto a quelle attuali.

Inoltre, nel marzo 2023 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale (approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale) in cui è inserita la scheda n. 5 (Allegato “L”) che riguarda il recupero dell’area Ferrone - Ex fornace Sannini – Chiti. Le previsioni integrano tale area nel progetto per il parco fluviale del Fiume Greve prefiggendosi di recuperare l’area e il complesso immobiliare dismesso dell’Ex fornace Sannini, e contestualmente al recupero degli edifici, dovrà essere recuperata anche l’area della cava, qui in esame. Tale scheda del Piano Strutturale anticipa le prescrizioni che verranno inserite in modo più dettagliato nel Piano Operativo.

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. In particolare rientra nel vincolo dell’art. 142 lett. c) “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua” una porzione della particella 128 (foglio 52); rientrano nel vincolo dell’art. 142 lett. g) “Territori coperti da boschi e foreste” le particelle 72, 73, 83 e una porzione delle particelle 71,128, 84 (foglio 52). Tali vincoli sono indicati nella tavole ST. 8 – Beni culturali e paesaggistici della Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n. 27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale.



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 in quanto le previsioni urbanistiche e la disciplina urbanistica previste nelle successive varianti del Piano Strutturale e nel nuovo Piano Operativo (in sostituzione al Regolamento Urbanistico), alla data odierna in fase di adozione, potrebbero essere variare rispetto a quelle attualmente vigenti. Secondo i tempi comunicati dalla stessa amministrazione, l’adozione del Piano Operativo è prevista nell’intorno di un anno.

In particolare si fa riferimento alla Scheda Descrittiva n. 5 della Variante al Piano

Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale
(Allegato “L”)

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. In considerazione che 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, si può affermare la conformità urbanistica del lotto.

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

Stando alla giurisprudenza formatasi sul tema, la stima del valore di mercato di una cava in attività va commisurata alla somma dei redditi ritraibili dall'attività estrattiva nel periodo di ulteriore possibile utilizzabilità della cava rispetto alla data di stima.

Questa definizione deriva dalla combinazione di due termini della valutazione:

a) la cava va stimata in conformità al giusto prezzo o valore venale o valore di mercato del bene (come è noto, dal punto di vista economico-estimativo sono tre sinonimi).

b) la cava è da considerare uno strumento di produzione del reddito, mediante l'estrazione e la vendita del materiale che ne forma il giacimento.

E' evidente che il primo termine porta al pieno valore di mercato della cava, da ottenere attraverso il secondo termine, che corrisponde all'accumulazione economica, al momento della stima, di tutti i redditi che la cava può fornire.

L'entità dell'accumulazione è ovviamente correlata alla misura dei singoli redditi e alla durata del periodo di produzione dei redditi. E' superfluo ricordare che un reddito è dato dalla differenza tra ricavi e costi: è, quindi, un'eccedenza dei ricavi rispetto ai costi, eccedenza che si produce e perdura fino a quando condizioni interne all'attività (efficienza, produttività, ecc.) e condizioni esterne (domanda e offerta, prezzi del prodotto e dei fattori produttivi, ecc.) rimangono favorevoli ai ricavi. In caso contrario, anche in presenza di disponibilità residua di materiale da estrarre, la cava perde rilevanza economica.

Questa stessa ragione, così come altre cause esterne all'attività (motivi di interesse pubblico, intervento e/o modifica della normativa del settore estrattivo, ecc.) possono incidere in senso riduttivo sulla durata del periodo di produzione dei redditi di una cava, e perciò sul relativo valore di mercato.

Al valore della stima dei redditi che la cava può produrre, determinata in ragione dei proventi dell'attività estrattiva, si deve aggiungere il valore dell'area di sedime della cava, sia quello soprassuolo su di essa eventualmente presente o quello di un fabbricato per le utilizzazioni alla cava strumentali.

Va da sé che per ambedue le componenti è necessario verificare che abbiano caratteristiche economiche tali da incidere sulla formazione del prezzo dell'elemento complessivo "cava" in occasione di una eventuale compravendita.

Il periodo di produzione dei redditi

Non si ricava, dalla giurisprudenza, un indirizzo univoco sulla definizione temporale di questo termine, al quale è legata la determinazione del valore della cava.

Infatti, se l'inizio del periodo di produzione dei redditi, da accumulare al momento della stima, certamente corrisponde alla data di autorizzazione alla coltivazione della cava, la fine del periodo, è correlata sia alla durata giuridica, quella dell'autorizzazione, e alla durata naturale, quella dell'esaurimento della cava.

Nel caso in esame l'Autorizzazione alla coltivazione è stata rilasciata in data 03/08/2011 per una durata di anni 20 fino quindi al 03/08/2031.

Tale Autorizzazione alla coltivazione, come comunicato anche dall'Arch. Ardinghi del Comune di Impruneta è già decaduta in automatico per varie inadempienze, tra cui il mancato rinnovo della garanzia tramite polizza fidejussoria e di conseguenza non è più possibile prorogarla.

Per quanto attiene una richiesta di nuova Autorizzazione alla coltivazione, potenzialmente è sempre un'area di cava per cui se la nuova proprietà avesse intenzione di proseguire con la coltivazione teoricamente sarebbe ancora possibile.

Tuttavia nel momento in cui scriviamo, siamo in una fase di passaggio dal vecchio Regolamento Urbanistico al nuovo Piano Operativo per cui il sito, che nel nuovo Piano Regionale Cave è individuato come "giacimento potenziale", necessita di un maggiore approfondimento da sviluppare a livello di pianificazione locale, anche insieme alla nuova proprietà.

La situazione attuale quindi non garantisce la possibilità di una nuova autorizzazione alla coltivazione, legata prevalentemente all'indirizzo che prenderà l'area comprendente lo stabilimento, oltre all'incertezza sull'estensione e possibilità estrattiva della cava.

Allo stato attuale quindi pur essendoci una "potenzialità" di coltivazione della stessa, non è possibile sapere con certezza, se sarà autorizzato un nuovo piano di coltivazione, di che estensione e se saranno richieste nuove opere di "compensazione", come previste ad esempio nel Piano Caliterna.

Si ritiene quindi che la stima sia determinata sul valore dei terreni da cui debba essere detratto il costo di ripristino ambientale, determinato dal confronto tra lo stato rappresentato nel piano cava e il rilievo dello stato attuale.

Verifica dello stato di coltivazione della cava

Al fine di valutare con maggior precisione lo stato di coltivazione della cava è stato necessario effettuare un rilievo topografico dello stato attuale (riportato in allegato).

Dal confronto fra il modello del rilievo dello stato attuale e quello prima dell'inizio della coltivazione della cava, dedotto dalla documentazione disponibile si è ricavato il volume scavato, riportato nella tabella sottostante diviso per fasi in linea con il piano cava.

	CAPACITA' ESTRATTIVA	SCAVI EFFETTUATI
FASE 1	45958	0
FASE 2	50606	4882
FASE 3	50626	10824
FASE 4	50149	5974
FASE 5	64694	5710
FASE 6	115254	3442
TOTALE	377287	30832

Risulta quindi un totale di 30.832 mc, scavati.

Stima 1 con Autorizzazione alla coltivazione

Se la cava fosse in essere la determinazione del valore della stessa, con il metodo precedentemente riportato, prevedrebbe la stima della produzione della cava per il periodo di durata della concessione in questo caso 20 anni.

	CAPACITA' ESTRATTIVA	SCAVI EFFETTUATI	DIFFERENZA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO (MQ/TON)	CAPACITA' ESTRATTIVA (TON)	SCARTO DI LAVORAZIONE (5%)	MATERIALE ESTRAIBILE	VALORE PRODUZIONE
FASE 1	45958	0	45958	2,2	20890,00	1044,5	19845,50	59.536,50 €
FASE 2	50606	4882	45724	2,2	20783,64	1039,18	19744,45	59.233,36 €
FASE 3	50626	10824	39802	2,2	18091,82	904,59	17187,23	51.561,68 €
FASE 4	50149	5974	44175	2,2	20079,55	1003,98	19075,57	57.226,70 €
FASE 5	64694	5710	58984	2,2	26810,91	1340,55	25470,36	76.411,09 €
FASE 6	115254	3442	111812	2,2	50823,64	2541,18	48282,45	144.847,36 €
TOTALE	377287	30832	346455		157479,55	7873,98	149605,57	448.816,70 €

Il valore della produzione tolto i costi di produzione ammonterebbe ad Euro 448.816,70.

Il costo di ripristino ambientale dell'intera cava per la coltivazione prevista in 20 anni si può desumere dalla stima riportata nel piano cava attualizzata in cui sono compresi i costi delle canalizzazioni e regimazione delle acque.

Costo ripristino ambientale e regimazioni riportato nel piano cava Euro 188.394,39.

Costo attualizzato Euro $188.394,39 \times 1,307$ (adeguamento ISTAT) = Euro 246.231,47

Il valore del terreno riportato successivamente ammonta ad Euro 91.250,00

Per cui il valore della cava con ammonterebbe ad Euro $448.816,70 - 246.231,47 + 91.250,00 =$ Euro 293.835,23.

Stimato il valore che avrebbero i terreni a destinazione cava, per una durata del piano di coltivazione a 20 anni, si ritiene; visto che l'Autorizzazione alla coltivazione, è già decaduta e non è più possibile prorogarla.

Visto che nel momento in cui scriviamo, siamo in una fase di passaggio dal vecchio Regolamento Urbanistico al nuovo Piano Operativo che concede ampio margine per l'indirizzo da dare all'intera area, che quindi una nuova autorizzazione è fortemente legata a questo.

Se ne desume come non è assolutamente certo che venga concessa una nuova autorizzazione alla coltivazione, ne tantomeno su che estensione.

Viste la situazione e le motivazioni sopra riportate si ritiene che il corretto valore di stima sia determinabile dal valore nudo dei terreni, quindi all'attualità, a cui va detratto il costo di ripristino ambientale, per le quantità scavate.

Stima 2 Valore a nudo dei Terreni

Per la presente stima occorre in primo luogo determinare il costo di ripristino ambientale.

Per quanto attiene tale costo, va tenuto in considerazione i costi di regimazione delle acque, le canalizzazioni, il ripristino delle colture, tenendo conto delle opere minime per ripore i terreni allo stato antecedente l'autorizzazione alla coltivazione.

In funzione del volume scavato e dello stato attuale dei terreni, si stima un costo di ripristino di Euro 20.000,00.

Tale costo andrà detratto dal valore a nudo dei terreni.

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 2021, 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 2021 (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. 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 à $K_1 = 1,10$
- 2) Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica à $K_2 = 1,10$
- 3) Caratteristiche produttive, incertezze amministrative : vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva à $K_3 = 0,95$.

Da cui risulta:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' catastale	ha	are	ca	mq	mq residui	qualità coltura prevalente	Valore €/mq	Valore €
52	47	vigneto		29	10	2910	2910	seminativo	1,6428	€ 4.780,55
52	48	seminativo	1	37	20	13720	5751	pascolo	0,2452	€ 1.410,15
52	49	seminativo arborato		58	20	5820	5820	pascolo	0,2452	€ 1.427,06
52	50	vigneto		44	20	4420	4420	pascolo	0,2452	€ 1.083,78
52	69	seminativo	1	69	40	16940	16940	seminativo	1,6428	€ 27.829,03
52	71	seminativo	1	11	20	11120	11120	seminativo	1,6428	€ 18.267,94
52	72	pascolo	2	74	50	27450	27450	BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	0,5462	€ 14.993,19
52	73	uliveto	1	78	10	17810	17810	BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	0,5462	€ 9.727,82
52	83	bosco alto		94	60	9460	9460	BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	0,5462	€ 5.167,05
52	84	pascolo	2	13	10	21310	21310	BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	0,5462	€ 11.639,52
52	128	seminativo		91		9100	9100	seminativo	1,6428	€ 14.949,48
52	129	pascolo		8	30	830	830	pascolo	0,2452	€ 203,52
52	186	seminativo	2	96	83	29683	6522	seminativo	1,6428	€ 10.714,34
						170573	139443			€ 122.193,43

$$V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3 = € 122.193,00 * 1,10 * 1,10 * 0,95 = € 140.460,85 \text{ arrotondato}$$

a **€ 140.500,00**

Dal valore totale così ottenuto deve essere detratto il costo necessario ad effettuare i lavori di ripristino ambientale che ammontano ad € 20.000,00

Da cui risulta:

$$€ 140.500,00 - € 20.000,00 = € 120.500,00$$

Per i motivi sopraesposti, legati all'incertezza sulla destinazione dell'area e alla mancanza di un'autorizzazione alla coltivazione, gli scriventi ritengono di utilizzare come stima la **stima 2**.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 12

Il valore di mercato complessivo del lotto 12, costituito esclusivamente da terreni a vocazione agricola è pari a:

€ 120.500,00 ed in cifra tonda **€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)**

probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dei beni di cui al LOTTO 12 - piena proprietà, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a € 120.000,00 (euro centoventimila,00)).

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 € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00).

12. RIEPILOGO DEL LOTTO

Riassumendo, il valore stimato a ottobre 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, LOTTO 12, di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a: di terreni posti al di sopra della via Chiantigiana riuniti in un solo corpo identificati al CT del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.ile 47, 48 porzione, 49, 50, 69, 71, 72, 73, 83, 84, 128,129 e 186 porzione con una superficie di circa 139.443 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in € 120.000,00 (euro centoventimila,00).

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, ottobre 2023

Allegati:

Allegato "A" Nomina del Tribunale

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

Allegato "C" Documentazione fotografica

Allegato "D" Documentazione catastale

Allegato "E" Atti di provenienza

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

Allegato "G₁ – G₂ – G₃ – G₄ – G₅ – G₆" Estratto RU

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Estratto del Piano regionale Cava

Allegato "N" Rilievo Cava