

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 POSTI NEL COMUNE DI
GREVE IN CHIANTI, PROVINCIA DI FIRENZE, (CT F. 134, P.LLE 126, 169, 171, 173)
ACCESSIBILI DA IN VIA RIGNANA – LOTTO 13**



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. Inoltre è proprietaria di un terreno in Via Rignana nel comune di Greve in Chianti, provincia di Firenze, in particolare dalle particelle individuate catastalmente al foglio 134 part. 126,169,171, 173, che sono oggetto del giudizio di stima della presente perizia.

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 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 nel Comune di Greve in Chianti raggruppati nel LOTTO 13.

.

2. Localizzazione dei Beni

Il compendio oggetto di stima è posto in una traversa di Via Rignana, località Rignana Vecchia, all'altezza dei numeri civici 11-12.

Vi si accede tramite una traversa privata di Via Rignana, strada sterrata sulla Strada Provinciale 118.

3. Individuazione Catastale

I beni oggetto di stima di cui al LOTTO 13 sono costituiti da terreni, individuati catastalmente al foglio 134, particelle 126, 169, 171, 173. In particolare risulta:

- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 134, p.lla 126 , uliveto vigneto, classe 3, sup. ha 00.00.80 (80 mq), red. dom. Euro 0,17 red. agr. Euro 0,14.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 134, p.lla 169, uliveto, classe 3, sup. ha 00.00.14 (14 mq), red. dom. Euro 0,03 red. agr. Euro 0,02.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 134, p.lla 171, seminativo arboreo, classe 2, sup. ha 00.00.32 (32 mq), red. dom. Euro 00,15 red. agr. Euro 0,06.
- Terreno agricolo, Catasto Terreni, Foglio 134, p.lla 173 , uliveto, classe 3, sup. ha 00.02.15 (215 mq), red. dom. Euro 0,39 red. agr. Euro 0,33.

Confini catastali del lotto: a nord la strada privata traversa di Via Rignana, sugli altri lati part.lle 172, 170 s.s.a.

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano che:

- Il terreno di cui alla particella 126 risale all'impianto catastale e non hanno subito mutazioni né nella qualità né nella consistenza.
- I terreni di cui alle particelle 169, 171, 173 sono stati oggetto di frazionamento n. 1037.1/2001.

4. Descrizione dei beni

Il LOTTO 13 è composto da 4 appezzamenti di terreni confinanti riuniti in un solo corpo di forma triangolare e della superficie catastale pari a 341 mq, ubicati in zona pressoché pianeggiante (in lieve pendenza). Trattasi di terreni residuali e marginali derivanti da un frazionamento.



I terreni oggetto di stima individuati catastalmente, come già detto, al foglio 134, particelle 126, 169, 171, 173 rappresentano un'area piana posta nei pressi di un complesso di edifici di altra proprietà. Le particelle nella loro consistenza sono di fatto a destinazione uliveto, ma di fatto hanno perso le qualità intrinseche dovute alla destinazione catastale e si presentano come coperte da arbusti e vegetazione spontanea. Ai terreni si accede tramite strada privata e sterrata, traversa della Via Rignana. Inoltre per una porzione dei terreni in questione è presente una strada sterrata che dà accesso agli edifici rurali adiacenti (di altra proprietà), i quali sono classificati nella periodizzazione come precedenti al 1835.

Si specifica che presumibilmente sulla particella 173 insiste una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica della quale non sono state rilevate autorizzazioni urbanistiche, aggiornamenti catastali e soprattutto chi materialmente ha eseguito l'opera in oggetto.

Sovrapponendo l'immagine aerea con la cartografia catastale detta cabina probabilmente è posizionata per lo più all'interno della part.lla 173 e sembra in parte anche della part.lla 172 (di diversa proprietà), oltre il confine quindi; tuttavia per l'esatta individuazione e posizione del manufatto serve rilievo strumentale. Sulla stessa particella sembra insistere anche porzione della stradella sterrata di accesso alle abitazioni. La forma triangolare compresa tra la stradella da un lato e un fossetto dall'altro ma soprattutto la presenza della cabina di trasformazione, rendono tali terreni inadatti a qualsiasi utilizzo, in quanto il lotto si presenta di fatto come un appezzamento marginale con una forma triangolare e di scarse dimensioni.



5. Provenienza

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

6. Eventuali occupazioni

Alla data odierna i beni risultano liberi.

7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli - Formalità

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 28/10/2023. 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.(no 121)

2. Atto Giudiziaro 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

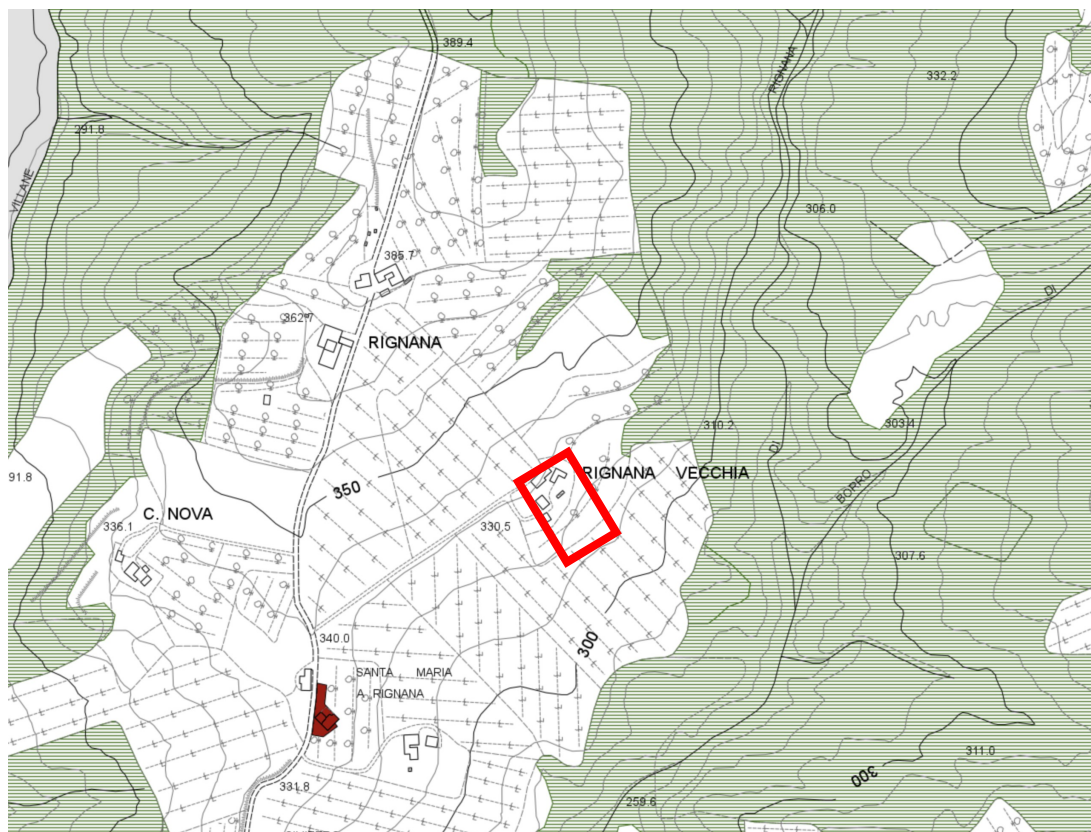
Come detto, sulla particella 173 insiste una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica precedentemente citata. Ne deriva che i beni oggetto della presente stima sono gravati da servitù, sebbene non sia stata reperita nessuna trascrizione a riguardo, a favore dell'ente di distribuzione dell'energia elettrica per quanto riguarda la cabina sopracitata, anche se tale cabina è oggi in disuso. Tuttavia niente è emerso al riguardo e pertanto agli scriventi non risulta nessuna servitù costituita (vedasi ispezioni ipocatastali – Allegato “H”- con ricerca sulla particella 173 e sulla particella 86 da cui origina la part.lla 173).

Oltre quanto sopra, come evidenziato anche dalle fotografie, i beni oggetto della presente stima sono gravati da servitù di passaggio ultra ventennale a favore dei fabbricati limitrofi per la presenza di un passaggio di accesso; anche in questo caso trattasi di servitù di fatto in quanto agli scriventi non risulta nessuna servitù costituita.






9. Situazione Urbanistica

I terreni compresi nel LOTTO 13 sono soggetti alla disciplina urbanistica descritta nel Piano Strutturale del Comune di Greve in Chianti.

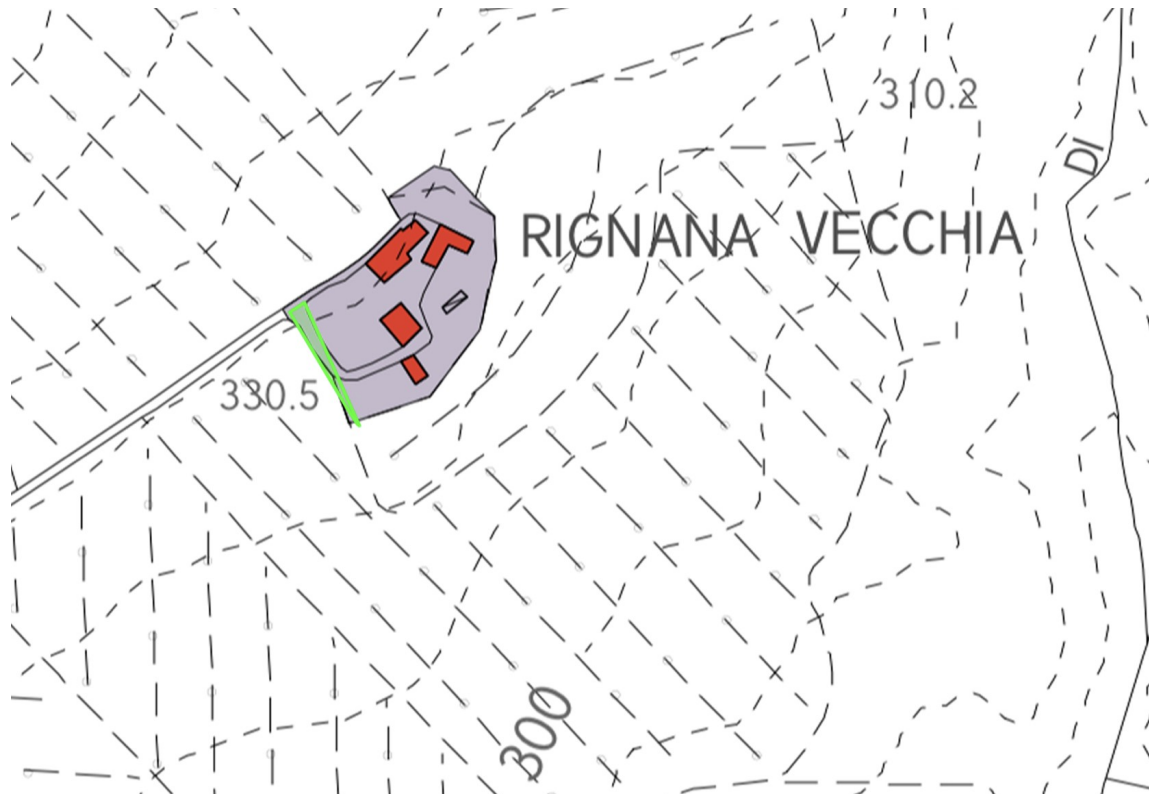
In particolare la tavola QC3 del Piano Strutturale – Fasce di rispetto, tutele e vincolo idrogeologico – sottopone l'area a vincolo idrogeologico (Allegato "I") mentre dall'estratto dello Statuto, beni culturali e paesaggistici si evince che i terreni in questione non sono sottoposti a vincolo secondo il D. Lgs. 42/2004 (Allegato "G").




1. Estratto Piano Strutturale

-  beni architettonici-archeologici tutelati ai sensi della Parte II del Codice
-  aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del Codice
-  aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c e lettera g del Codice
-  aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del Codice
-  altre aree appartenenti ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico

La destinazione urbanistica è invece indicata nella tavola del Piano Operativo PO27-Territorio rurale (il cui estratto è l'Allegato "L"), in cui i terreni in questione sono in parte categorizzati come resede di pertinenza degli edifici, in parte come terreni agricoli.



2. Estratto Piano Operativo

 resede di pertinenza degli edifici

R1.1	il crinale dei Monti del Chianti (R1.1)
R1.2	Montescalari e Poggio di Rugliana (R1.2)
R2.1	la collina boscata tra Ferrone e Chiochio (R2.1)
R2.2	la collina boscata dell'alta valle dell'Enna (R2.2)
R3.1	la collina di San Polo e Poggio alla Croce (R3.1)
R3.2	la collina di Mugnana (R3.2)
R3.3	la collina coltivata al Passo del Sugame (R3.3)
R3.4	Cintoia (R3.4)
R3.5	la collina di Lucolena e Dudda (R3.5)
R3.6	la collina di Lamole (R3.6)
R3.7	la collina di Panzano (R3.7)
R3.8	la collina di Greve e Montefioralle (R3.8)
R3.9	Strada, Poneta e Chiochio (R3.9)
R4.1	il fondovalle della Greve verso il Ferrone (R4.1)
R4.2	il fondovalle della Greve fino a Passo dei Pecorai (R4.2)
R4.3	il fondovalle della Pesa (R4.3)
R4.4	il fondovalle dell'Enna e del Sezzatana (R4.4)

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.

Si evidenzia infatti la presenza di un manufatto per la distribuzione dell'energia elettrica che insiste sulla particella 173. Da ricerca per accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Greve in Chianti per il manufatto non è stata rilevata alcuna pratica autorizzativa per la sua realizzazione. Da ulteriori approfondimenti con i tecnici comunali è emerso che anche nel registro cartaceo delle opere eseguite, dei permessi e delle licenze dal 1949 al 1961 non risultano interventi relativi alla realizzazione di tale cabina. Abbiamo riscontrato che nel 1957 la società elettrica Selt – Valdarno realizzava una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica a Pieve di Panzano. Da quanto indicato dallo stesso funzionario comunale, tale società distribuiva energia elettrica anche nella zona di Rignana, che comprende l'area oggetto di perizia di stima. Da una verifica per foglio e particella lo stesso funzionario ha evidenziato che non esiste la realizzazione di tale manufatto intestato alla Sannini s.r.l., a nessuna società di distribuzione dell'energia elettrica e a nessun altro. Confrontandoci con i tecnici comunali, vista la caratteristica di realizzazione del manufatto in pietra e non essendo emerse informazioni sulla sua realizzazione, si può solo attestare che è stata realizzata in epoca remota.

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. Tuttavia l’assenza di denunce relative al manufatto insistente sulla particella 173, fa decadere la conformità catastale del bene sul quale insiste.

Il sopralluogo effettuato sui terreni siti nel Comune di Greve in Chianti in prossimità della Fattoria di Rignana, terreni residuali e marginali derivanti da un frazionamento, della superficie totale di 341 mq ha evidenziato la presenza di una cabina elettrica, ormai dismessa, che ricade presumibilmente all’interno della particella 173. Detta cabina non risulta rappresentata nella mappa catastale. La regolarizzazione catastale della cabina richiederebbe il frazionamento + tipo mappale + redazione Docfa per costituzione e presentazione di planimetrie; quest’ultimo passaggio tuttavia necessita della firma dell’Ente proprietario/gestore della cabina. Per tale ragione, al fine di agevolare il trasferimento dei terreni, potrebbe essere opportuno effettuare il solo frazionamento della particella al fine di individuare la sagoma e la posizione della cabina Elettrica (senza quindi la campitura del mappale) per incorporare la medesima dalla vendita e cederla (anche gratuitamente) all’ente. I costi per il solo frazionamento sono pari a € 137,00 (€ 93,00 + € 44,00) per le spese di presentazione e € 1.500,00 per onorario relativo al frazionamento, compreso rilievo strumentale.

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 13 è composto da 4 appezzamenti di terreni confinanti della superficie catastale pari a 341 mq ubicati su un terreno pressochè pianeggiante o in lieve pendenza, di forma traingolare, a cui si accede tramite una strada traversa alla Via Rignana nella zona di Rignana Vecchia, nel Comune di Greve in Chianti (FI).

I terreni sono indicati come uliveti, vigneti e seminativi, anche se attualmente presentano vegetazione ad arbusti spontanei e qualche olivo ma soprattutto **su di essi è stata edificata in passato una cabina Elettrica di trasformazione oggi in disuso.**

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.

Da cui risulta:

STIMA TERRENI LOTTO 13

Dati catastali	Qualità / Coltura	Superficie	Valore	Totale €
F. 134		totale (mq)	€/mq	
126	Uliveto/ vigneto	80	2,12	169,6
169	Uliveto	14	2,54	35,56
171	Seminativo/arboreato	32	1,21	38,72
173	Uliveto	215	2,54	98,52
			TOTALE	€ 342,40

Tale valore viene arrotondato ad Euro 500,00.

Il valore delle particelle di cui al LOTTO 13, la cui superficie catastale corrisponde a 341,00 mq ammonta quindi ad Euro 500,00. Si ricorda che i valori medi esposti in tabella si

riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili: in relazione alle loro finalità intrinseche potrebbero risultare sfalsati rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno.

Questa valutazione è esclusivamente basata sulle valutazioni dei terreni agricoli, arrotondati per eccesso.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, è pari a:

Euro 342,40 → € 500,00

Nota: Si informa l'acquirente che, dato l'esiguo valore di mercato del lotto in oggetto, non vengono detratti dalla stima i costi indicati di regolarizzazione catastale e/o di regolarizzazione della posizione della cabina Elettrica. Detti costi saranno perciò a carico dell'acquirente. Si segnala altresì che nel calcolo della superficie non è stata detratta l'area occupata dalla cabina Elettrica.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 13

Il valore di mercato complessivo del lotto 13, costituito esclusivamente da terreni a vocazione agricola è pari a:

342,40 arrotondato € **500,00 (euro cinquecento)**

probabile valore di mercato u.i. libera

12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a ottobre 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO 13**, di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno agricoli, riuniti in un solo corpo, posti nel Comune di Greve in Chianti, località Rignana Vecchia, identificati al CT del Comune di Greve in Chianti al foglio di mappa 134 part.lla 126, 169, 171 e 173 della superficie complessiva di 341 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 500,00 (euro cinquecento)**.

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 fabbricati e 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 "G" Estratti Piano Strutturale

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Estratto Piano Strutturale – Rischio idrogeologico

Allegato "L" Estratto Piano Operativo – Territorio rurale