



Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare



Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio



OGGETTO: *Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83 Loc. Ferrone,
Comune di Greve in Chianti (FI)*

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.



Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo



Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani





Indice:

1_ IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
1.1 IDENTIFICAZIONE	2
1.2 CONFINI	4
2_ ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	4
3_ DESCRIZIONE DEI BENI	4
3.1 CONTESTO	4
3.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	5
3.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEI BENI	6
4_ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
5_ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	10
6_ REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	11
7_ VALUTAZIONE DEI BENI	12
7.1 CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE	12
7.2 VALORE DI MERCATO DEL BENE	14
8_ PREZZO BASE D'ASTA	19
9_ RIEPILOGO	22
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	23
ALLEGATI	24



Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com



La sottoscritta arch. Elisa Sani iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n. A7466, ed iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 9610, il giorno 24/05/2021 è stata nominata dal Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, per espletare la consulenza tecnica inerente la valutazione del compendio immobiliare di proprietà della società _____, relativo al procedimento iscritto al n. 58/2021 R.G.

1_ IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 IDENTIFICAZIONE

Si tratta di beni immobili posti nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione il Ferrone e più precisamente:

- Complesso immobiliare ubicato in Via di Poneta n. 83, avente accesso tramite due stradelle poderali, delle quali solo una tracciata, che si diramano da strada privata non asfaltata (con diritto di passo pedonale e carrabile anche per mezzi agricoli) che a sua volta si diparte dalla via Provinciale Chiantigiana in corrispondenza della Chiesa di San Giorgio a Poneta.

Detto complesso denominato "Podere Le Case" è composto da vecchio ed ampio fabbricato colonico articolato su tre livelli (seminterrato, terreno, primo) composto da due corpi di fabbricati, uniti tra di loro tramite loggiato, oltre fienile attiguo che si sviluppa su un unico livello, resede adiacente ed appezzamento di terreno agricolo contiguo e circostante. Attualmente il complesso principale, essendo stato oggetto di intervento edilizio, si presenta con una struttura "al grezzo" e quindi privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e infissi, mentre il fienile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

I beni sopra descritti risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti:

1. Foglio 23, Part. 9, Sub. 5, inerente al fienile, Località Poneta, cat. C/2, classe 4, consistenza 65 mq, piano T, rendita di euro 144,35;
2. Foglio 23, Part. 9, Sub. 501, Località Poneta, piano T-1, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);
3. Foglio 23, Part. 9, Sub. 502, Località Poneta, piano S1-T, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

4. Foglio 23, Part. 9, Sub. 503, Località Poneta, piano 1, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);

5. Foglio 23, Part. 9, Sub. 500, Località Poneta, piano T, bene comune non censibile, senza rendita, per quanto riguarda il resede ad esse adiacente ed a comune tra le suddette unità immobiliari, quale ente comune non censibile (presente nel contratto)

Ai fini della storia catastale si precisa che, ad eccezione del fienile (subalterno 5), i suddetti subalterni 500, 501, 502 e 503 della particella 9, derivano dalla soppressione degli originari subalterni 1, 2, 3, 4, in forza della denuncia di variazione n. 38886.1/2010 del 20 dicembre 2010 per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione, in atti in pari data, protocollo FI0372884 e relativo tipo mappale del 9 dicembre 2010 n. 357894, derivante dai lavori in appresso indicati. Essendo le dette unità in corso di definizione (in quanto al grezzo) non sono rappresentate graficamente.

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'appezzamento di terreno agricolo risulta regolarmente intestato, ed è così identificato:

6. Foglio 23, Part. 69, superficie are 2,00, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 3 0,62, reddito agrario euro 0,36;

7. Foglio 23, Part. 75, superficie are 82,30, uliveto, classe 3, reddito dominicale euro 14,88, reddito agrario euro 12,75;

8. Foglio 23, Part. 83, superficie are 20,00, vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 24,79, reddito agrario euro 15,49;

9. Foglio 23, Part. 84, superficie centiare 5,00, vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,04.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, si riscontra quanto segue:

- le unità immobiliari in corso di definizione (subalterni 501, 502 e 503 della particella 9), in quanto al grezzo, non sono rappresentate graficamente, pur risultando correttamente intestate a _____ con sede a Firenze c.f. 04417770486;

- l'unità immobiliare relativa al fienile (subalterno 5 della particella 9) risulta correttamente intestata a _____ con sede a Firenze e i relativi dati

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

catastali sono quelli riferiti alla planimetria depositata in Catasto, raffigurante il bene suddetto.

Si vedano in allegato planimetrie catastali, visure e estratto di mappa (allegato n.1).

1.2 CONFINI

Confini: proprietà [REDACTED], [REDACTED], Vigneti di [REDACTED], salvo se altri.

2_ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A seguito di studio della documentazione reperita e di quella presente agli atti, i beni in oggetto, sono pervenuti alla _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Alessio Ciofini di Firenze in data 21 dicembre 2010 repertorio n. 23756 raccolta n. 8075. La parte venditrice, società _____ precisava che detti beni erano pervenuti, per maggior consistenza, per acquisto dalla società [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Alessio Ciufini in data 7 ottobre 2003, repertorio n. 15335/4812, registrato a Firenze il 23 ottobre 2003 al n. 566, serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13 ottobre 2003 al n. 25914 R.P..

Alla società [REDACTED] detti beni erano pervenuti, unitamente a maggior consistenza, in ordine ad atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED] nella società [REDACTED], giusta atto ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 18 settembre 2003, repertorio 38828/19908 registrato a Pescia in data 19 settembre 2003.

3_DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 CONTESTO

Il fabbricato oggetto della presente stima è situato nella campagna del Chianti fiorentino, nelle colline di Greve in Chianti, a circa 5 km da Impruneta, 12 km da San Casciano Val di Pesa e a circa 20 km dalla città di Firenze, in una zona a moderata

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

pendenza, compresa tra la Villa di Poneta e il sottostante corso del Borro di Poneta, affluente di destra del torrente Greve.

La campagna circostante è ricoperta da vigne, olivi e cipressi, delineata da strade sinuose che portano spesso ai casali, ville e aziende agricole, tipici della zona.

Per l'accesso al complesso immobiliare si dà atto dell'esistenza di una servitù di passo pedonale e carrabile, anche con mezzi agricoli, sulla sopra indicata strada privata non asfaltata, catastalmente individuata nel foglio di mappa 22, dalle particelle 67, 40 e 62, nonché sulle due distinte stradelle poderali catastalmente individuate nel foglio di mappa 23, dalle particelle 79, 73, 81, 78 (vedi allegato n.1-particelle evidenziate in giallo).

A circa 200 m si rileva la presenza di una cava di argilla dismessa in cui si svolgevano attività estrattive per la produzione di materiale in terracotta, motivo per la quale la pendice è stata oggetto di monitoraggi costanti tramite inclinometri per la verifica della stabilità della stessa.

Si segnala inoltre che l'attività estrattiva era regolata dalla convenzione stipulata con il comune di Greve in Chianti in data 04/08/98 Rep. 4196 – successive autorizzazioni n.1 del 05/08/98, n.1 del 22/05/2002 e Ordinanza n. 87 del 06/04/2004.

Nel raggio di 2 km sono situati i servizi primari quali negozi, centro commerciale, istituti bancari, chiesa, poste e farmacia; a circa 1,6 km sono presenti fermate del trasporto pubblico locale.

3.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile in questione si trova in "territorio rurale" UTOE 2 – Ferrone e Passo dei Pecorai in zona territoriale omogenea (D.M. 02.04.1968 n. 1444) "E – parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C" (allegato n.2).

L'area in questione è classificata a pericolosità idraulica bassa – P.1 e a pericolosità geologica media.

Per eventuali approfondimenti si rimanda alla disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione indicate nel CDU in allegato.

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

3.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un complesso denominato "Podere Le Case" costituito da tre corpi di fabbrica, dei quali due – costituenti il fabbricato principale – uniti da un loggiato aperto su due lati con soprastante vano di collegamento, ed un fienile in posizione distaccata a sud. Il fabbricato principale si articola su tre livelli, seminterrato – terreno – primo, mentre il fienile si sviluppa allo stato attuale su unico piano, ma si rileva che è stato rilasciato parere preventivo favorevole nel 2006 prot. n. 5027 per intervento inerente il recupero e il cambio di destinazione del manufatto per la realizzazione di vano tecnico interrato.

Il complesso immobiliare è libero su quattro lati, in posizione isolata, ed armonizzato da un resede di collegamento e terreno agricolo all'intorno. L'accesso avviene da strada poderale che si dirama da "strada bianca" privata, con diritto di passo pedonale e carrabile anche per mezzi agricoli, che a sua volta si diparte dalla via Provinciale Chiantigiana in corrispondenza della Chiesa di San Giorgio al Ferrone.

I fabbricati suddetti sono stati costruiti ed ultimati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Attualmente, a seguito di importanti lavori eseguiti dal 2004 al 2007, il complesso risulta parzialmente ristrutturato avendo già ultimato le opere di consolidamento strutturale. In particolare sono state eseguiti consolidamenti delle strutture verticali e rifacimento ex-novo delle partizioni orizzontali, quali solai e coperture, fino ad un avanzamento lavori che può essere definito in gergo tecnico "grezzo". Tali interventi sono stati eseguiti sulla pressoché totalità del fabbricato principale, ad esclusione del fienile che ad oggi appare in pessimo stato, quasi totalmente crollato. Si rileva che alcune opere murarie riferite soprattutto alle tramezzature interne non sono state ultimate per cui le destinazioni d'uso di molti locali risultano da definire, anche relativamente ai parametri aero-illuminanti di legge; comunque la particolare e specifica tipologia originaria, di complesso ex-colonico, consente per alcuni locali diversi assolvimenti dei rapporti, appunto riferibili all'origine.

Di notevole rilevanza la presenza di tipologie diversificate di solaio nei vari locali del complesso immobiliare e di due soppalchi con struttura metallica in ambienti diversi della residenza, dotati di notevole altezza, che mette in luce uno studio approfondito dei materiali, legno-cotto-pietra-ferro, e scelte architettoniche consone al contesto (allegato n.3).

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

La struttura portante del corpo principale è in pietra, il tetto è stato totalmente rinnovato con struttura in legno e sistema di ventilazione che migliora notevolmente l'isolamento termico.

Le facciate sono in pietra tipica locale a facciavista colore grigio-ocra-mattone con inserti in laterizio.

L'intervento iniziato con la DIA nel 2004 riguardava opere prevalentemente interne, per la realizzazione di tre unità immobiliari nel corpo di fabbrica principale. Erano previste modeste modifiche alle aperture esterne esistenti con l'obiettivo di riqualificare l'aspetto delle stesse facciate, senza significative alterazioni nel rapporto pieni-vuoti: gli interventi riguardavano infatti la riapertura di vani finestra già esistenti o la creazione di nuove aperture indispensabili all'ottenimento dei rapporti aero-illuminanti di legge, ove possibile, oppure mantenendo le previgenti destinazioni d'uso anche in ordine alle altezze interne, comunque invariate come da disposizioni normative, con il consolidamento delle strutture orizzontali in ossequio alla L.R. 64/74 e successive.

Nel progetto del 2004, erano stati pensati spazi interni ampi, consoni alle esigenze della vita contemporanea per una confortevole residenza in aperta campagna con vaste aree di disimpegno e/o sbratto, comunque nel rispetto dei disposti delle Norme Tecniche.

Per quanto concerne gli scarichi delle acque nere era previsto di collocarli in opera con recapito finale costituito da fossa biologica tricamerale con successiva dispersione nel terreno mediante trincea in tubo corrugato spiralato micro forato, mentre le acque chiare si prevedeva di convogliarle in opportuni pozzetti sgrassatori: tale argomento risulta meglio approfondito nell'allegato n.4. Si precisa che attualmente i lavori inerenti gli scarichi non sono stati realizzati.

Si prevedevano materiali di finitura interni pertinenti con la tipologia edilizia del caso, mentre le finiture esterne con intonaco civile e pietra a facciavista, come dai disposti del Regolamento Edilizio Comunale.

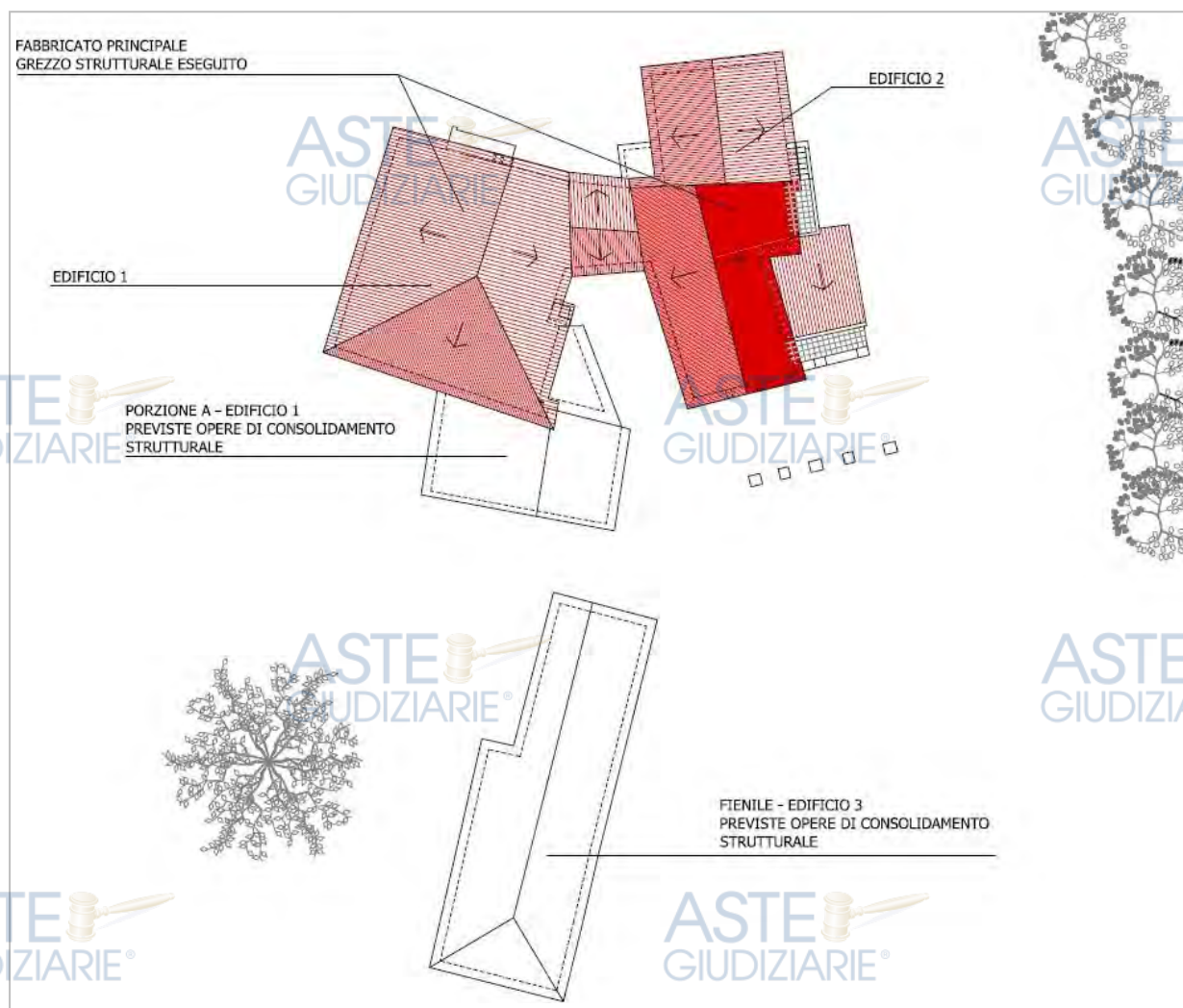
Si sottolinea quindi che per il fabbricato principale è stata variata la destinazione d'uso da rurale a residenziale, mentre il fienile è attualmente accatastato in categoria C2, ovvero magazzino/locale di deposito.

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

CONCLUSIONI

Il complesso immobiliare necessita di una serie di interventi diversificati per consistenza al fine di ultimare la ristrutturazione avviata nel 2004, ovvero la realizzazione degli impianti elettrico ed idro-termo sanitario, rifacimento di intonaci, pavimenti e rivestimenti, infissi interni e esterni, opere di finitura. Necessita inoltre del consolidamento strutturale, comprensivo del rifacimento della copertura, della porzione A dell'edificio 1 (come da schema planimetrico a seguire) che forma il fabbricato principale, oltre alla realizzazione degli impianti elettrico ed idro-termo sanitario, rifacimento di intonaci, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, opere di finitura dello stesso come sopra e per quanto concerne il fienile, si ritiene necessario provvedere al consolidamento statico, comprensivo del rifacimento della copertura, oltre alla realizzazione degli impianti, finiture e infissi. Occorre infine provvedere alle sistemazioni esterne dell'intero complesso.



Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate non sono emersi sull'immobile atti di cui sopra.

- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att. c.c.

Non risultano debiti.

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Dalle indagini effettuate non sono emersi sull'immobile atti di cui sopra.

- Convenzioni matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Dalle indagini effettuate non sono emersi sull'immobile atti di cui sopra.

- Altri pesi o limitazioni d'uso

- Sono presenti oneri eventualmente derivanti ai beni dal far parte del Comprensorio di Bonifica della Val di Pesa

- Vincoli normativi, edificatori, storici, artistici, paesaggistici

Dalle indagini effettuate, sull'area in esame è presente il *vincolo idrogeologico* ai sensi del R.D. 3267/1923.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che per il fienile sussiste una limitazione della classe d'intervento definita C1B, ovvero " *gli interventi sono volti a conseguire il riuso e la rifunionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque di cui si è dimostrata la compatibilità...*", come meglio specificato all'art. 23 delle N.T.A del P.O.

Si rileva inoltre che l'area su cui insistono i beni è classificata come "Biotipi" e disciplinata dalle N.T.A. all'art. 57 in cui viene indicato che "devono essere tutelate le risorse del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse...".

Il complesso immobiliare risulta, inoltre, nell'elenco dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale.

In relazione a quanto presente nell'atto di provenienza si riporta che:

(art.4)..."la parte venditrice garantisce alla parte acquirente che quanto oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuto per titoli legittimi e

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

validi regolarmente trascritti, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di terzi o fiscali, di qualsiasi natura e specie, pesi, oneri o vincoli, servitù o diritti di terzi in genere, obblighi di dare e di fare, che comunque esistendo possano diminuirne il valore, la piena disponibilità e commerciabilità...”

Si dà atto dell'esistenza di una servitù di passo pedonale e carrabile, come già indicato, anche con mezzi agricoli, per l'accesso al complesso immobiliare, sulla strada privata non asfaltata, catastalmente individuata nel foglio di mappa 22 dalle particelle 67,40 e 62, nonché sulle due distinte stradelle poderali catastalmente individuate nel foglio di mappa 23, dalle particelle 79, 73, 81 e 78, evidenziate in giallo nell'allegato 1.

Si dà inoltre atto che la particella 69 del foglio di mappa 23 è gravata da servitù di passo con mezzi agricoli a favore della contigua particella 80 dello stesso foglio di mappa, per lavorazione della vigna e che tale servitù verrà meno al mutamento della coltura.

Si rileva che le particelle 87, 88, 89, 90 e 91 del foglio di mappa 22 risultano classificate “relittostradale”, ovvero spazi residui tra intersezioni stradali o probabilmente si tratta di una vecchia strada comunale in disuso.

5_ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

ELENCO FORMALITÀ

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili:

1. ISCRIZIONE del 19/03/2012 - Registro Particolare 1169 Registro Generale 8850 Pubblico ufficiale CIOFINI ALESSIO Repertorio 25148/8603 del 15/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 14349 Registro Generale 19796 Pubblico ufficiale CIOFINI ALESSIO Repertorio 26506/9153 del 15/07/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
3. TRASCRIZIONE del 15/01/2014 - Registro Particolare 892 Registro Generale 1110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10202/2013 del 06/06/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

4. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 13467 Registro Generale 19063
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2027 del 17/03/2021 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

6_REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Greve in Chianti e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura, è stato possibile riscontrare che la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della perizia, è stata ultimata in epoca anteriore al 1° settembre 1967. È stata rinvenuta a dimostrazione di ciò una ortofoto risalente al 1954 in cui il complesso appare già nella sua conformazione attuale.

TITOLI ABILITATIVI

- Denuncia Inizio Attività n. 836/2004 del 28 dicembre 2004, ai fini della destinazione ad uso abitativo, che riguarda solo i due corpi di fabbrica principali e non il fienile. 11

REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal rilievo è stato possibile riscontrare la generale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici protocollati al comune di Greve in Chianti risalenti al dicembre 2007. È necessario ribadire che i lavori fin qui eseguiti configurano il complesso principale al "grezzo", non essendo stati ultimati, e che le misure rilevate sono state prese senza quindi considerare le finiture.

REGOLARITA' CATASTALE

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono correttamente in conto all'attuale proprietà di _____ con sede a Firenze c.f. 04417770486.

Si riscontra quanto già anticipato, ovvero che:

- le unità immobiliari in corso di definizione (subalterni 501, 502 e 503 della particella 9), in quanto al grezzo, non sono rappresentate graficamente;

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

- l'unità immobiliare relativa al fienile (subalterno 5 della particella 9) risulta invece rappresentato in quanto non oggetto dell'intervento dalla planimetria depositata in Catasto datata 28/01/1991, raffigurante il bene suddetto.

Per una esatta rappresentazione in mappa del fabbricato si segnala che è stato redatto tipo mappale in data 09/12/2010 n. 357894.

7_VALUTAZIONE DEI BENI

7.1 CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni immobiliari ed al SIM (Sistema di Misurazione Italiano).

La UNI EN 15733 non prevede criteri di misurazione delle consistenze. Con la pubblicazione della quarta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (2011) *criteri univoci sostitutivi*, condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo Capitolo 19, ovvero:

Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", al Capitolo 19, recita che: "il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione - SIM, di seguito riportato, e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dalvalutatore".

Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

- a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista), 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%; - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto autocoperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

In ordine ai riferimenti normativi sopra premessi, la superficie esterna lorda, calcolata sulla base degli elaborati dello stato di fatto reperiti presso il Comune di Greve in Chianti e riscontrati in loco, è stata così determinata (allegato n.5):

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

Fabbricato principale:

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA= 611 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie = 507 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne= 387,40 MQ

Ex Fienile:

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA= 114,30 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA= 103,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA= 103,20 MQ

Terreni agricoli:

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE= 10.435 MQ

7.2 VALORE DI MERCATO DEL BENE

14

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA).

Il Market Comparison Approach rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Tale metodo di calcolo si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile, risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1) L'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc...);
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) La compilazione della tabella dei dati;
- 5) La stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) La redazione della tabella di valutazione;
- 7) La sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero 15 sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 12-18 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche comparabili.

Premesso i postulati estimativi e i criteri di valutazione di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, sono state effettuate ricerche ipo-catastali e attraverso piattaforma elettronica di ricerca specialistica (società Stimatrix) tali da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione ecc...) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale così da ottenere parametri di confronto certi.

Nei 24 mesi antecedenti alla data odierna sono stati nello specifico individuate tre compravendite, di cui sono stati reperiti gli atti completi nella descrizione dell'immobile e nel prezzo di compravendita, avvenute nelle vicinanze al compendio oggetto della presente stima, ma nello specifico solo uno di questi atti si ritiene affidabile e attendibile ai fini della comparazione in quanto situato nelle immediate vicinanze e dotato di caratteristiche simili.

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

Precisamente si è fatto riferimento al rogito redatto dal Notaio Dott.re Marcello Focosi di Firenze in data 21/06/2019 – raccolta n. 6318 repertorio n. 13004.

L'atto riguarda la compravendita di un piccolo compendio edilizio in località Ferrone cui si accede dalla via provinciale Chiantigiana a mezzo stradella di proprietà terzi, limitrofo alla proprietà della _____, e più precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione costituente il fabbricato colonico sviluppata su due piani collegati tra loro tramite scala interna, unità immobiliare ad uso magazzino posta in aderenza all'unità principale sopra descritta elevata di un solo piano fuori terra, appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa 1 ha. Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi € 540.903,56 (cinquecentoquarantamilanovecentotré/56).

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto (comparabile– unità A) dal bene oggetto di stima (Subject) risultano la data della compravendita, la superficie delle unità immobiliari, finiture, il panorama, lo stato di manutenzione e conservazione di impianti e servizi igienici, terreno agricolo.

Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un incremento pari al 1%.

Superficie: la superficie del bene comparabile (Superficie Commerciale) è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile, come riportato nella tabella relativa all'analisi dei prezzi marginali.

Per quanto riguarda la valutazione degli appezzamenti di terreno, sono state valutate le tabelle dell'Agenzia delle Entrate riferite ai Valori agricoli medi per coltura nel comune di Greve in Chianti (allegato n.6) anno 2019, oltreché informazioni reperite presso agenzie immobiliari della zona, in base alle quali il calcolo risulta così definito:

Valore agricolo medio seminativo:	15.256€/ha
Valore agricolo medio uliveto:	25.420 €/ha

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

Valore agricolo medio vigneto:

Per cui:

Seminativo: $0,02 \text{ ha} \times 15.256\text{€/ha} = 305,12 \text{ €}$

Uliveto: $0,823 \text{ ha} \times 25.420\text{€/ha} = 20.920,66\text{€}$

Vigneto: $0,205 \text{ ha} \times 59.700\text{€/ha} = 12.238,50\text{€}$

Valore terreno agricolo: 33.464,28€ arrotondato a 33.465,00€

59.700 €/ha

Ciò premesso, applicando il metodo del M.C.A. e utilizzando i dati del comparabile rinvenuto, il valore della piena proprietà dell'immobile oggetto di stima risulta pari a € 863.047,56 che per arrotondamento a cifra tonda si quantifica in € 865.000,00 (Euro ottocentosessantacinquemila/00) (allegato n.7).

Per ulteriore verifica della stima effettuata si è ritenuto di provvedere a raffrontare il valore ottenuto dal calcolo eseguito mediante M.C.A. con il valore dei beni reperiti da annunci immobiliari che riguardano la vendita di appartamenti posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche paragonabili a quello oggetto di stima.

Si è proceduto ad effettuare una ricerca presso gli operatori economici della zona costituiti dalle agenzie immobiliari più accreditate, quali ad esempio Studio Immobiliare Marinella Coppi, Studio Immobiliare Becucci Bechelli, Studio Immobiliare Montagliari ecc, e ad assumere da queste informazioni relative a recenti compravendite o trattative in corso. In base alle notizie assunte dalle agenzie interpellate, si è potuto determinare che il valore medio unitario di mercato, per beni simili a quello in esame, corrisponde a 1.200 €/mq. Tale valore è comprovato anche dai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate mediante la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - che indica prezzi oscillanti tra 1.600 €/mq e 2.400,00 €/mq per Abitazioni civili in *normali* condizioni riferite al 2° semestre dell'anno 2020 (allegato n.8).

Per capire cosa si intende per "normali condizioni" occorre andare a leggere l'allegato 4 del Manuale della banca dati quotazioni OMI in cui sono specificati i criteri delle schede di rilevazione:

"la valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico;

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

• è ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati,

- è normale quando sono in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti,
- è scadente quando sono in condizione buona fino a quattro degli stessi elementi.”

Alla luce di ciò, ritengo di poter considerare il livello manutentivo complessivo al di sotto della definizione che l’Agenzia delle Entrate dà del termine “scadente”, in quanto solo uno degli elementi suddetti, considerati, è in buone condizioni.

In considerazione dei valori determinati e della superficie commerciale calcolata, effettuando le dovute considerazioni in merito allo stato di manutenzione e conservazione dell’immobile e alla sua posizione nel conteso territoriale, il più probabile valore di mercato del lotto, sulla base del confronto con agenzie immobiliari locali, risulta il seguente:

Consistenza: mq 725,30

Valore unitario: €/mq 1.200,00

Prezzo risultante: € 870.360,00

Prezzo terreno: € 33.465,00

Prezzo totale compendio: € 903.825,00 arrotondato a € 904.000,00

Avendo proceduto a calcolare il valore del bene oggetto di stima applicando il metodo del confronto con beni simili, si è provveduto ad effettuare una ulteriore verifica mediante il test dell’errore percentuale $e\%$. calcolato tra il valore di mercato V_{altro} dell’altro procedimento e il valore di mercato V_{MCA} del MCA, nel modo seguente:

$$e\% = [(V_{altro} - V_{MCA}) / V_{MCA}] * 100 < 5\% \text{ TEST SUPERATO}$$

Questo test di confronto si basa sull’errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari, che nella prassi tradizionale si pone pari a $\pm 10\%$.

Pertanto avremo:

$V_{altro} = € 904.000,00,00$

$V_{MCA} = € 865.000,00$

$e\% = 904.000,00 - 865.000,00 / 865.000,00 = 0,045$ che in termini percentuali risulterà pari al 4,5% e quindi contenuta ampiamente nel range previsto.

Per quanto sopra esposto il valore di mercato dell’unità immobiliare oggetto di stima, si quantifica nella media aritmetica dei due valori calcolati:

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

$\text{€ } 904.000,00,00 + \text{€ } 865.000,00 / 2 = \text{€ } 884.500,00$ arrotondato a $\text{€ } 885.000,00$
(ottocentoottantacinquemila/00)

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE = **€ 885.000,00** (diconsi euro
ottocentoottantacinquemila/00)

Valore unitario: €/mq 1.220,18

8_PREZZO BASE D'ASTA

Il Valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione ha una propria caratterizzazione concettuale:

"...l'importo stimato..." Si riferisce ad un prezzo espresso in termini di denaro da pagare per attività in una libera transazione di mercato. Il valore di mercato è misurato come il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato.

E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente. Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari.

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è un importo stimato, piuttosto che un importo predeterminato o il prezzo di vendita effettivo. E' il prezzo prevedibile in una transazione che soddisfi tutti gli altri elementi del valore di mercato e che sia concluso alla data di valutazione.

"...alla data di valutazione..." si richiede che il valore si determini in riferimento ad una data specifica.

Poiché i mercati e le loro condizioni possono cambiare, il valore stimato può essere improprio o non corretto in un altro momento.

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della valutazione, e non a una data passata o futura.

La definizione suppone anche che il pagamento e la stipula del contratto di vendita avvenga contemporaneamente, senza alcuna variazione di prezzo che altrimenti potrebbe essere possibile.

"...tra un acquirente..." si riferisce a colui che è motivato, ma non costretto a comprare. L'acquirente non è desideroso né determinato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente inoltre acquista in base alla realtà del mercato attuale, piuttosto che in relazione a un mercato immaginario o ipotetico che non può essere dimostrato o di cui si preveda l'esistenza.

Il presunto compratore non pagherà un prezzo superiore a quello richiesto dal mercato. L'attuale proprietario è compreso tra i soggetti che costituiscono "il mercato".

"...un venditore disposto..." non è né desideroso né forzato, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né pronto a battersi per un prezzo non ritenuto ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato per il miglior prezzo ottenibile sul mercato (libero) dopo un'adeguata attività di marketing, qualunque sia il prezzo.

Le circostanze reali del proprietario effettivo non sono prese in considerazione perché il venditore è un proprietario ipotetico.

"...in una libera transazione..." è quella tra due parti che non hanno tra loro un particolare rapporto (ad esempio, padrone di casa e inquilino), che può rendere insolito il livello dei prezzi di mercato o gonfiarlo a causa di un elemento di particolare valore.

L'operazione del valore di mercato si presume posta in essere tra parti non correlate, ciascuna delle quali agisce in modo indipendente dall'altra.

"...dopo un'adeguata attività di marketing..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nel modo più appropriato per realizzare la sua cessione al miglior prezzo ragionevole ottenibile in conformità con la definizione di valore di mercato.

La durata del tempo di esposizione non è un periodo fisso, ma varierà a seconda del tipo di attività e delle condizioni del mercato. L'unico criterio richiesto è che deve essere un

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

tempo sufficiente per consentire all'immobile di essere portato all'attenzione di un numero adeguato di potenziali clienti.

Il periodo di esposizione si svolge prima della data della valutazione.

"...in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza..." presuppone che sia l'acquirente che il venditore siano ragionevolmente informati circa la natura e le caratteristiche dell'immobile, del suo uso attuale e di quelli potenziali, e dello stato del mercato alla data della valutazione. Inoltre, si presume che ciascuno agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione.

La Prudenza è valutata facendo riferimento alla situazione del mercato alla data della valutazione, non con il senno di poi in una data successiva. Per esempio, non è necessariamente imprudente per un venditore vendere i beni in un mercato in calo a un prezzo inferiore rispetto ai livelli di mercato precedenti. In tali casi, come avviene per altri scambi nei mercati con prezzi variabili, l'acquirente o il venditore prudente agirà in conformità con le migliori informazioni di mercato disponibili al momento.

"...e senza alcuna costrizione..." stabilisce che ciascuna delle parti è motivata a²¹ intraprendere la transazione, ma non è forzata o indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tra i valori diversi da quello di mercato si configura anche quello del valore di vendita forzata. Come definito dal CVI, il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, per cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11).

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta dell'immobile in argomento, debba essere applicato un abbattimento in percentuale al

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

valore di mercato precedentemente determinato. Detto incremento, che è suscettibile alla presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario può variare dal 10% al 15%.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene in argomento si propone un abbattimento in termini percentuali pari al 10% del valore di mercato.

Ciò premesso il valore a base d'asta del compendio immobiliare risulterà:

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE =

€ 885.000,00 (valore di mercato stimato) - € 88.500,00 (decremento percentuale pari al 10% del V.M.) = € 796.500,00

arrotondato a € 797.000,00 (diconsi euro settecentonovantasettemila/00).

9_RIEPILOGO

I beni oggetto del pignoramento si trovano nel comune di Greve in Chianti (FI) frazione il Ferrone, in via di Poneta n. 83 e precisamente si tratta di:

- Complesso immobiliare avente accesso tramite due distinte stradelle poderali, delle quali solo una tracciata, che si diramano da strada privata non asfaltata, con diritto di passo pedonale e carrabile anche per mezzi agricoli, che a sua volta si diparte dalla via Provinciale Chiantigiana in corrispondenza della Chiesa di San Giorgio a Poneta. Detto complesso è composto da ampio fabbricato colonico articolato su tre livelli e composto da due corpi di fabbrica collegati tramite loggiato, oltre fienile attiguo, resede adiacente e appezzamento di terreno agricolo contiguo e circostante. Al Catasto i beni suddetti sono così rappresentati:

1. Foglio 23, Part. 9, Sub. 5, inerente al fienile, Località Poneta, cat. C/2, classe 4, consistenza 65 mq, piano T, rendita di euro 144,35;
2. Foglio 23, Part. 9, Sub. 501, Località Poneta, piano T-1, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);
3. Foglio 23, Part. 9, Sub. 502, Località Poneta, piano S1-T, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);
4. Foglio 23, Part. 9, Sub. 503, Località Poneta, piano 1, unità in corso di definizione, senza rendita (VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884);

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com

5. Foglio 23, Part. 9, Sub. 500, Località Poneta, piano T, bene comune non censibile, senza rendita, per quanto riguarda il resede ad esse adiacente ed a comune tra le suddette unità immobiliari, quale ente comune non censibile (presente nel contratto)
6. Foglio 23, Part. 69, superficie are 2,00, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,36;
7. Foglio 23, Part. 75, superficie are 82,30, uliveto, classe 3, reddito dominicale euro 14,88, reddito agrario euro 12,75;
8. Foglio 23, Part. 83, superficie are 20,00, vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 24,79, reddito agrario euro 15,49;
9. Foglio 23, Part. 84, superficie centiare 5,00, vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,04.

Superficie commerciale complessiva complesso immobiliare:

Fabbricato Principale= 611 mq

Fienile= 114,30 mq

Terreno agricolo= 10.435 mq

PREZZO A BASE D'ASTA COMPENDIO IMMOBILIARE = € 797.000,00 (diconsi euro settecentonovantasettemila/00)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuale ogni chiarimento.

San Miniato, 21/08/2021

arch. Elisa Sani

Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com





ALLEGATI:

1. Documenti catastali
2. Certificato destinazione urbanistica
3. Documentazione fotografica
4. Progetto smaltimento reflui
5. Elaborato grafico superficie commerciale
6. Valori agricoli medi
7. Stima analitica con MCA
8. Osservatorio Mercato Immobiliare



Elisa Sani Architetto

elisasani.arch@gmail.com



Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

**OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83 Loc. Ferrone,
comune di Greve in Chianti (FI)**

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.1: DOCUMENTI CATASTALI

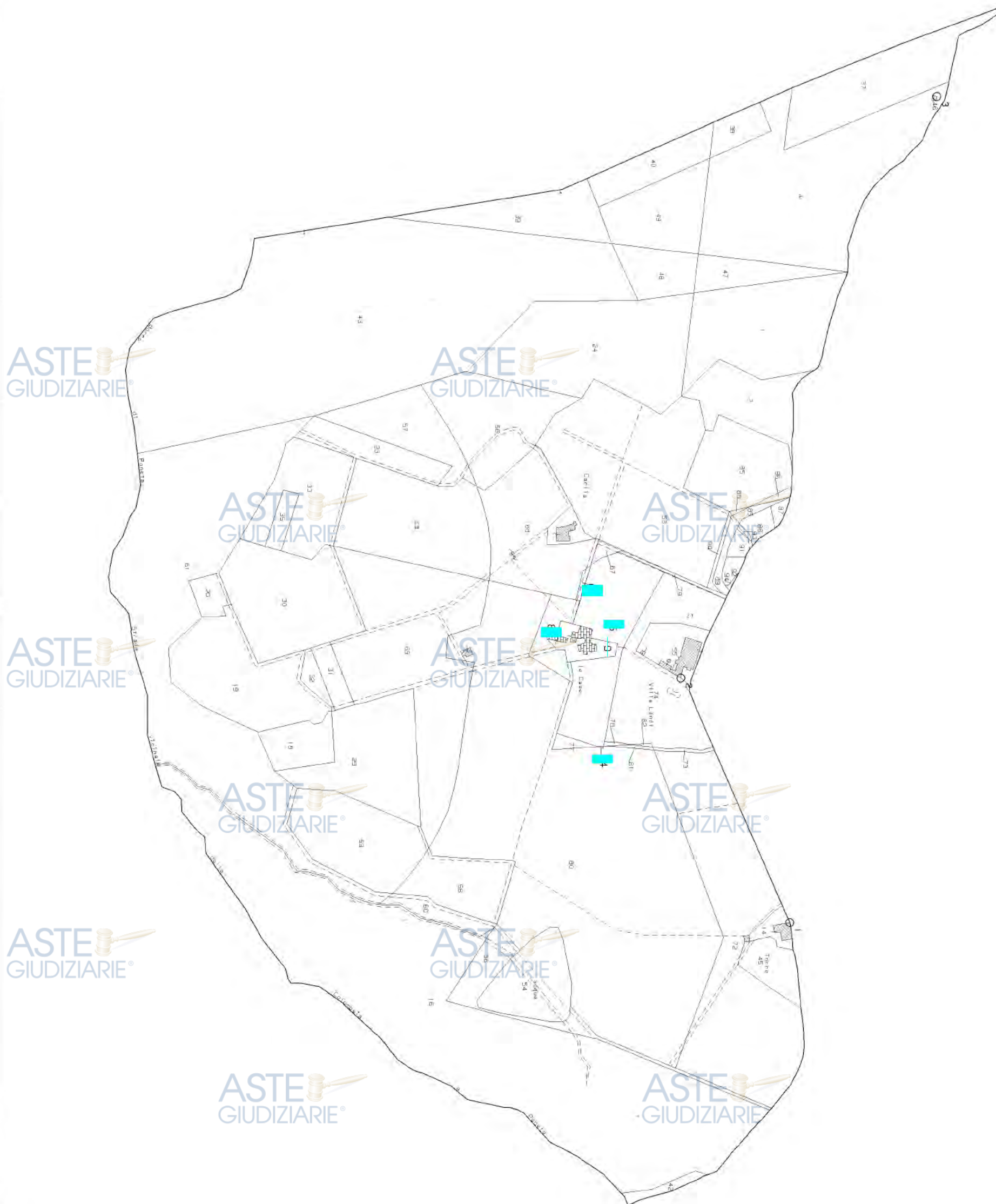
N=36600

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore PLACIDO MIGLIARDO

Vis. tel. (4.50 euro)

E=6000

5 Particelle: 9,69,75,83,84



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2021

Data: 25/08/2021 - Ora: 16.08.17

Segue

Visura n.: T160213 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GREVE IN CHIANTI (Codice: [REDACTED] Provincia di FIRENZE [REDACTED]) [REDACTED] con sede in FIRENZE C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GREVE IN CHIANTI(Codice [REDACTED]) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		23	9	5			C/2	4	65 m²	Totale: 86 m²	Euro 144,35	LOCALITA' PONETA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		23	9	501			in corso di definiz.					LOCALITA' PONETA piano: T-1; VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884 in atti dal 20/12/2010 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38886.1/2010)	
3		23	9	502			in corso di definiz.					LOCALITA' PONETA piano: S1-T; VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884 in atti dal 20/12/2010 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38886.1/2010)	
4		23	9	503			in corso di definiz.					LOCALITA' PONETA piano: 1; VARIAZIONE del 20/12/2010 protocollo n. FI0372884 in atti dal 20/12/2010 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38886.1/2010)	



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2021

Data: 25/08/2021 - Ora: 16.08.17

Segue

Visura n.: T160213 Pag: 2

Totale: m² 65 Rendita: Euro 144,35

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/07/2013 Repertorio n.: 26506 Rogante: CIOFINI ALESSIO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ (n. 14349.1/2013)	

2. Immobili siti nel Comune di GREVE IN CHIANTI(Codice E169) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	23	69		-	SEMINATIVO	3	02	00		Euro 0,62 L. 1.200	Euro 0,36 L. 700	FRAZIONAMENTO del 19/10/2001 protocollo n. 308577 in atti dal 19/10/2001 (n. 6868.1/2001)	
2	23	75		-	ULIVETO	3	82	30		Euro 14,88	Euro 12,75	FRAZIONAMENTO del 28/11/2002 protocollo n. 423623 in atti dal 28/11/2002 (n. 12560.1/2002)	
3	23	83		-	VIGNETO	1	20	00		Euro 24,79	Euro 15,49	FRAZIONAMENTO del 28/11/2002 protocollo n. 423623 in atti dal 28/11/2002 (n. 12560.1/2002)	
4	23	84		-	VIGNETO	1	00	05		Euro 0,06	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 28/11/2002 protocollo n. 423623 in atti dal 28/11/2002 (n. 12560.1/2002)	

Totale: Superficie 01.04.35 Redditi: Dominicale Euro 40,35 Agrario Euro 28,64

Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 25/08/2021 - Ora: 16.08.17

Fine

Visura n.: T160213 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in FIRENZE		(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/07/2013 Repertorio n.: 26506 Rogante: CIOFINI ALESSIO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 14349.1/2013)		

Totale Generale: m² 65 Rendita: Euro 144,35

Totale Generale: Superficie 01.04.35 Redditi: Dominicale Euro 40,35 Agrario Euro 28,64

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. cat. n. 407



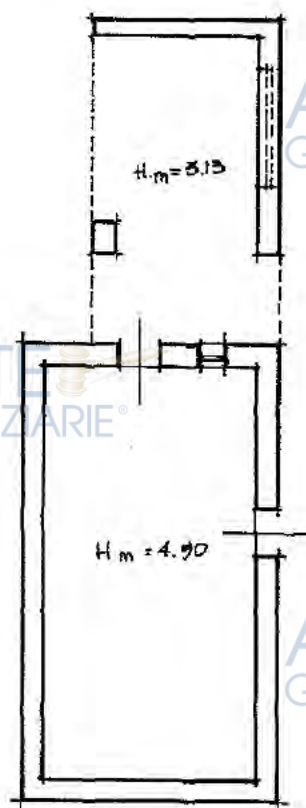
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 501 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di GREVE via LE CASE civ.

PIANO TERRENO



F. IENILE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Incompleta e deteriorata ☐

Compilata dal GEOM.
(Titolo, cognome e nome)
TOSATTI ALBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/01/1991 - Data: 09/06/2021 - n. T319923 - Richiedente: SNALSE81H52D403P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - Vietata ogni

9 - 1372/9 - 119990

data 01/01/1991 Firma

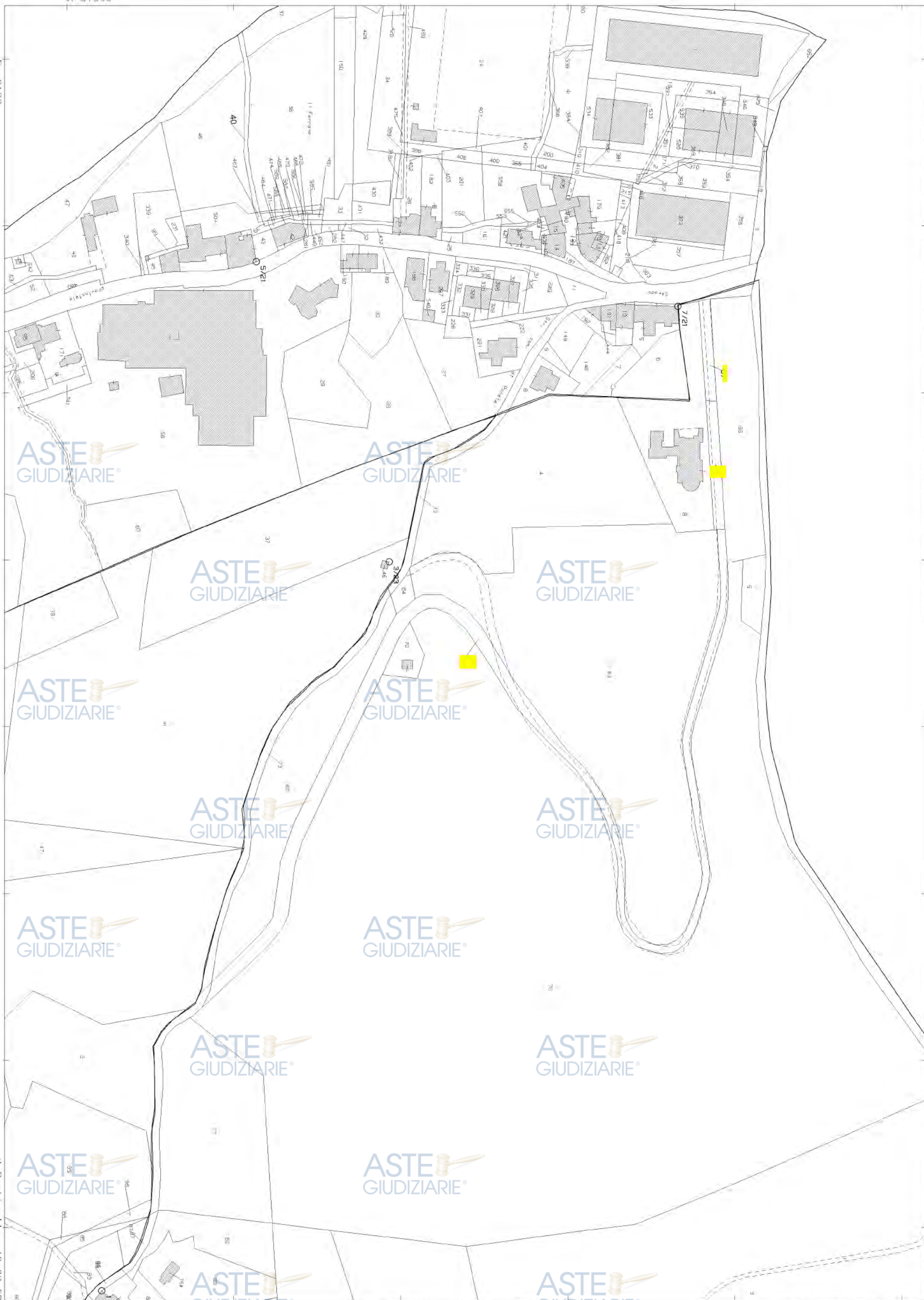
Foglio: 23 - Particella: 9 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' PONETA piano: T;

N=37300

E=6100

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PLACIDO MIGLIARDO

Vis. tel. (2.70 euro)



N=37000

E=-5600

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PLACIDO MIGLIARDO

Vis. tel. (3,60 euro)



Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc. Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.2: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE 5 - Servizi di Gestione del Territorio e alle Imprese



Marca dal Bollo € 16,00
Nr. identificativo: 01200132070021

Certificato di destinazione urbanistica n. 109 del 17/08/2021

(ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)

Il Responsabile del Settore 5

- Vista la domanda presentata in data 27/07/2021 prot. n. 13819 dalla sig.ra SANI ELISA, finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili posti in località PONETA - FERRONE nel Comune di Greve in Chianti (FI);
- Vista la DCC 28 del 14/03/2019 con la quale è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Strutturale ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della L.R. n.65/2014;
- Vista la DCC 29 del 14/03/2019 con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Operativo ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della L.R. n.65/2014;
- Vista la pubblicazione sul Burt n. 17 del 24/04/2019 dei relativi avvisi di approvazione e visto che in data 24/05/2019 sono decorsi i 30 gg necessari per legge affinché i Piani diventino esecutivi;
- Vista la DCC 84 del 30/09/2020 con la quale è stata approvata definitivamente la Variante semplificata al P.S. e P.O. ai sensi dell'art.30 e art.32 della L.R. 65/2014 per implementazione Beni archeologici - approvazione definitiva conseguente alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della disciplina PIT/PPR;
- Vista la pubblicazione sul Burt n. 44 del 28/10/2020 del relativo avviso di approvazione definitiva della Variante di cui al precedente capoverso;
- Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;

C E R T I F I C A

Che in data 17/08/2021 gli immobili individuati con le seguenti particelle risultano avere le destinazioni di seguito riportate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE 5 - Servizi di Gestione del Territorio e alle Imprese

Fg.	P.IIa	1 U.T.O.E	2 X.T.O.	3 AMBITO URBANIZ.	4 AMBITO RURALE	5 TERRITORIO RURALE	6 USO SPECIF.	7 CLASSE INTERV.	8 PERICO. IDRAUL.	9 PERICOL GEOLOG	10 PERIC. SISMIC.	11 FATT. IDRA.	12 FATT. GEOLO.	13 FATT. SISMIC.	14 RISCHIO ARCHEOL.	15 ALTRO
23	9	2	E	---	R3	R3.9	---	C1B	1	2	---	---	---	---	1	C - resede
23	69	2	E	---	R3	R3.9	---	---	1	2	---	---	---	---	1	C
23	75	2	E	---	R3	R3.9	---	---	1	2	---	---	---	---	1	C - resede
23	83	2	E	---	R3	R3.9	---	---	1	2	---	---	---	---	1	C - resede
23	84	2	E	---	R3	R3.9	---	---	1	2	---	---	---	---	1	C

NOTE:

1 UTOE - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI:

UTOE 1 - Greve, Greti e Montefioralle;
UTOE 2 - Ferrone e Passo dei Pecorai;
UTOE 3 - Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto;
UTOE 4 - San Polo;
UTOE 5 - Cintoia;
UTOE 6 - Lucolena e Dudda;
UTOE 7 - Panzano e Lamole;

2 X.T.O. - XONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968):

A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;
B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
E - parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

3 AMBITO URBANIZZATO:

U1: la città antica (art. 45 N.T.A. del P.O.)
U2: i borghi e gli addensamenti lineari (art. 46 N.T.A. del P.O.)
U3: i tessuti recenti prevalentemente residenziali (art. 47 N.T.A. del P.O.)



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 5 - Servizi di Gestione del Territorio e alle Imprese

U4: le aree specializzate della produzione (art. 48 N.T.A. del P.O.)

U5: le connessioni ecologiche in area urbana (art. 49 N.T.A. del P.O.)

4 AMBITO RURALE:

- R1 - Altacollina;
- R2 - Collina boscata;
- R3 - Collina coltivata;
- R4 - Fondovalle;
- R5 - Nucleo rurale;

5 TERRITORIO RURALE:

- R1.1: crinali monti del Chianti (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R1.2: Momtescalari e Poggio di Rugliana (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R2.1: collina boscata tra Ferrone e Chiocchio (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R2.2: collina boscata dell'alta valle dell'Ema (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.1: collina di S. Polo e Poggio alla Croce (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.2: collina di Mugnana (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.3: collina coltivata al Passo del Sugame (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.4: Cintoia (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.5: collina di Lucolena e Dudda (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.6: collina di Lamole (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.7: collina di Panzano (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.8: collina di Greve e Montefioralle (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R3.9: Strada, Poneta e Chiocchio (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R4.1: fondovalle della Greve verso il Ferrone (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R4.2: fondovalle della Greve fino al Passo dei Pecorai (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R4.3: fondovalle della Pesa (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R4.4: fondovalle dell'Ema e del Sezzatana (art. 53 N.T.A. del P.O.)
- R5: nuclei rurali (art. 54 N.T.A. del P.O.)

6 DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO - Attrezzature di servizio pubbliche (art.17 NTA-PO):

- | | |
|--|---|
| Sa - impianti sportivi all'aperto; | li - fabbriche ed officine; |
| Sb - servizi per l'istruzione di base; | ls - artigianato di servizio o di produzione di beni artistici; |
| Sc - servizi cimiteriali; | la - impianti di trasformazione prodotti agricoli e zootecnici; |
| Sh - servizi per l'assistenza sanitaria; | lr - autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali; |
| Sd - servizi culturali; | le - attività estrattive; |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 5 - Servizi di Gestione del Territorio e alle Imprese

Sf - servizi sportivi coperti;
So - orti urbani
Sp - parcheggi pubblici a raso;
Spc - parcheggi pubblici coperti;
Sr - servizi per il culto;
Ss - servizi sociali e ricreativi;
St - servizi tecnici;
Su - servizi amministrativi;
Sv - parchi e giardini pubblici o di uso pubblico;
Svt - parchi territoriali;
Sz - piazze e spazi pedonali pubblici;

Ce - esercizi di vicinato e somministrazione;
Cm - medie strutture di vendita,
Cc - impianti per la distribuzione di carburanti;
Tr - alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere;
Tc - campeggi;

7 CLASSE DI INTERVENTO:

CLASSE C1A: conservazione - art. 22 N.T.A. del P.O.
CLASSE C1B: conservazione - art. 23 N.T.A. del P.O.
CLASSE C2A: adeguamento - art. 24 N.T.A. del P.O.
CLASSE C2B: adeguamento - art. 26 N.T.A. del P.O.
CLASSE C3A: sostituzione - art. 27 N.T.A. del P.O.
CLASSE C3B: sostituzione - art. 28 N.T.A. del P.O.

8-9-10 PERICOLOSITA':

P.1 - Pericolosità idraulica bassa.
P.2 - Pericolosità idraulica media.
P.3 - Pericolosità idraulica elevata.
P.4 - Pericolosità idraulica molto elevata.

11-12-13 FATTIBILITA': (artt. 36-37-38-39 N.T.A. del P.O.)

F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.
F.2 - Fattibilità con normali vincoli..
F.3 - Fattibilità condizionata.
F.4 - Fattibilità limitata.

14 RISCHIO ARCHEOLOGICO

P.1 - Rischio Archeologico basso.
P.2 - Rischio Archeologico medio.
P.3 - Rischio Archeologico elevato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 5 - Servizi di Gestione del Territorio e alle Imprese



15 ALTRO:

- A) art. 59 NTA - PO - Sistemazioni agrarie tradizionali.
- B) art. 50 NTA - PO - La viabilità panoramica.
- C) art. 57 NTA - PO - Biotopi.
- D) ZONA PERCORSO DAL FUOCO - Vincolo decennale di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 9 L. 47/75 e s.m.i.
- E) VINCOLO CIMITERIALE: vincolo di inedificabilità nella fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale ex art. 338 RD 1265/1934 per le zone ricadenti nel tessuto urbano e di inedificabilità nella fascia di 100 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale ex art. 13 comma 16 delle N.U. per le zone ricadenti nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola.
- F) art. 60 NTA - PO - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.
- G) L.R. 21/2012 e L.R. 60/2013 - Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua.
- H) art. 58 NTA - PO - Aree Tartufigene.
- I) art. 57 NTA - PO - Geotopi.

Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.P.R. n. 445/2000.

Il presente certificato viene rilasciato in bollo per gli usi previsti dalla Legge.

m.b.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5
(Ing. Laura Lenci)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



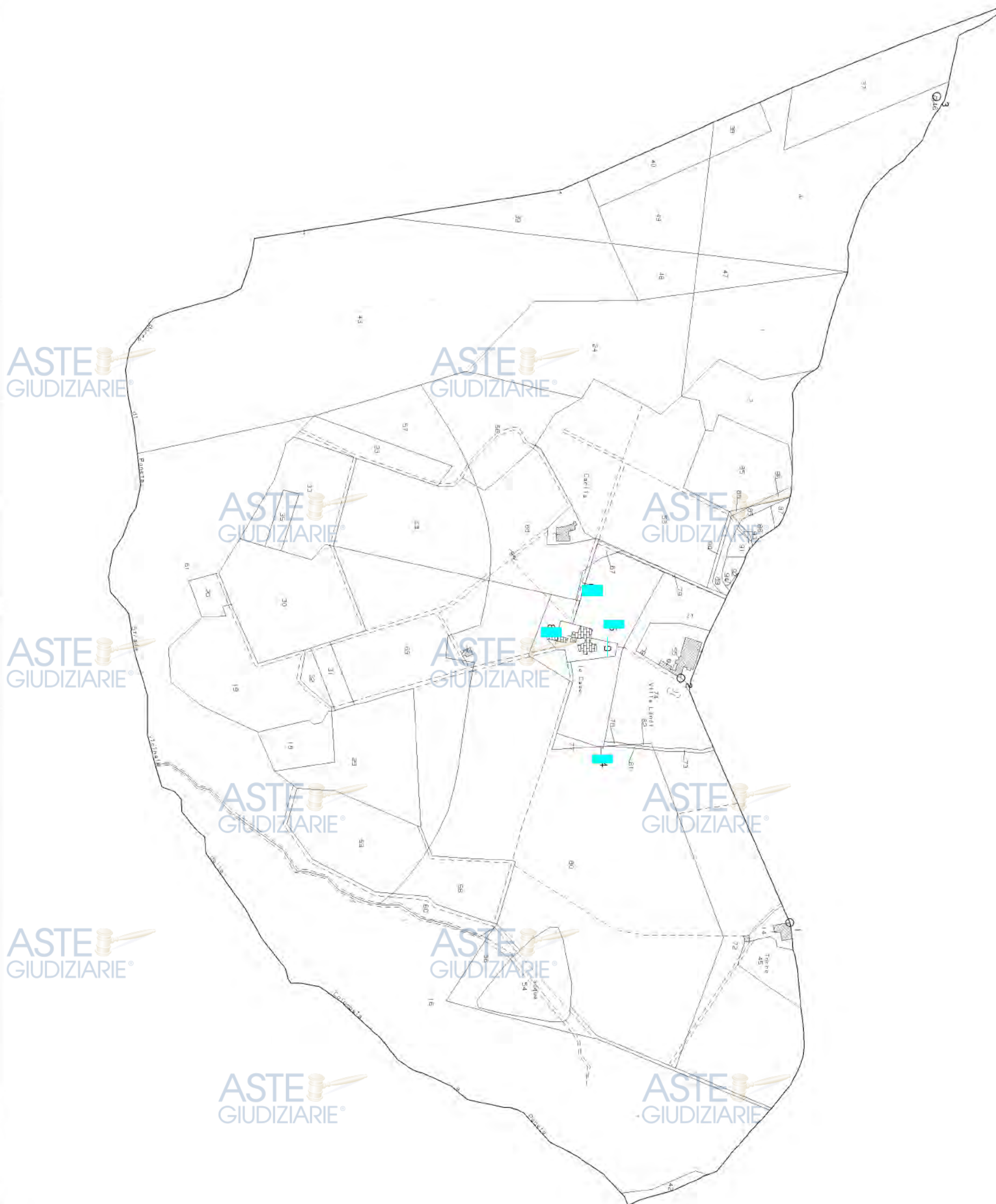
N=36600

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore PLACIDO MIGLIARDO

Vis. tel. (4.50 euro)

E=6000

5 Particelle: 9,69,75,83,84



Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc. Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

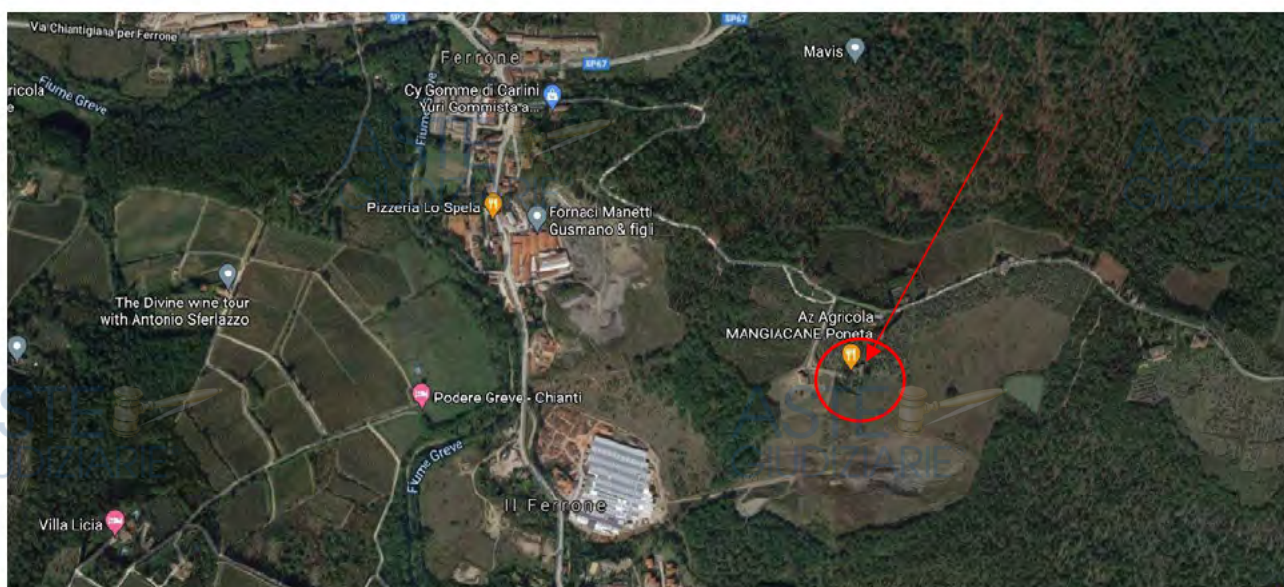
Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE GIUDIZIARIE

Localizzazione planimetrica del compendio immobiliare:

Greve in Chianti (FI), Loc. Ferrone, via di Poneta n.83



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

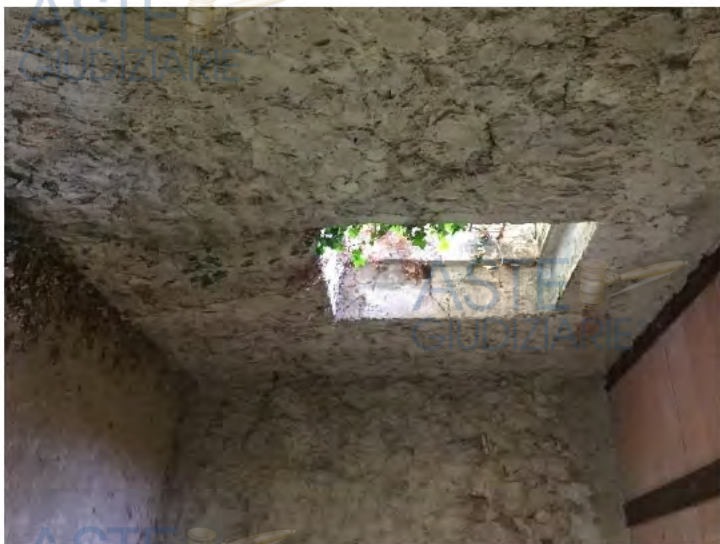
ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare dei diversi tipi di solaio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

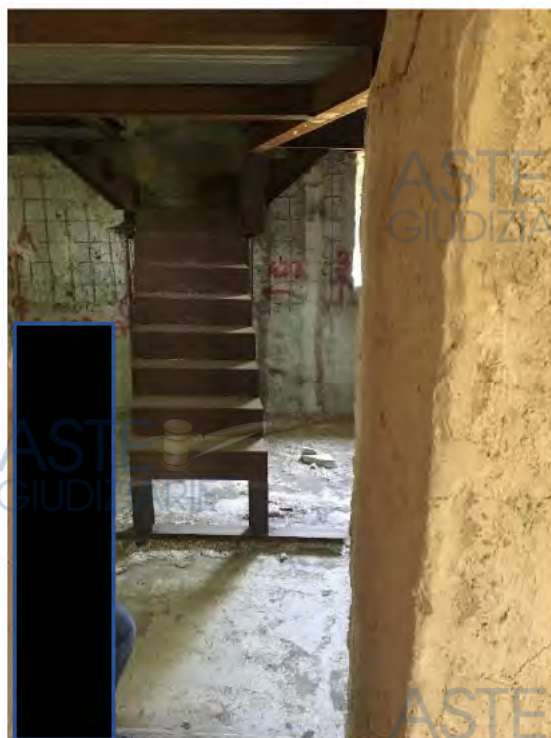


ASTE
GIUDIZIARIE®

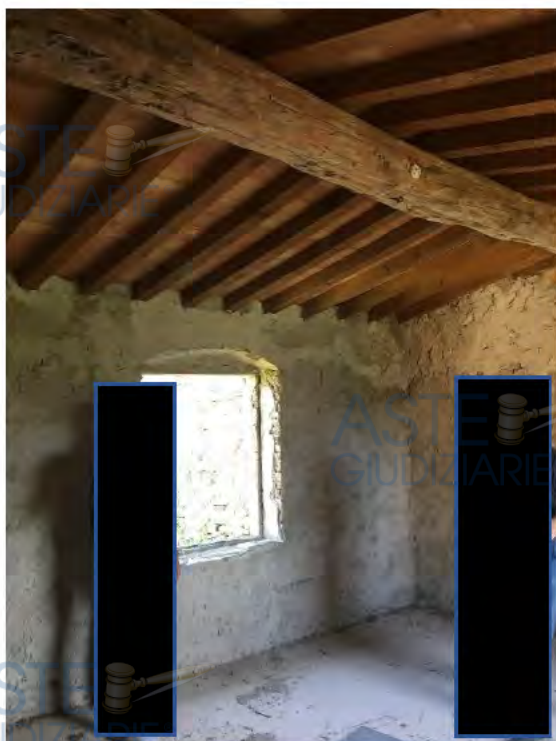
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del solaio in legno e laterizio e, a fianco, struttura in ferro per il soppalco:

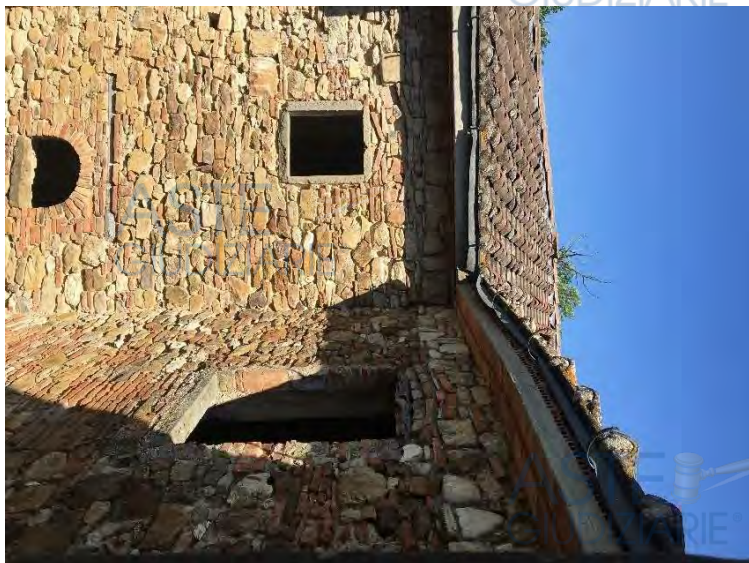


A dx, vista panoramica sulle colline del Chianti

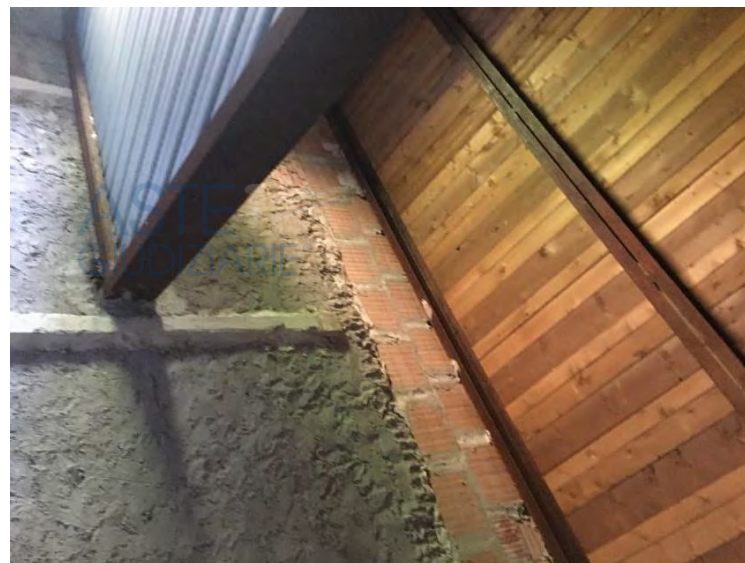


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



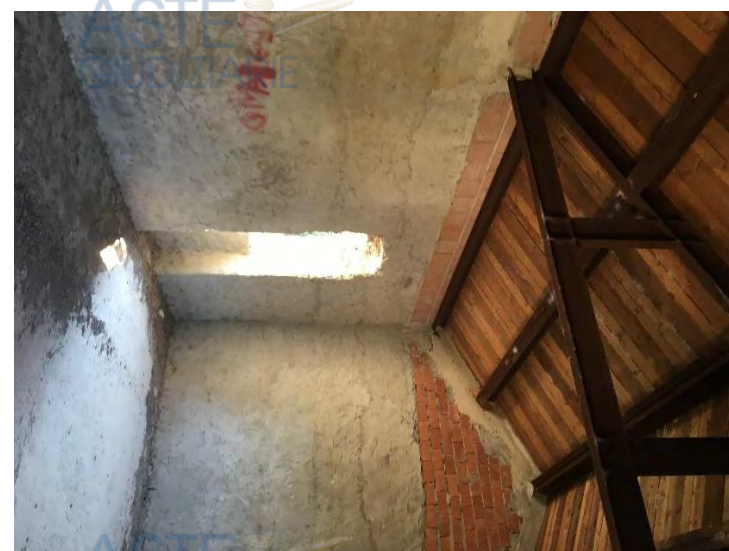
ASTE
GIUDIZIARIE®



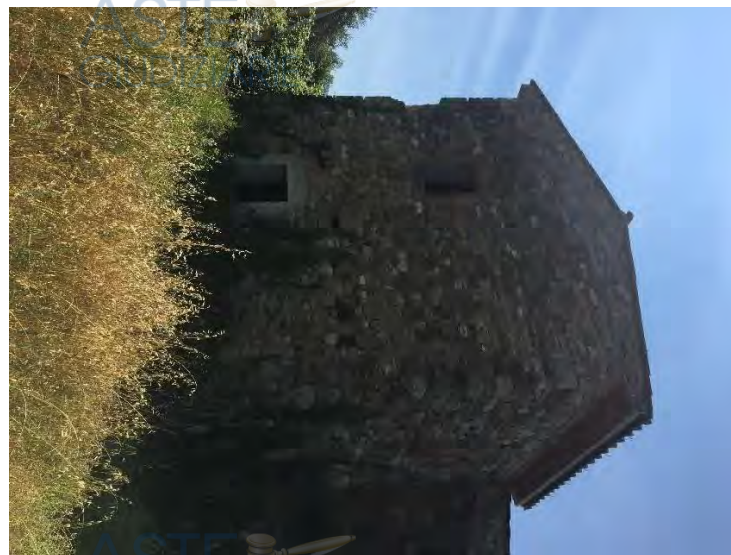
Particolare solai in legno e ferro



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato attuale del fienile





Foto del fienile prima del crollo della copertura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Render del progetto di ristrutturazione iniziato nel 2004 e non ultimato

Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc.Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.4: PROGETTO SMALTIMENTO REFLUI

Immagini tratte dalla relazione, protocollata il 09 ottobre 2005 al comune Greve in Chianti, redatta dallo studio associato Geoeco in merito alle indagini geologiche e idrogeologiche di supporto alla richiesta di smaltimento liquami per il complesso immobiliare in questione, denominato "Le Case":

3 Caratterizzazione del sistema di gestione delle acque

3.1 Descrizione generale del sistema di gestione delle acque

Per il dimensionamento del sistema di smaltimento, si può ipotizzare una presenza contemporanea di 12/15 persone nell'intero complesso, ritenuta assolutamente prudente rispetto al carico effettivo medio atteso.

Con un carico di 15 abitanti, in condizioni usuali, cioè con una dotazione di 200 l/giorno, si ha una produzione di reflui pari a 1.092 mc/anno.

In realtà è possibile adottare una serie di soluzioni tecniche che permettano in primo luogo di ridurre i consumi idrici e, successivamente, il riuso a scopo irriguo di un'importante porzione dei reflui.

La riduzione dei consumi viene perseguita montando rubinetterie fornite di miscelatore monocomando, coibentando le tubature di acqua calda (tutto ciò per ridurre drasticamente gli sprechi che sempre si verificano durante la fase di attesa/ricerca della giusta temperatura quando si utilizza l'acqua calda), applicando ai rubinetti opportuni frangigetto che emulsionano l'acqua con l'aria, montando sciacquoni con tasto interruttore. L'adozione di tutti questi dispositivi permette una riduzione del 30% dei consumi idrici.

Il sistema di depurazione è stato concepito nell'ottica di minimizzare gli scarichi nell'ambiente e massimizzare i quantitativi d'acqua da riutilizzare.

Innanzitutto si prevede la separazione delle acque grigie dalle acque nere.

Le acque grigie dei servizi igienici vengono pre-trattate in un degrassatore statico e depurate tramite un sistema di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale; parte delle acque depurate vengono quindi accumulate in una vasca di accumulo collegata ad una pompa autoclave, che consente l'alimentazione delle cassette dei WC.

Le acque grigie di cucina vengono trattate tramite un degrassatore statico, le acque nere vengono pre-trattate in una fossa settica tricamerale, alla cui ultima camera sono addotte anche le acque grigie della cucina; successivamente le acque in uscita dalla tricamerale vengono depurate tramite un sistema di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale.

Le due fitodepurazioni a flusso sommerso orizzontale hanno una superficie complessiva di 80mq.

le acque nere e grigie depurate, non riutilizzate per gli scarichi, d'estate vengono interamente destinate ad uso irriguo tramite subirrigazione (ola gocciolante interrata), mentre l'inverno dovranno essere smaltite con una trincea drenante.

Dato che le acque nere costituiscono il 30% del totale dei reflui, l'insieme degli interventi descritti permette di ridurre del 51% i consumi di acqua potabile, e del 76% i volumi d'acqua da smaltire nel terreno.

Lo schema sottostante rende conto del bilancio, l'arco durante l'arco dell'anno, dei volumi consumati e dei differenti utilizzi.

Lo smaltimento di tutti i liquami tramite trincea drenante (come sarebbe permesso dalla normativa vigente), avrebbe comportato l'immissione nel terreno di 1.092 mc/anno di acqua inquinata; con il sistema prospettato di fitodepurazione e riutilizzo delle acque reflue, tale volume si riduce a soli 268 mc da smaltire nell'arco dei sei mesi di riposo vegetativo.

3.2 Descrizione dell'impianto di fitodepurazione

Per il trattamento delle acque reflue civili dell'immobile in questione, considerata l'ubicazione della suddetta abitazione e la natura dei reflui ivi prodotti, si sono individuate le tecniche di depurazione naturale come le tipologie depurative più appropriate alla situazione studiata.

L'esperienza dimostra infatti come le soluzioni standard per il trattamento degli sversamenti di piccoli insediamenti, come i depuratori a ossidazione totale, non si raggiungano quasi mai un risultato soddisfacente, a causa della scarsa elasticità del trattamento al variare del carico (shock batterici, carenze di concentrazione organica, incostanza idraulica). Specie nel caso di modeste e/o discontinue produzioni, non è quindi detto che una depurazione di tipo convenzionale (cioè realizzata con impianti tecnologici) riduca l'impatto ambientale rispetto allo scarico non depurato.

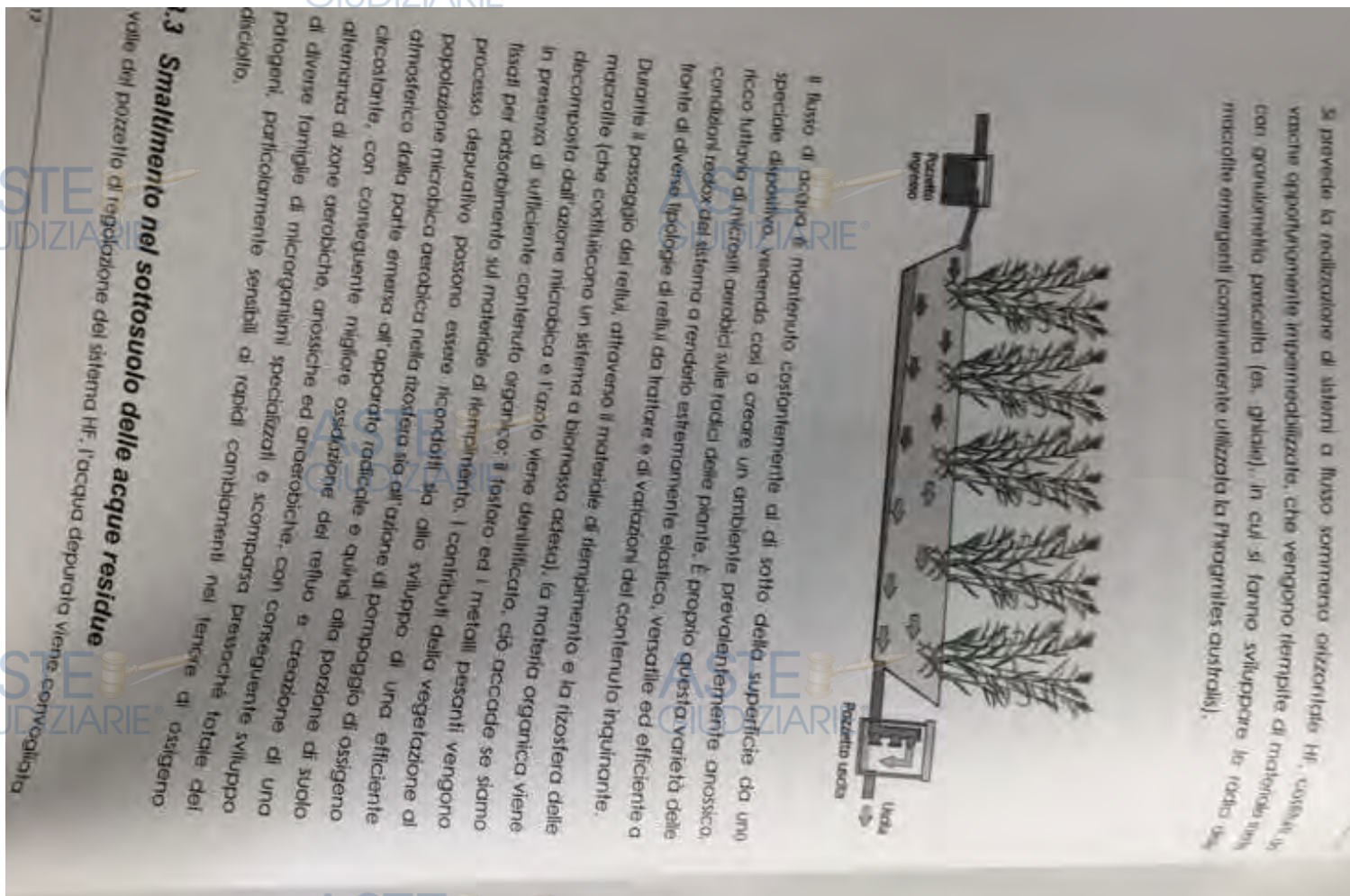
Numerose sono ormai le applicazioni della depurazione naturale all'estero (Danimarca, Gran Bretagna, Francia, USA, Austria, Germania, Olanda, Svizzera, Est Europa, Egitto, etc.), soprattutto per piccole e medie utenze, e validissime sono risultate, sotto il profilo di:

1. efficienza di depurazione
2. funzionalità e economicità di realizzazione e gestione
3. inserimento ambientale.

In Italia solo da pochi anni sono stati realizzati sistemi naturali di depurazione, denominati impianti di fitodepurazione, dimensionati applicando modelli americani ed europei. Attualmente l'APAT (che ha da poco pubblicato in collaborazione con l'ARPAF le linee guida per la progettazione delle fitodepurazioni), CNR, JRC, ENEA ed altri Enti di ricerca hanno riconosciuto la validità di queste applicazioni e stanno promuovendo programmi nazionali e locali per la loro divulgazione e realizzazione.

L'impianto di depurazione proposto nel presente progetto presenta quindi le seguenti peculiarità:

- a) inserimento paesaggistico-ambientale ottimo (impatto ambientale scarso o nullo);
- b) rese depurative adeguate e costanti per i parametri di interesse (qualità dell'effluente in accordo con quanto previsto dal DL 152/99);
- c) semplicità costruttiva e gestionale;
- d) costi di gestione ridotti.



In una cisterna di accumulo (separate per acque grigie e nere). Il troppo pieno della cisterna è connesso ad un impianto di dispersione così costituito:

1. fincea larga 0,5 m e profonda 1,50 m;
2. tubazione in PVC, coniugato e microforato della lunghezza di 2m ogni 200 lt di acqua scaricata giornalmente, per uno sviluppo totale di 30ml, con tessure di larghezza di almeno 4 mm ed interasse di 30 mm, diametro nominale 100 mm;
3. strato di ghiaia di pezzatura 2-6 cm rotonda e ben lavata per un'altezza di 20 cm sotto il fondo tubo e 5 cm sopra la generatrice superiore del tubo stesso;
4. strato di tessuto non tessuto;
5. terreno di risulta dello scavo.

Per dare al sistema di dispersione una forma più compatta, i 30ml di drenaggio vengono suddivisi in tre bracci di 10ml ognuno, distanziati uno dall'altro di almeno 2m, ed equamente alimentati attraverso un pannello ripartitore.

3.4 Recupero ed utilizzo delle acque dei tetti

Oltre a quanto descritto nei paragrafi precedenti, si prevede anche la realizzazione di un sistema per il recupero delle acque piovane dei tetti per utilizzarle a scopo irriguo.

In linea di massima si prevede che nell'intorno delle abitazioni ci saranno almeno 2.000 mq di giardini da irrigare, con una richiesta idrica indicativa di 3mm/giorno, equivalente a 180mc/mese da aprile a settembre.

Nella tabella seguente viene messa in evidenza la piovosità media e il bilancio idrico dei giardini, dal quale si evince che c'è la necessità di accumulare dai tetti per lo meno 78mc.

	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
precipitazione [mm]	56,7	57,9	59,8	81,9	72,8	66,8	41,9	54,6	82,7	115,7	100,2	74,3
necessità [mc]				180	180	180	180	180	180			
apporto pioggia [mc]				164	146	134	84	109	165			
apporto liquori depurati [mc]			45	45	45	45	45	45	45			
bilancio (apporto - necessità)				29	11	1	31	26	30			

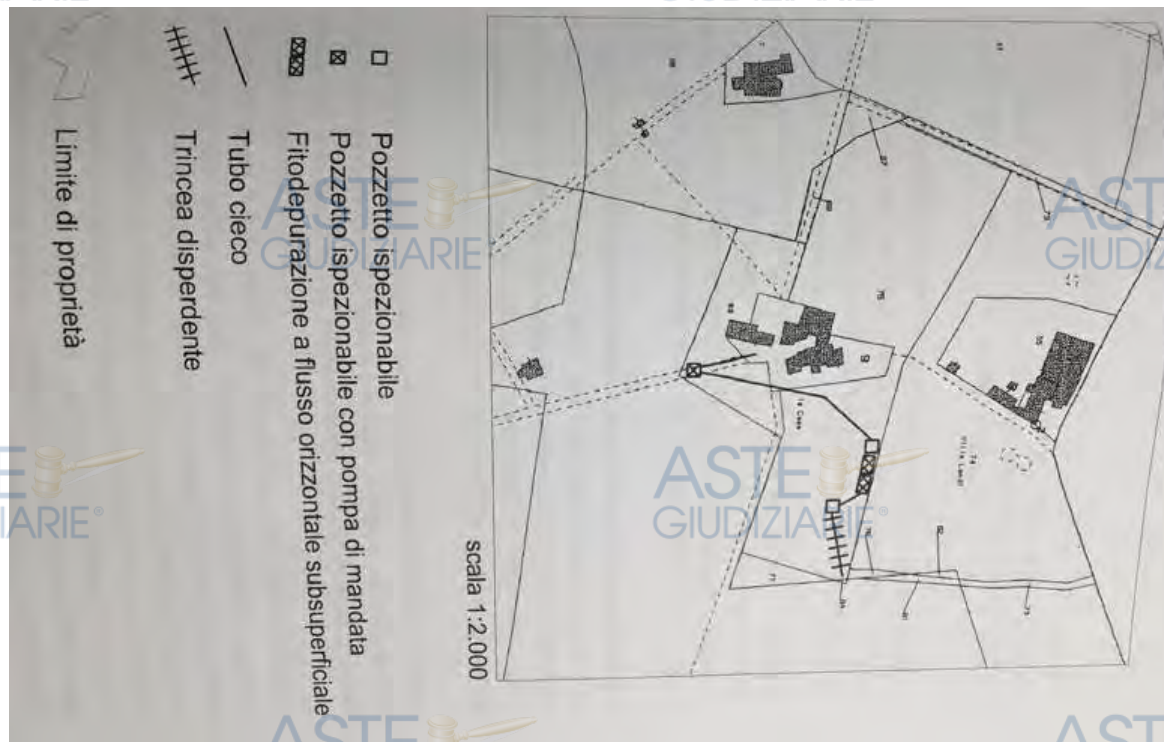
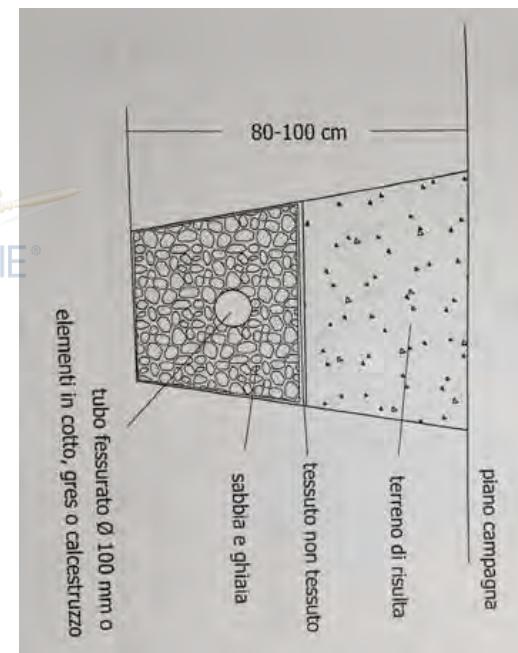
Durante i sei mesi primavera-estate, i tetti intercettano 160mc d'acqua che, se non utilizzati, defluiscono spontaneamente a valle verso la zona frangosa, come succede

geoecco studio associato

Il sistema di depurazione è stato concepito nell'ottica di minimizzare gli scarichi nell'ambiente e massimizzare i quantitativi d'acqua da riutilizzare.

Pertanto viene prevista:

1. La separazione delle acque grigie dalle acque nere.
2. Le acque grigie dei servizi igienici vengono pre-trattate in un degrassatore statico e depurate tramite un sistema di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale; parte delle acque depurate vengono quindi accumulate in una vasca di accumulo collegata ad una pompa autoclave, che consente l'alimentazione delle cassette dei WC.
3. Le acque grigie di cucina vengono trattate tramite un degrassatore statico, le acque nere vengono pre-trattate in una fossa settica tricamerale, alla cui ultima camera sono addotte anche le acque grigie delle cucine; successivamente le acque in uscita dalla tricamerale vengono depurate tramite un sistema di fitodepurazione a flusso sommerso orizzontale.
4. Le due fitodepurazioni a flusso sommerso orizzontale dovranno avere una superficie complessiva di 80 mq.
5. Le acque depurate non riutilizzate per gli sciacquoni d'estate vengono interamente destinate ad uso irriguo tramite ala gocciolante, mentre, l'inverno dovranno essere smaltite con una trincea drenante.
6. Dato che le acque nere costituiscono il 30 % del totale dei reflui, l'insieme degli interventi descritti permette di ridurre del 51 % i consumi di acqua potabile, e del 76% i volumi d'acqua da smaltire nel terreno, ovvero 268 mc da smaltire nell'arco dei sei mesi di riposo vegetativo.
7. Tutto ciò ha consentito di ridurre del 50 % le dimensioni dell'impianto di smaltimento a terra, costituito inizialmente solamente da una trincea disperdente della lunghezza di 50 metri. La riduzione di "solo" il 50 % della lunghezza della trincea è dovuta al fatto che l'utilizzo di tale sistema finale di smaltimento si concentra nei sei mesi invernali.
8. Al fine di allontanarsi al massimo grado dall'area instabile, sempre comunque entro i limiti di proprietà, è stato stabilito che la trincea disperdente si concentrerà nell'estremo settore nord-orientale della proprietà con il duplice vantaggio di innalzare al massimo il punto di immissione nel terreno, allontanandolo dall'area



SCHEMA DI TRINCEA DISPERDENTE:

geoecco studio associato

potenzialmente instabile, sfruttando nel contempo al massimo la morfologia dell'area, che in quel punto vira da una linea di massima pendenza nord-sud ad una nordovest-sudest, con ciò indirizzando l'infiltrazione dei pochi liquami residui lungo una direttrice laterale rispetto alla zona instabile sottostante.

Con le precedenti premesse il quadro geologico che si evince dall'esame dei dati acquisiti è caratterizzato dalla presenza, nell'area di specifica realizzazione delle due zone di fitodepurazione e della trincea disperdente, di condizioni geologiche e geomorfologiche nel complesso stabili.

L'opera di smaltimento finale (trincea disperdente) si terrà lontana da scarpate od aree in forte pendenza per evitare l'affioramento a valle del liquame limnesso. Ovviamente le due aree di fitodepurazione verranno realizzate mediante la completa impermeabilizzazione del fondo, al fine di evitare qualsiasi infiltrazione nel terreno sottostante.

Secondo quanto è stato possibile verificare in zona e dai dati disponibili del Piano Strutturale del Comune di Greve in Chianti, non sono risultati presenti per un largo raggio dal settore di smaltimento (sicuramente superiore a 200 metri), pozzi utilizzati a scopo acquedottistico pubblico, pertanto risulta rispettato quanto richiesto dal D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 per quanto riguarda la "Tutela delle acque destinate al consumo umano".

Non è risultata presente una falda superficiale che possa interferire in continuità temporale con l'opera di smaltimento finale in previsione. A maggior ragione questa non interesserà le due aree destinate alla fitodepurazione, risultando lo scavo di imposta delle stesse assolutamente superficiale.

Le caratteristiche idrogeologiche del terreno sul quale dovrà avvenire lo smaltimento dei liquami provenienti dalla fitodepurazione sono tali da permettere l'utilizzo di un sistema di dispersione mediante sub irrigazione (punto 5 delle "Norme tecniche di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicata sulla gazzetta ufficiale n. 48 del 21 febbraio 1977). Dall'analisi del terreno superficiale e dalle trincee esplorative eseguite in zona è emersa la presenza di sabbie fini limose e limi giallastri prevalenti con ciottoli e ghiaie, equiparabili a condizioni intermedie tra "sabbia grossa e

pepeco studio associato

pietrisco" e "sabbia sottile con argilla" di cui alla normativa stessa, prevedendo pertanto uno sviluppo della trincea disperdente di 4 metri per abitante.

Circa il dimensionamento del sistema di smaltimento, questo viene dimensionato ipotizzando di dover smaltire il 50 % della presenza contemporanea di 15 persone, ritenuto assolutamente prudenziale rispetto al carico effettivo medio atteso.

Si ritiene pertanto che 30 metri complessivi di trincea saranno sufficienti a smaltire le acque reflue residue in uscita dagli impianti di fitodepurazione provenienti dal complesso.

Data la morfologia della proprietà, molto limitata arealmente verso valle, si rende necessaria una raccolta dei liquami nel punto più basso del complesso, lungo la strada campestre esistente, attraverso la realizzazione di un pozzetto di raccolta inferiore.

Tale pozzetto inferiore sarà ovviamente dotato di una pompa che mandi il liquame chiarificato nel pozzetto ispezionabile superiore, da dove inizierà lo smaltimento a terra vero e proprio.

In caso di rottura della pompa dovrà essere previsto un sistema di allarme che consenta l'immediato intervento di ripristino del sistema.

Nel rispetto delle norme tecniche la trincea disperdente dovrà essere posta ad almeno 30 metri da ogni condotta o serbatoio per l'acqua potabile. L'opera dovrà inoltre essere posta lontana dai piazzali e dalle strade, nella ubicazione mostrata nella planimetria catastale allegata, caratterizzata anche da morfologie piuttosto dolci.

Il sistema di smaltimento finale potrà quindi essere realizzato mettendo in opera una condotta costituita da tubo microfessurato corrugato in PVC o, in alternativa, da elementi di cotto, gres o calcestruzzo di 10-12 cm di diametro, lunghi dai 30 ai 50 cm, con estremità taglienti dritte e distanziate di 1-2 cm.

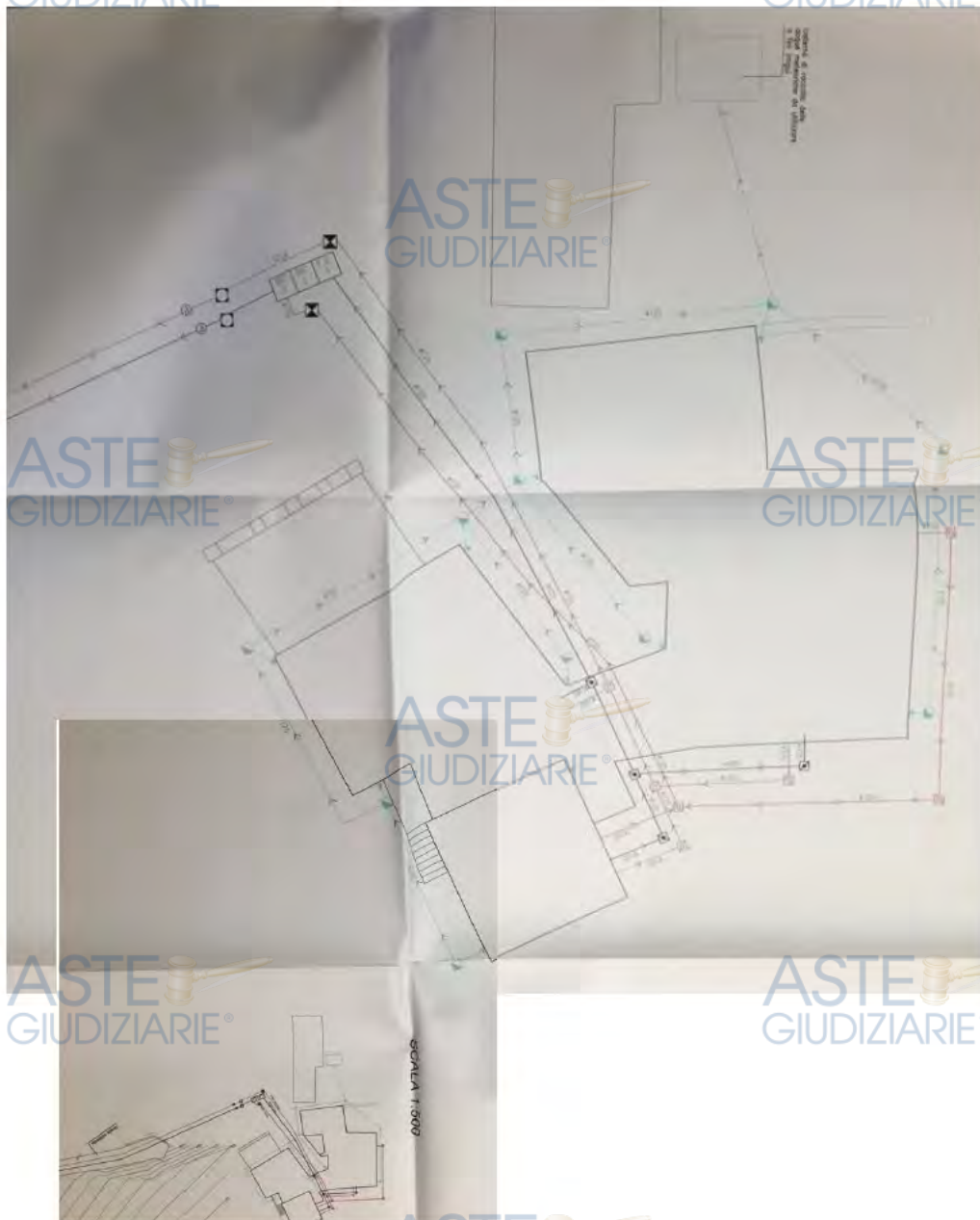
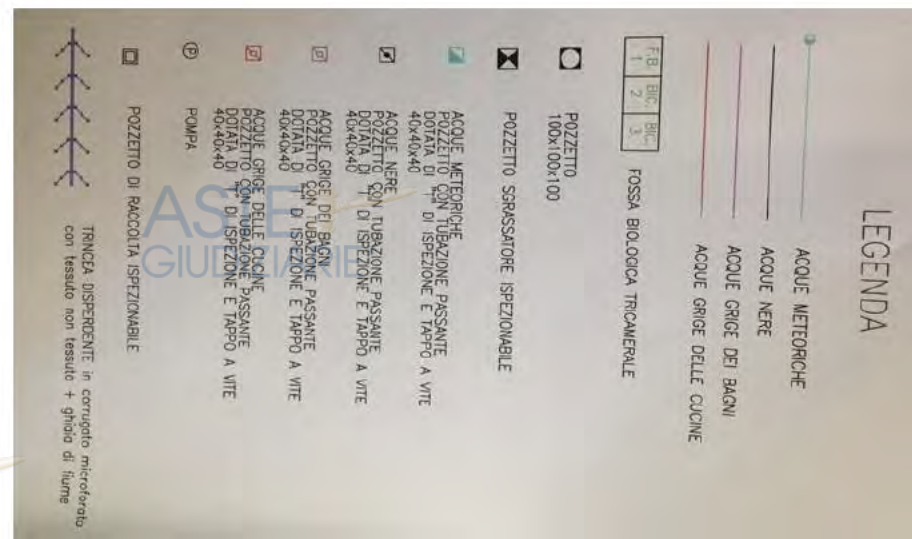
La condotta dovrà essere coperta superiormente con tessuto-non-tessuto, tegole o elementi di pietrame, al fine di prevenirne l'intasamento.

La condotta disperdente, che dovrà essere realizzata con pendenze non superiori allo 0,5 %, sarà posta in una trincea profonda circa un metro, dentro lo strato di sabbia e ghiaia predisposto nella metà inferiore della trincea stessa. La parte superiore della trincea verrà riempita con il terreno di risulta dello scavo.

Allo scopo di chiarire il sistema di smaltimento, si allega uno schema costruttivo del sistema drenante visto in sezione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

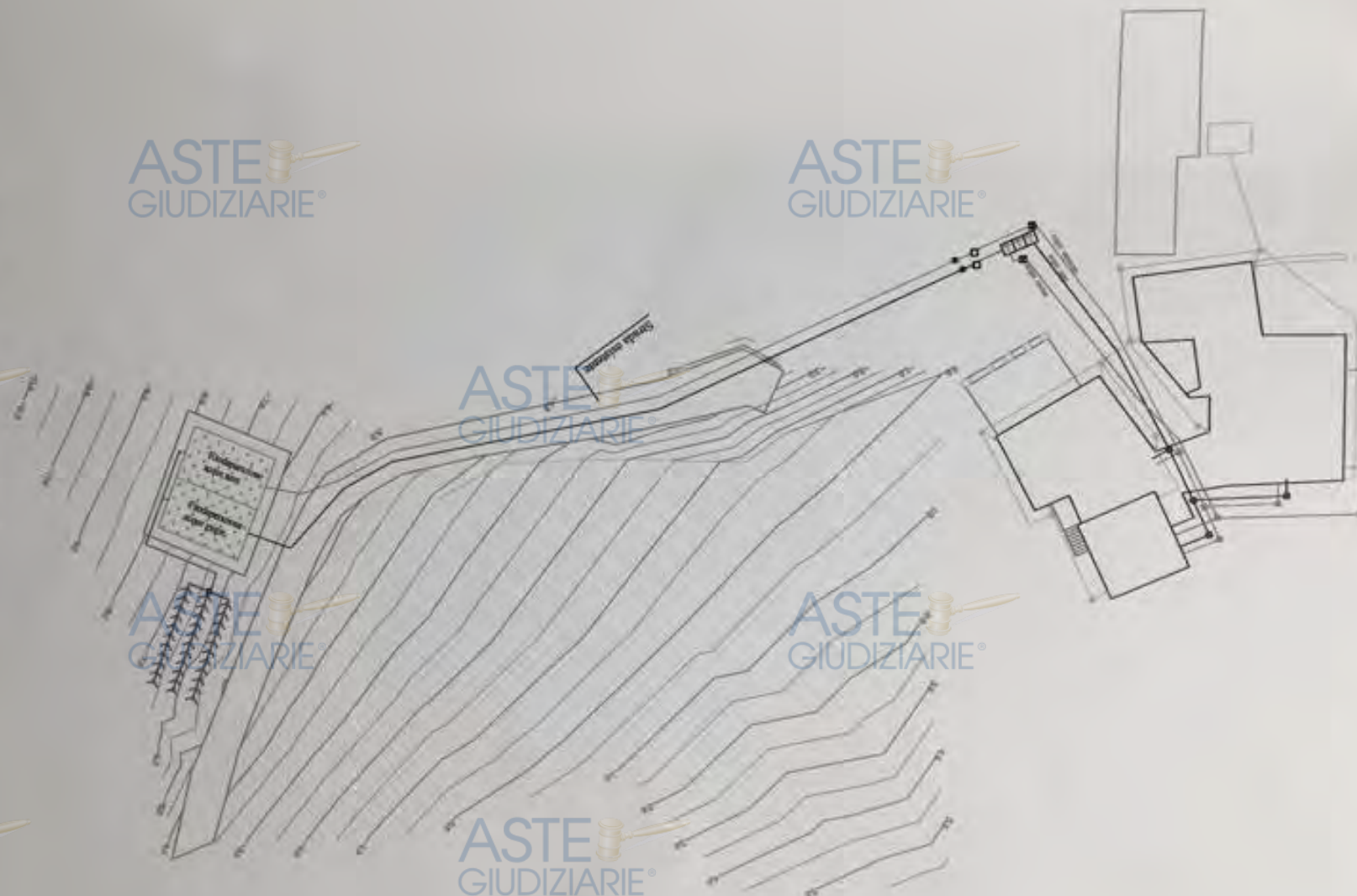
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

per semplificare la lettura della tavola non è
rappresentato l'impianto idraulico del rusco delle acque



Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc. Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

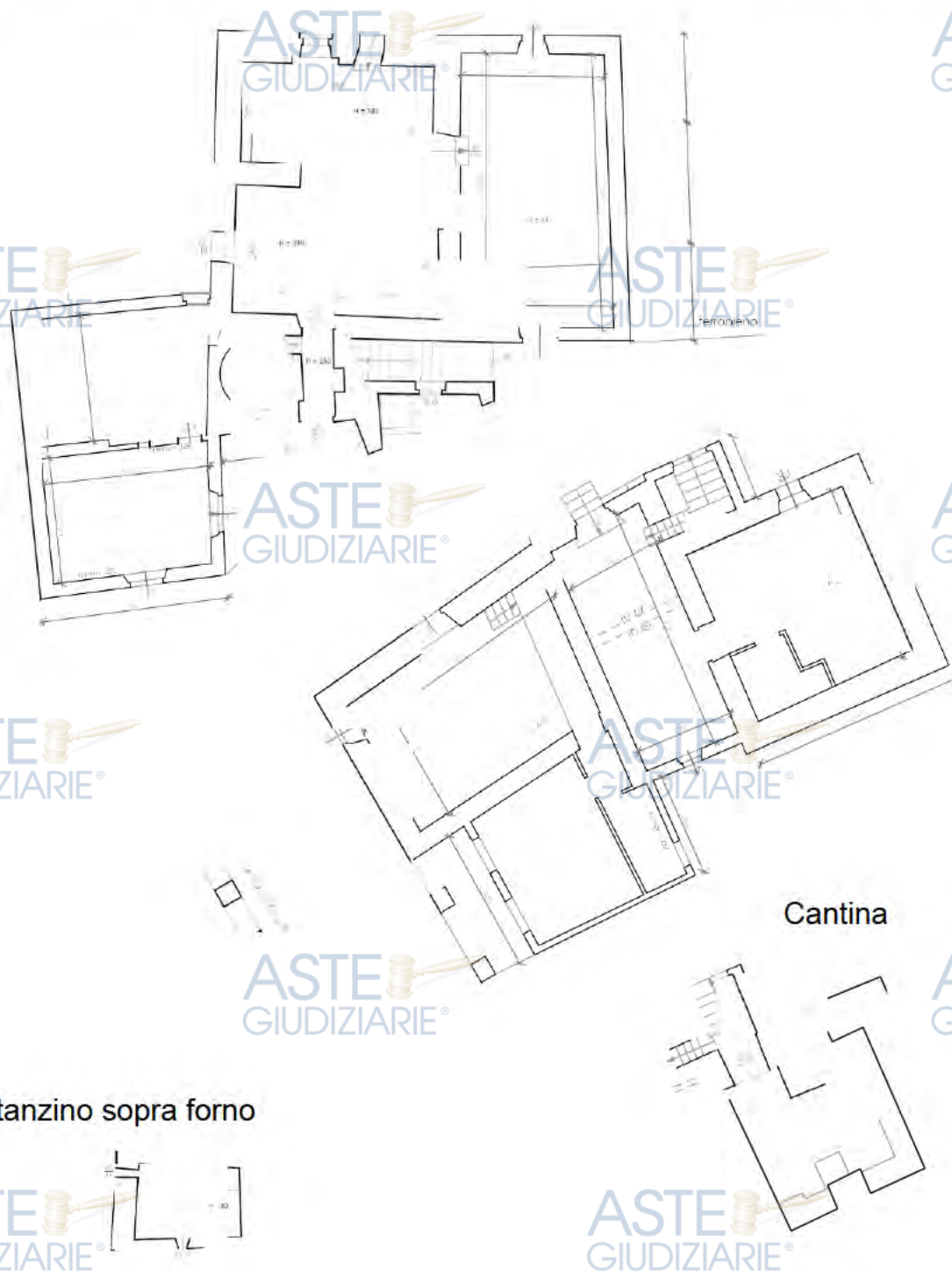
Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.5: ELABORATO GRAFICO – CALCOLO SUPERFICIE

PIANTA PIANO TERRA

STATO DI FATTO scala 1:200



Stanzino sopra forno

Cantina

Elisa Sani Architetto

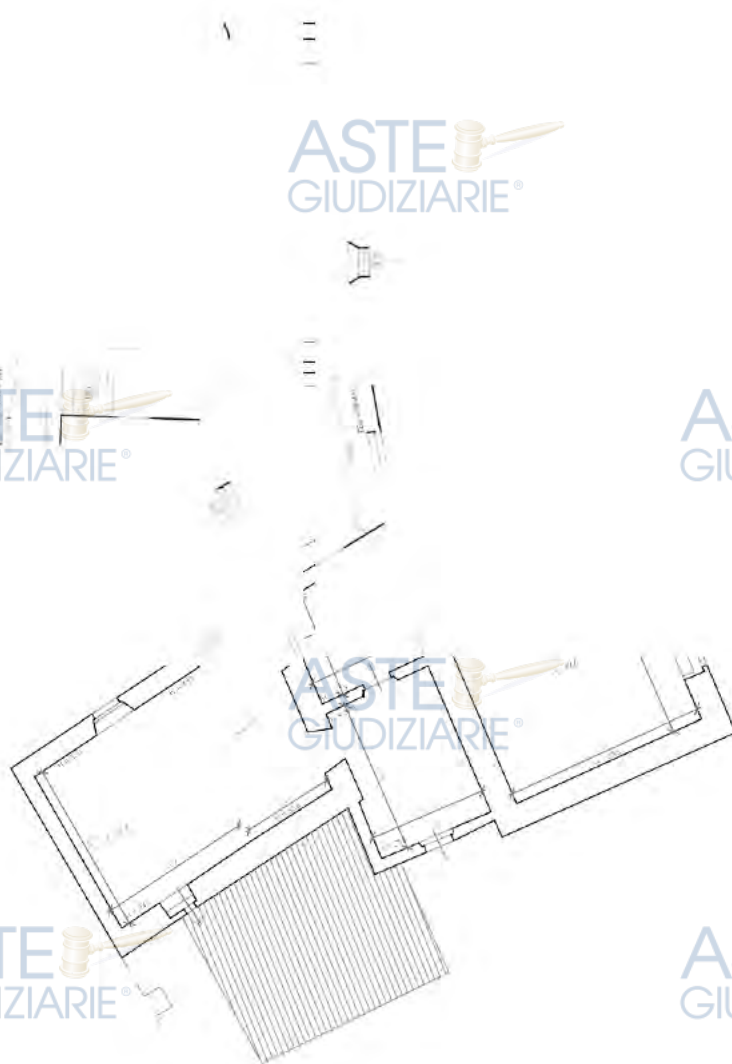
Tribunale di Firenze

tel.: 349 4443767 - elisasani.archdgmil.com

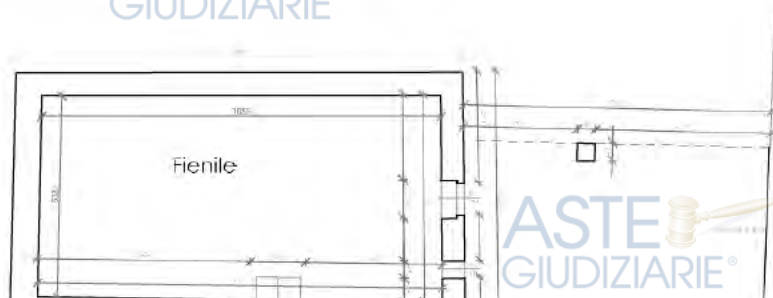
Proc. N.58/2021 R.G.
Complesso immobiliare sito in Via di Poneta n.83
Greve in Chianti (Fj)

PIANTA PIANO PRIMO

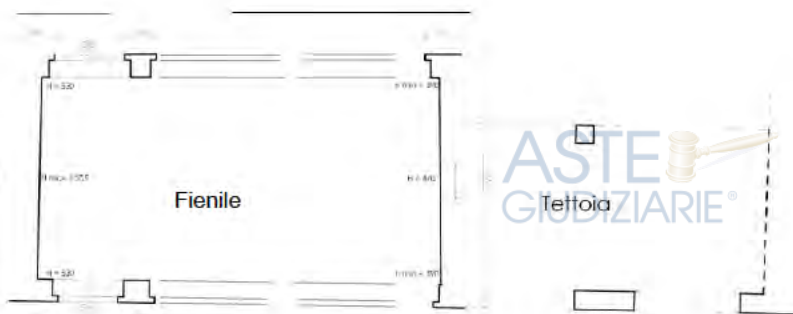
STATO DI FATTO scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA - FIENILE



PIANTA A LIVELLO DEI FINESTRONI - FIENILE



STATO ATTUALE scala 1:200

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(rif.sistema di misurazione SIM - UNI EN 15733 codice delle valutazioni immobiliari)

PIANTA PIANO TERRA scala 1:200



Stanzino sopra forno

Cantina

Sup. commerciale abitazione piano terra= 296,78 mq

Sup. commerciale cantina= 31,25 x 50%= 15,625 mq

Sup. commerciale portico= 52 x 50%= 26 mq

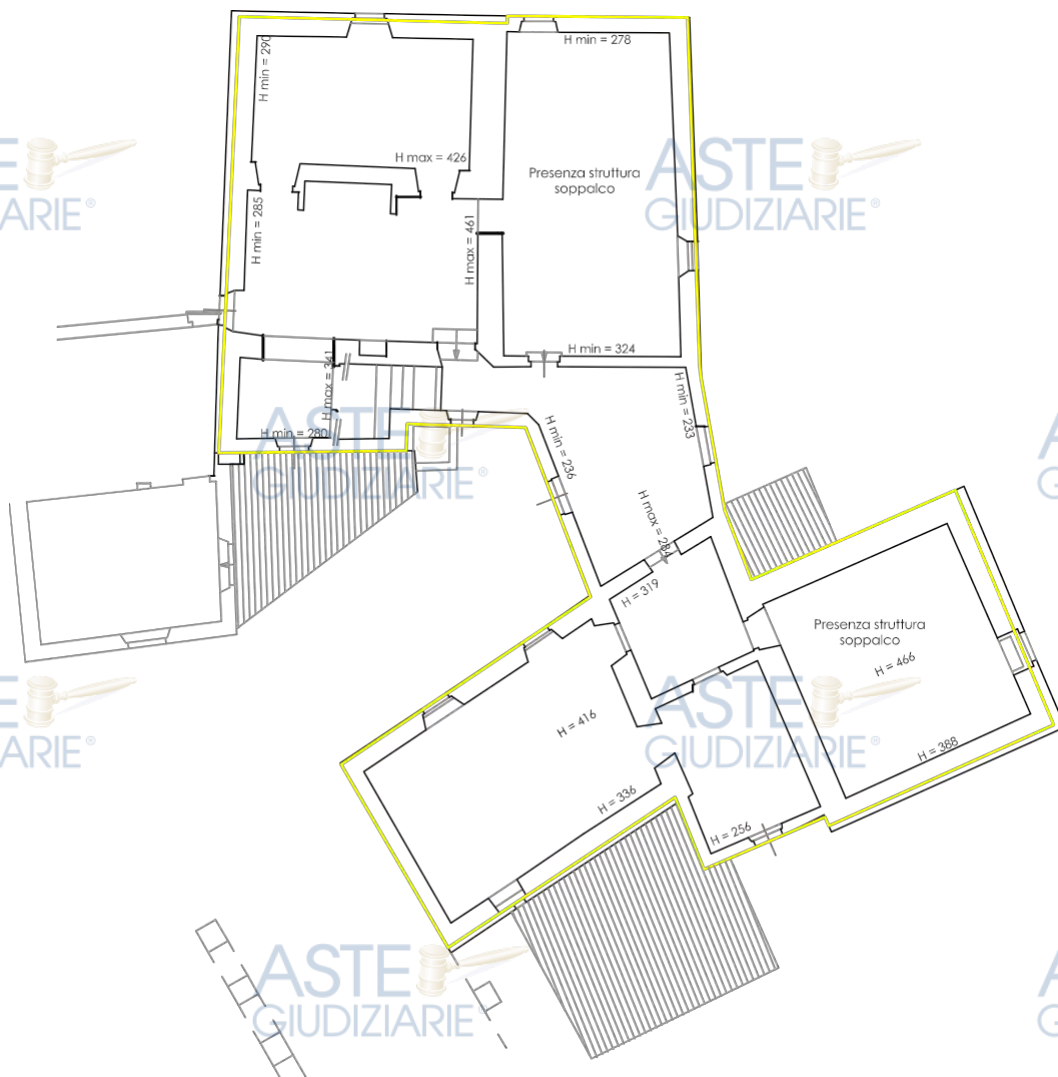
Sup. commerciale piano terra= 22,90 x 50%= 5,725 mq

Publicazione ufficiale al 0,05% di uso personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(rif.sistema di misurazione SIM - UNI EN 15733 codice delle valutazioni immobiliari)

PIANTA PIANO PRIMO scala 1:200



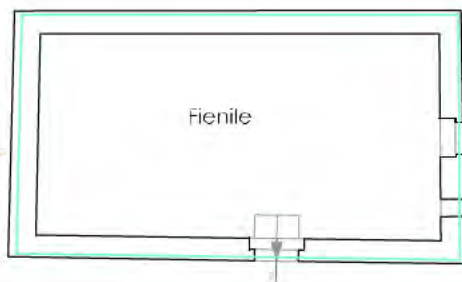
Sup. commerciale abitazione piano primo= 270,95 mq

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

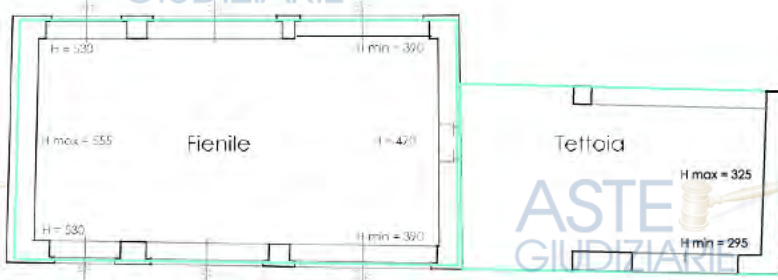
(rif.sistema di misurazione SIM - UNI EN 15733 codice delle valutazioni immobiliari)

PIANTA PIANO TERRA FIENILE

scala 1:200



PIANTA A LIVELLO DEI FINESTRONI FIENILE

 Sup. comm. magazzino/locale deposito piano seminterrato $= 74,50 \times 60\% = 44,70 \text{ mq}$  Sup. comm. magazzino/locale deposito piano seminterrato $= 116 \times 60\% = 69,60 \text{ mq}$

Sup. commerciale totale magazzino/locale deposito= 114,30 mq

Sup. commerciale totale= 611 + 114,30= 725,30 mq

Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc.Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.6: VALORI AGRICOLI MEDI

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE N. 1 Comuni di: FIRENZUOLA, LONDA, MARRADI, PALAZZUOLO SUL SENIO, SAN GODENZO					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE N. 2 Comuni di: PELAGO, REGGELLO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1852,00	SI			1778,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	5854,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	7335,00	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	3853,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	4297,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	2963,00				2815,00	SI		
CANNETO	2942,00				3292,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5439,00	SI	SI		3672,00			
COLTURA FLOREALE					44116,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

FRUTTETO	26528,00			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.)	27362,00			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.)
INCOLTO PRODUTTIVO	770,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)	770,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2224,00				2541,00			
ORTO	27842,00				34834,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE N. 1 Comuni di: FIRENZUOLA, LONDA, MARRADI, PALAZZUOLO SUL SENIO, SAN GODENZO					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE N. 2 Comuni di: PELAGO, REGGELLO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	41615,00				57576,00			
PARCO O GIARDINO	43249,00				72316,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1307,00	SI			1307,00	SI		
PRATO STABILE	3916,00				4079,00			
SEMINATIVO	5866,00				10665,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	6324,00				12097,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	16607,00				36806,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	16582,00				35783,00			
ULIVETO	8955,00				21938,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	6865,00				18193,00	SI		
VIGNETO	6236,00			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.)				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 1					REGIONE AGRARIA N°: 2			
REGIONE N. 1 Comuni di: FIRENZUOLA, LONDA, MARRADI, PALAZZUOLO SUL SENIO, SAN GODENZO					REGIONE N. 2 Comuni di: PELAGO, REGGELLO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	20649,00				31002,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.					37238,00			
VIVAIO	45882,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)	58417,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

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			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1704,00	SI			2746,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	6001,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	8238,00	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	4297,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	5188,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	2815,00	SI			4577,00	SI		
CANNETO	3152,00				5118,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5439,00				4788,00			
COLTURA FLOREALE	43193,00				66234,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

FRUTTETO	35739,00			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.)	47322,00			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.)
INCOLTO PRODUTTIVO	665,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)	866,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2541,00				4578,00			
ORTO	32540,00				59221,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

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			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	51381,00				91548,00			
PARCO O GIARDINO	70359,00				91802,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1307,00	SI			1831,00	SI		
PRATO STABILE	4406,00				12961,00			
SEMINATIVO	10451,00	SI			20462,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	11638,00	SI	SI		19892,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41019,00				43673,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42191,00				44770,00			
ULIVETO	20863,00				23602,00			
ULIVETO VIGNETO	18364,00				20498,00			
VIGNETO	14551,00			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.)	18945,00			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.)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 3					REGIONE AGRARIA N°: 4			
REGIONE N. 3					REGIONE N. 4			
Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO					Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	36089,00				36289,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	41610,00				42170,00			
VIVAIO	56851,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)	66020,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO					REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE, BARBERINO TAVARNELLE (P)			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3297,00	SI			2201,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	9734,00	SI		2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	8805,00			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	6359,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	5462,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	5416,00	SI			3505,00	SI		
CANNETO	4675,00				3622,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5619,00				3501,00			
COLTURA FLOREALE	101552,00				49219,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

FRUTTETO	82146,00			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.)	34081,00			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.)
INCOLTO PRODUTTIVO	890,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)	925,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	5385,00				2796,00			
ORTO	113645,00				39539,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 5					REGIONE AGRARIA N°: 6			
REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO					REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE, BARBERINO TAVARNELLE (P)			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	158787,00				63674,00			
PARCO O GIARDINO	137810,00				82935,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1855,00				2452,00			
PRATO STABILE	14249,00				5835,00			
SEMINATIVO	23888,00	SI			16428,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	28474,00	SI			16133,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	60206,00				41486,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	58576,00				42671,00			
ULIVETO	30455,00	SI	SI		22464,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	23822,00	SI			18507,00			
VIGNETO	19823,00			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.)	18223,00	SI		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.)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 5					REGIONE AGRARIA N°: 6			
REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO					REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE, BARBERINO TAVARNELLE (P)			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO D.O.C.G. CHIANTI CLASSICO					84163,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	39401,00				39102,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	45559,00				45125,00			
VIVAIO	76975,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)	66348,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE N. 7 Comuni di: GREVE IN CHIANTI, MONTESPERTOLI, SAN CASCIANO VAL PESA, TAVARNELLE VAL DI PESA, BARBERINO TAVARNELLE (P)					REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE N. 8 Comuni di: FIGLINE VALDARNO, INCISA IN VAL D ARNO, RIGNANO SULL ARNO, FIGLINE E INCISA VALDARNO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2528,00	SI			2691,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	8153,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	7255,00			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	5381,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	4484,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	3261,00	SI			2935,00	SI		
CANNETO	3776,00				3160,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5413,00				4040,00			
COLTURA FLOREALE	54631,00				51334,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

FRUTTETO	38902,00			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.)	44400,00			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.)
INCOLTO PRODUTTIVO	925,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)	925,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2796,00				4892,00			
ORTO	44133,00				46911,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE N. 7 Comuni di: GREVE IN CHIANTI, MONTESPERTOLI, SAN CASCIANO VAL PESA, TAVARNELLE VAL DI PESA, BARBERINO TAVARNELLE (P)					REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE N. 8 Comuni di: FIGLINE VALDARNO, INCISA IN VAL D ARNO, RIGNANO SULL ARNO, FIGLINE E INCISA VALDARNO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	70899,00				67646,00			
PARCO O GIARDINO	92505,00				73969,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1850,00				1945,00			
PRATO STABILE	4848,00				4488,00			
SEMINATIVO	15256,00	SI			14081,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	12100,00	SI			13310,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	54047,00				43215,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	58993,00				44449,00			
ULIVETO	25420,00	SI			19705,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	21245,00				16524,00			
VIGNETO D.O.C.G. CHIANTI CLASSICO	84163,00	SI	SI					
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	51587,00				34214,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	59700,00				39048,00			
VIVAIO	74004,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)	60693,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9				REGIONE AGRARIA N°:			
REGIONE N. 9							
Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO							
Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
3661,00	SI						
9535,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)				
6255,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)				
4348,00	SI						
3172,00							
49694,00							
38380,00			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 2 ANNO E FINO AL 1 ANNO D'ETA.)				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE N. 9 Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	866,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)				
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2956,00							
ORTO	54042,00							
ORTO IRRIGUO	77811,00							
PARCO O GIARDINO	88171,00							
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1978,00							
PRATO STABILE	10626,00							

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE N. 9 Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	19783,00	SI	SI					
SEMINATIVO ARBORATO	15282,00	SI						
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	46114,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	48788,00							
ULIVETO	18991,00							
ULIVETO VIGNETO	15639,00							
VIGNETO	16877,00	SI		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.	31919,00							



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE N. 9 Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	37246,00							
VIVAIO	61890,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).)				

Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc. Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.7: STIMA ANALITICA CON MCA

METODO DEL CONFRONTO

Il *Market comparison approach* è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari di confronto e dell'immobile da valutare. (L.G. ABI - nota N.1.3. - versione 05/2011)

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali

Superficie e rapporti mercantili superficiali		Comparabile Unità A	Comparabile Unità B	Comparabile Unità C	Subject S
Sup. principale	1,00	256,00			568,00
Sup. balcone	0,3				
Sup. terrazza e porticato	0,5	12,00			52,30
Sup. abitabile seminterrato	0,5				
Sup. autorimessa	0,5				
Sup. giardino	0,1				
Sup. cantina	0,5				31,25
Locale magazzino/fienile	0,6	80,00			190,50
Scale esterne e patii coperti	0,05				22,90
Superficie esterna esclusiva					

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali

Superficie commerciale	mq	310,00	0	0	725,22
------------------------	----	--------	---	---	--------

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)		Comparabile Unità A	Comparabile Unità B	Comparabile Unità C	Subject S
Prezzo totale		540.903,56			Incognita
Data		24,00			0
Sup. principale		256,00			568,00
Sup. balcone					0,00
Sup. terrazza e porticato		12,00			52,30
Sup. abitabile seminterrato					0,00
Sup. autorimessa					0,00
Locale magazzino/fienile		80,00			190,50
Sup. locale cantina		0,00			31,25
Scale esterne e patii coperti					22,90
Superficie esterna esclusiva					
Servizi igienici		2			3
Impianto		2			1
Livello del piano		2			2
Stato manutenzione		1			1
Caratteristiche posizionali		1			2
Caratteristiche ambientali					
Caratteristiche qualitative					

3.3 Calcolo prezzo medio a mq

	Unità A	Unità B	Unità C	S
Superficie commerciale	310,00	0,00		Incognita
Prezzo medio a mq	€ 1.744,85			Si prende il più piccolo € 1.744,85

4. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C	S
Data	€ 450,75			0
Sup. principale	€ 1.744,85			
Sup. balcone	€ 523,46			
Sup. terrazza, porticato	€ 872,43			
Sup. locale seminterrato				
Sup. autorimessa				
Sup. cantina	€ 872,43			
Sup. locale deposito/fienile	€ 1.046,91			
Scale esterne e patii coperti	€ 87,24			
Superficie esterna esclusiva				
Servizi igienici	€ 50.000,00			
Impianto	€ 106.000,00			
Livello del piano				
Stato manutenzione interno				
Altra caratteristica.....				

5. Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale	€ 540.903,56			
Data	-€ 10.816,07			
Sup. principale	€ 544.393,28			
Sup. balcone				
Sup. terrazza, porticato	€ 35.158,73			
Sup. locale seminterrato	€ 0,00			
Sup. autorimessa	€ 0,00			
Sup. cantina	€ 27.263,28			
Sup. locale deposito/fienile	€ 32.715,94			
Scale esterne e patio coperto	€ 1.997,85			
Superficie esterna esclusiva	17.433,00 €			
Servizi igienici e impianto idrotermosanitario	-€ 50.000,00			
Impianto	-€ 106.000,00			
Stato manutenzione complessivo	-€ 150.000,00			
Posizione, panorama, finiture esterne	€ 20.000,00			
PREZZI CORRETTI	€ 863.047,56			

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di rivalutazione o svalutazione	0,010
Saggio livello di piano	0,02
Rapporto compl. Area edificata/edificabile	0,00
Prezzo medio area edificata 0	0,00
Costo intervento stato di manutenzione	
Livello 1	Da liv.1 a liv.2 € 8.000,00
Livello 2	Da liv.2 a liv.3 € 10.000,00
Livello 3	Da liv.1 a liv.3 € 20.000,00
Rapporto di posizione 0	0,9
Altri dati	0

Tipologia immobile e dati di mercato noti

F1	Senza area esterna
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

2.1 Calcolo costo deprezzato impianto idro sanitario

Costo a nuovo del servizio	€ 50.000,00
Vetustà del bene (n)	40
Durata del bene (t)	20
Costo deprezzato del bene (euro)	-€ 50.000,00

2.2 Calcolo costo deprezzato impianti tecnologici

Costo a nuovo dell'impianto	€ 106.000,00
Vetustà del bene (n)	50
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	-€ 106.000,00

2.3 Altra caratteristica....

Costo a nuovo dell'impianto	
Vetustà del bene (n)	
Durata del bene (t)	
Costo deprezzato del bene (euro)	

3.1 Calcolo prezzo marginale superficie principale

Prezzo medio comparabile A	€ 1.744,85
Rapporto di posizione	1
Prezzo marginale	€ 1.744,85

3.2 Calcolo prezzo superficie esterna

Sup. comparabile A	€ 16.032,00
Sup. Subject	33.465,00 €

6. Sintesi conclusiva

Prezzo corretto	€ 863.047,56
Valore di mercato	arrotondato € 865.000,00

Legenda

	Dati da inserire a cura del perito
--	------------------------------------

Tribunale di Firenze

SEZIONE V CIVILE

Collegio Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

OGGETTO: Valutazione compendio immobiliare sito in via di Poneta n. 83
Loc.Ferrone, comune di Greve in Chianti (FI)

Proc. n.: 58 / 2021 R.G.

Giudice:

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Consulente Tecnico:

Arch. Elisa Sani

ALLEGATO N.8: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: GREVE IN CHIANTI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2400	L	4,8	7,2	N
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L	6	9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autormesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- ◆ Ottimo
- ◆ Normale
- ◆ Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

https://www1.agricoltura.gov.it/servizi/ProduttoriAgricoli/ProduttoriAgricoli.aspx - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009