

1 **TRIBUNALE DI FIRENZE**

2 Fallimento [REDACTED]

3 [REDACTED]

4 Reg. Fall. [REDACTED]

5 **AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA DI ALCUNI TERRENI**

6 **POSTI IN COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA**

7 **Fg. 95/96**

8 G.D.: dott.ssa Patrizia Pompei

9 **1 PREMESSA**

10 Il sottoscritto Per. Agr. Edoardo Boscherini, nato a Firenze il 12/02/1976
11 iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati delle
12 Province di Siena, Arezzo e Firenze al n° 532 avente studio in Londa (FI),
13 Loc. Sambucheta il Poggiolo n. 70, riceveva a mezzo fax dal curatore
14 fallimentare dott. Alberto Carisio, comunicazione di incarico emessa in data
15 24 novembre 2014 dal Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Pompei per la
16 stima dei terreni agricoli di proprietà della soc [REDACTED]

17 [REDACTED]

18 [REDACTED]

19 [REDACTED]

20 conseguentemente il sottoscritto provvedeva alla redazione di una perizia
21 finalizzata alla stima di alcuni appezzamenti di terreno agricolo identificati
22 al N.C.T del comune di San Casciano Val di Pesa al Foglio 95 Particelle 45,
23 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54p, 55, 57, 58,59, 60, 61, 62, 64, 68p, 70, 77, 78, 80,
24 81, 85, 90, 167, 314, 315, 316, 318, 323, 324, 325, 326, 327 e Foglio n. 96

1 Particelle 7, 8, 9, 10, 11, 12, 27. Il sottoscritto Perito ad aprile 2021 veniva
2 incaricato di effettuare un aggiornamento della precedente Perizia.

3 Per dare compiuta risposta alla richiesta di aggiornamento della Perizia, in
4 data 20 maggio 2021 il sottoscritto eseguivà l'opportuno sopralluogo sul
5 posto per verificare lo stato dei terreni oggetto di stima e valutarne eventuali
6 cambiamenti rispetto al precedente spralluogo; in detta occasione si
7 eseguivano fotografie dei luoghi per le conseguenti verifiche e valutazioni di
8 carattere tecnico.

9 Si procede nel seguito all'aggiornamento della Perizia in base alla nuova
10 verifica.

11 **2 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI BENIE**
12 **CONSIDERAZIONI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO**
13 **IMMOBILIARE**

14 Durante il sopralluogo, si constatava il protrarsi dello stato di abbandono dei
15 terreni già verificato in occasione della precedente Perizia. I terreni risultano
16 abbandonati, con vegetazione spontanea sempre più presente e consistente
17 ma che comunque non va a diversificare gli interventi da fare rispetto al
18 2017. I vigneti devono comunque essere espantati e reimpiantati, nessun
19 intervento diverso è ammissibile per poterne ristabilire la produttività, gli
20 oliveti necessitano di importanti potature così come gli alberi da frutto
21 presenti. L'attività agricola è interrotta e inesistente da molt anni tanto da
22 non poter definire più Azienda Agricola l'intero complesso.

23 Per quanto riguarda la valutazione del più probabile valore di mercato in
24 seguito all'avvento della pandemia dovuta al COVID-19 il mercato
25 fondiario ha registrato una diminuzione delle compravendite come

1 dimostra un indagine svolta dal CREA con il supporto dei Dottori Agronomi
 2 e Forestali (CONAF). Nonostante una diminuzione dell'8% i prezzi dei
 3 terreni sono rimasti praticamente stabili con riduzioni dello 0,1% rispetto al
 4 periodo pre COVID, e come già relazionato, il perdurare dell'abbandono
 5 non cambia in nessun modo gli interventi da programmare per una rimessa
 6 in produzione delle colture presenti. Pertanto il sottoscritto ritiene che il
 7 precedente valore stimato debba essere riconfermato e viene qui sotto
 8 riepilogato.

9

10 **3 VALORE DELL'IMMOBILE**

11 Per quanto detto si assume:

12	Vigneto Chianti Classico D.O.C.G./D.O.P.	1.36.50 ha
13	Vigneto I.G.T./I.G.P.	1.80.59 ha
14	Oliveto	1.78.30 ha
15	Frutteto	2.50.58 ha
16	Seminativo	1.92.10 ha
17	Seminativo Arborato	0.07.00 ha
18	Giardino	0.33.87 ha
19	Laghetto irrigazione	0.00.45 ha
20	Bosco	9.69.36 ha
21	Tare e incolti	3.98.77 ha
22	Totale Stimato	23.47.52 ha

23 Questo invece il riepilogo dei valori stimati delle singole particelle catastali:

24	Fg. 95 Particella 45 Valore Stimato	€ 1.420,00
25	Fg. 95 Particella 48 Valore Stimato	€ 9.940,00

1	Fg. 95 Particella 49	Valore Stimato	€ 10.616,00
2	Fg. 95 Particella 50	Valore Stimato	€ 792,00
3	Fg. 95 Particella 51	Valore Stimato	€ 8.711,10
4	Fg. 95 Particella 52	Valore Stimato	€ 25.794,00
5	Fg. 95 Particella 53	Valore Stimato	€ 6.697,00
6	Fg. 95 Particella 54	Valore Stimato	€ 536,20
7	Fg. 95 Particella 55	Valore Stimato	€ 352,00
8	Fg. 95 Particella 57	Valore Stimato	€ 14.510,00
9	Fg. 95 Particella 58	Valore Stimato	€ 300,00
10	Fg. 95 Particella 59	Valore Stimato	€ 376,00
11	Fg. 95 Particella 60	Valore Stimato	€ 6.490,00
12	Fg. 95 Particella 61	Valore Stimato	€ 3.447,00
13	Fg. 95 Particella 62	Valore Stimato	€ 99,54
14	Fg. 95 Particella 64	Valore Stimato	€ 333,80
15	Fg. 95 Particella 68	Valore Stimato	€ 30.074,00
16	Fg. 95 Particella 70	Valore Stimato	€ 116,00
17	Fg. 95 Particella 77	Valore Stimato	€ 100,00
18	Fg. 95 Particella 78	Valore Stimato	€ 39.164,27
19	Fg. 95 Particella 80	Valore Stimato	€ 21.696,03
20	Fg. 95 Particella 81	Valore Stimato	€ 58.521,57
21	Fg. 95 Particella 85	Valore Stimato	€ 44.434,22
22	Fg. 95 Particella 90	Valore Stimato	€ 1.960,00
23	Fg. 95 Particella 167	Valore Stimato	€ 4.688,00
24	Fg. 95 Particella 314	Valore Stimato	€ 295,08
25	Fg. 95 Particella 315	Valore Stimato	€ 131,88

1	Fg. 95 Particella 316 Valore Stimato	€ 79,44
2	Fg. 95 Particella 318 Valore Stimato	€ 45,12
3	Fg. 95 Particella 323 Valore Stimato	€ 0,60
4	Fg. 95 Particella 324 Valore Stimato	€ 34,80
5	Fg. 95 Particella 325 Valore Stimato	€ 56,88
6	Fg. 95 Particella 326 Valore Stimato	€ 46,44
7	Fg. 95 Particella 327 Valore Stimato	€ 27,45
8	Fg. 96 Particella 7 Valore Stimato	€ 828,00
9	Fg. 96 Particella 8 Valore Stimato	€ 22.381,53
10	Fg. 96 Particella 9 Valore Stimato	€ 1.829,44
11	Fg. 96 Particella 10 Valore Stimato	€ 246,00
12	Fg. 96 Particella 11 Valore Stimato	€ 327,60
13	Fg. 96 Particella 12 Valore Stimato	€ 241,90
14	Fg. 96 Particella 27 Valore Stimato	€ 333,00

15 Il valore dei beni stimati, da intendersi come prezzo base d'asta, viene
16 pertanto confermato in:

17 **€ 318.073,97**

18 (trecentodiciottomilasettantatre/97 euro)

19 Il Perito ritiene di avere portato a compimento con criteri di obiettività il
20 mandato conferitogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento la
21 S.V. ritenga opportuno.

22 Londa (FI), li 16 novembre 2021

Il Perito

23

Per. Agr. Edoardo Boscherini

