

Dott.Ing. Giancarlo Fianchisti

Viale Ugo Bassi 38
50137 Firenze
☎055/574072-5001991
335 5988335
e mail g.fianchisti@gmail.com
PEC giancarlo.fianchisti@ingpec.eu

FALLIMENTO CONSORZIO ETRURIA s.c.r.l.

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI
IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO®

In data 6/12/2016 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato
[REDACTED]
effettuare la stima di alcuni beni immobili di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] tra i quali sono compresi anche alcuni lotti di terreni attualmente
non edificativi .

La stima è stata consegnata nel mese di Luglio 2017 e faceva riferimento ai
valori agricoli medi del 2017.

Nello scorso mese di Ottobre 2023 mi è stato richiesto un aggiornamento dei
valori della stima sulla base degli ultimi valori agricoli medi disponibili (anno
2021) e delle variazioni di coltura intervenute nel frattempo su alcune
particelle.

I terreni in oggetto sono costituiti da particelle poste fra la strada provinciale
ed il torrente Tavaiano e la loro individuazione catastale è la seguente:

identificativo	catastale	
fg	particella	Porz
100	1	AA
100	1	AB
100	2	AA
100	2	AB
100	4	
100	18	
100	19	AA
100	19	AB
100	20	
100	35	
100	53	
100	169	

I terreni sono pianeggianti ,facilmente irrigabili , limitrofi alla strada ed alcuni con accesso diretto ; sono quindi terreni con ottime potenzialita' agricole ; per tale motivo si è ritenuto di incrementare i valori OMI del 50% Si evidenzia inoltre che il [REDACTED] è comproprietario dei terreni per 375 millesimi e quindi il valore stimato in caso di vendita risulta condizionato all'accordo con i comproprietari.

L'aggiornamento della stima è stato redatto sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate piu' recenti riguardanti i terreni agricoli adottando i valori relativi alla destinazione d'uso riportata nei dati catastali aggiornati . Si è inoltre verificato presso il Comune di Barberino che sui terreni stimati non sono state variate nel frattempo le destinazioni urbanistiche rilevate al momento della precedente stima.

I valori delle porzioni di terreno stimate e dei valori a base d'asta per quanto riguarda la quota di proprieta' del [REDACTED] sono i seguenti:

Valore particella (Euro)	valore incrementato 50%	quota proprietà' 375/1000	valore a base d'asta
€ 39.381	€ 59.072	€ 22.152	€ 22.152
€ 2.241	€ 3.362	€ 1.261	€ 1.261
€ 21.555	€ 32.333	€ 12.125	€ 12.125
€ 1.188	€ 1.782	€ 668	€ 668
€ 10.801	€ 16.201	€ 6.076	€ 6.076
€ 144.124	€ 216.187	€ 81.070	€ 81.070
€ 23.347	€ 35.020	€ 13.133	€ 13.133
€ 429	€ 643	€ 241	€ 241
€ 671	€ 1.006	€ 377	€ 377
€ 37.297	€ 55.945	€ 20.979	€ 20.979
€ 26.597	€ 39.896	€ 14.961	€ 14.961
€ 33	€ 50	€ 19	€ 19
€ 307.665	€ 461.498	€ 173.062	€ 173.062

Firenze 13 Novembre 2023

Ing. Giancarlo Fianchisti



VALUTAZIONE TERRENO BARBERINO DI MUGELLO LOC. GALLIANO sulla base dei Valori Medi Agricoli della Provincia (anno 2017) stima ing. Fianchisti						
fg	particella	Porz	coltura	valore agricolo (Euro/Ha)	superficie (Ha)	coeff. Riduzione servizi di passo
100	1		seminativo arborato	€ 11.638	1,126	1
100	2		seminativo arborato	€ 11.638	0,613	1
100	4		seminativo	€ 10.451	0,32	0,8
100	18		seminativo arborato	€ 11.638	4,27	0,8
100	19		seminativo	€ 10.451	0,743	0,8
100	20		bosco ceduo	€ 1.704	0,492	0,8
100	35		seminativo arborato	€ 11.638	1,105	0,8
100	53		seminativo	€ 10.451	0,788	0,8
100	169		seminativo	€ 10.451	0,004	0,8
TOTALE						
						€ 86.462
INCREMENTO 50% VALORE DEI TERRENI A SEMINATIVO PER TERRENO PIANO, VICINANZA STRADA POTENZIALITA' AGRICOLA						€ 129.693
QUOTA PROPRIETA' 375/1000						€ 48.635

VALUTAZIONE TERRENO BARBERINO DI MUGELLO LOC. GALLIANO sulla base dei Valori Medi Agricoli della Provincia ultimi disponibili (anno 2021) e attuali classificazioni delle particelle, con le stesse modalità dell'ing. Fianchisti						
fg	particella	Porz	coltura	valore agricolo (Euro/Ha)	superficie	coeff. Riduzione servizi di passo
100	1	1 AA	seminativo irriguo	€ 42.191	0,9334	1
100	1	1 AB	seminativo arborato	€ 11.638	0,1926	1
100	2	2 AA	seminativo irriguo	€ 42.191	0,5109	1
100	2	2 AB	seminativo arborato	€ 11.638	0,1021	1
100	4		seminativo irriguo	€ 42.191	0,32	0,8
100	18		seminativo irriguo	€ 42.191	4,27	0,8
100	19	19 AA	seminativo irriguo	€ 42.191	0,6917	0,8
100	19	19 AB	seminativo	€ 10.451	0,0513	0,8
100	20		bosco ceduo	€ 1.704	0,492	0,8
100	35		seminativo irriguo	€ 42.191	1,105	0,8
100	53		seminativo irriguo	€ 42.191	0,788	0,8
100	169		seminativo	€ 10.451	0,004	0,8
TOTALE						€ 307.665
INCREMENTO 50% VALORE DEI TERRENI A SEMINATIVO PER TERRENO PIANO, VICINANZA STRADA POTENZIALITA' AGRICOLA						€ 461.498
QUOTA PROPRIETA' 375/1000						€ 173.062

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2023

Data: 28/08/2023 Ora: 15.40.46 pag: 1 Segue

Visura n.: IT173201/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di BARBERINO DI MUGELLO (A632) provincia FIRENZE
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di BARBERINO DI MUGELLO (Codice A632) Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	100	1		AA AB	SEMIN IRRIG SEMIN ARBOR 01	93 19 26	A56 A1 A56	Euro 53,03 Euro 6,96	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0095273 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1259.1/2020)	Annotazione
2	100	2		AA AB	SEMIN IRRIG SEMIN ARBOR 01	51 10 21	A1 A56 A56	Euro 29,02 Euro 3,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0095291 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1277.1/2020)	Annotazione
3	100	4		-	SEMIN IRRIG	32 00	A56 A1	Euro 18,18	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0095005 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 994.1/2020)	Annotazione
4	100	18		-	SEMIN IRRIG	4 27 00	A56 A1	Euro 242,58	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0095028 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1016.1/2020)	Annotazione
5	100	19		AA AB	SEMIN IRRIG SEMINATIVO 01	69 05 13	A1 A56 A56	Euro 39,30 Euro 2,38	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0095317 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1303.1/2020)	Annotazione
6	100	20		-	BOSCO CEDUO	49 20	A56	Euro 0,76 Lire 1.476	Impianto meccanografico del 04/02/1970	
7	100	35		-	SEMIN IRRIG	1 10 50	A1 A56	Euro 67,91 Euro 62,78	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. FI0094874 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 865.1/2020)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2023

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da
8	100	53		-	SEMIN IRRIG U	78	A1 A56	Euro 48,43 Euro 44,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2020 Pratica n. F10094804 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 795.1/2020)
9	100	169		-	SEMINATIVO 01	00	A56	Euro 0,27 Lire 516 Euro 0,19 Lire 360	FRAZIONAMENTO del 29/12/1982 in atti dal 22/10/1985 SEGRETARIO CONSORZ (n. 288583)

Immobile 1: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 2: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 3: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 4: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 5: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 7: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Immobile 8: Annotazione: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/05/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5858109 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5858109)

Totale: Superficie 9.46.10 Redditi: Dominicale Euro 556,85 Agrario Euro 503,64

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2023

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			
2			
3			
4			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/07/2023 Pubblico ufficiale Unico n. 24402.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/08/2023	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni		Atto del 27/07/2023 Pubblico ufficiale Unico n. 24402.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/08/2023	
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		Atto del 27/07/2023 Pubblico ufficiale Unico n. 24402.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/08/2023	

Totale Generale: Superficie 9.46.10 Redditi: Dominicale Euro 556,85 Agrario Euro 503,64

Unità immobiliari n. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 11/03/2021

Pubblicazione sul BUR
n. 13 del 31/03/2021

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3				REGIONE AGRARIA N°: 4			
	REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1704	SI			2746	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	6001			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA' PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	8238	SI		2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA' PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	4297			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA' PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	5188			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA' PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO MISTO	2815	SI			4577	SI		
CANNETO	3152				5118			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5439				4788			
COLTURA FLOREALE	43193				66234			
FRUTTETO	35739			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL'IMPIANTO DI ETA' PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA' INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL'1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA'.	47322			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL'IMPIANTO DI ETA' PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA' INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL'1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA'.

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	665			I-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DÀ UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.	866			I-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DÀ UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2541				4578			
ORTO	32540				59221			
ORTO IRRIGUO	51381				91548			
PARCO O GIARDINO	70359				91802			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1307	SI			1831	SI		
PRATO STABILE	4406				12961			
SEMINATIVO	10451	SI			20462	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	11638	SI			19892	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41019				43673			
SEMINATIVO IRRIGUO	42191				44770			
ULIVETO	20863				23602			
ULIVETO VIGNETO	18364				20498			

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO		REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI						
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5 %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5 %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	14551			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.	18945			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	36089				36289			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	41610				42170			
VIVAIO	56851			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).	66020			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).