

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

CONCORDATO PREVENTIVO R.G.. 3/2013

Giudice Delegato
dott.ssa Marianna SERRAO

Commissario Giudiziale
dott. Claudio VANNI

Liquidatore Giudiziale
dott. Edoardo LUCACCINI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in: xxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cap. sociale xxxxxxxxxxxxxx i.v.

P.I.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima di un vasto complesso industriale attualmente utilizzato per la produzione e la lavorazione del laterizio oltre terreni, in parte ad uso estrattivo dell'argilla, situato in comune Asciano, frazione Castelnuovo Berardenga scalo via della Stazione n. 25 della seguente proprietà:

Società	per	azioni
XX		
XX		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.		

Liquidatore civilistico e legale rappresentare:

- xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xx xxxxxx xxxx e residente in xxxx via xxxxxxxxxxxxxx - C.F.: xxxxxxxxxxxx.

La società xxxxxxxxxxxxxx in liquidazione risulta detentrica della quota pari al 100% del diritto di proprietà.

Il sottoscritto Andrea Petreni, consulente estimatore, iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio in data 15 gennaio 2014 dal giudice delegato ai fallimenti del tribunale di Siena, nel concordato preventivo rubricato al numero 3/2013, in ordine alla valutazione dei beni immobili rinvenuti nei luoghi summenzionati; assunto l'incarico, veniva posto dal commissario giudiziale il seguente quesito,

concedendo termine sino al 15 marzo 2014 per il deposito della relazione tecnica.

QUESITO:

determini la valutazione complessiva (singolarmente o lotti) di ciascun bene indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale (anche catastale), del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti. Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni un abbattimento forfettario(indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive; La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione dell'esperto presenti anche -sia in formato cartacea sia in supporto informatico- la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita;

dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

alleggi sempre alla/e relazione/i documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare la seguente ricognizione in loco.

Ricognizione del 30 gennaio 2014 svoltasi con esito positivo in presenza del signor xxxxxxxxxxxx.

Ricognizione procrastinata dalle ore 9:20 alle ore 11:00.

Ricognizione del 18 febbraio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor xxxxxxxxxxxx.

Ricognizione procrastinata dalle ore 13:40 alle ore 16:10.

Ricognizione del 24 febbraio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor xxxxxxxx.

Ricognizione procrastinata dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. in data 27/01/2014 - 29/01/2014 - 11/02/2014, presso gli uffici del comune di Asciano in data 28/01/2014 - 30/01/2014 - 04/02/2014, presso gli uffici del comune di Castelnuovo Berardenga in data 28/01/2014 - 23/01/2014 - 13/02/2014, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena in data 27/01/2014 - 25/02/2014, presso la Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in data 29/01/2014; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

TITOLARIETA'

OGGETTO

Asciano è un comune italiano di circa 7.000 abitanti della provincia di Siena, in Toscana, che sorge a circa 20 km a sud-est del capoluogo (Siena), nel cuore delle Crete senesi.

La frazione di Castelnuovo Berardenga scalo fa parte del comune di Asciano, distante 13 chilometri da quest'ultimo. Il piccolo aggregato urbano, di poche centinaia di residenti, ha fondato il proprio sviluppo socio/economico grazie alla stazione FF.SS e, soprattutto, all'industria del laterizio.

Parte del compendio (terreni) ricade nel comune di Castelnuovo Berardenga. Invero, l'insieme dei beni oggetto di stima si trovano, vista l'esenzione, sul confine dei due comuni (Asciano - Castelnuovo B.ga) limitrofi.

<i>Castelnuovo Berardenga scalo rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	70 km
Siena	18 km
Perugia	90 km
Grosseto	82 km
Firenze	82 km
Viterbo	153 km
Prato	99 km
Terni	167 km
Forlì	209 km
Pistoia	119 km

Il bene, di cui alla presente relazione valutativa, consiste in un compendio immobiliare costituito da un ampio complesso industriale, attualmente utilizzato per la trasformazione e la produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi), oltre che da ampi terreni agricoli posti a margine del fabbricato; questi ultimi risultano in parte attualmente coltivati per l'estrazione dell'argilla, quale elemento propedeutico alla successiva fase industriale. L'insieme dei beni risultano così formati, rappresentati e catastalmente identificati:

Comune di Asciano catasto fabbricati

Foglio 15 particella 9 categoria D/7

Comune di Asciano catasto terreni

Foglio 18 particella 1 seminativo (20.640 mq.)

Foglio 20 particella 16 seminativo (7.090 mq.)

Foglio 20 particella 41 seminativo (58.640 mq.)

Foglio 15 particella 8 seminativo (5.300 mq.)
pascolo (13.780 mq.)

Foglio 15 particella 11 seminativo (2.600 mq.)
pascolo (8.120 mq.)

Foglio 15 particella 12 seminativo (4.550 mq.)

Foglio 15 particella 13 seminativo (100 mq.)
pascolo (5.190 mq.)

Foglio 191 particella 24 seminativo (3.300 mq.)

Foglio 191 particella 25 seminativo (4.020 mq.)

Foglio 191 particella 26 seminativo (2.690 mq.)

Foglio 192 particella 23 seminativo (70.160 mq.)

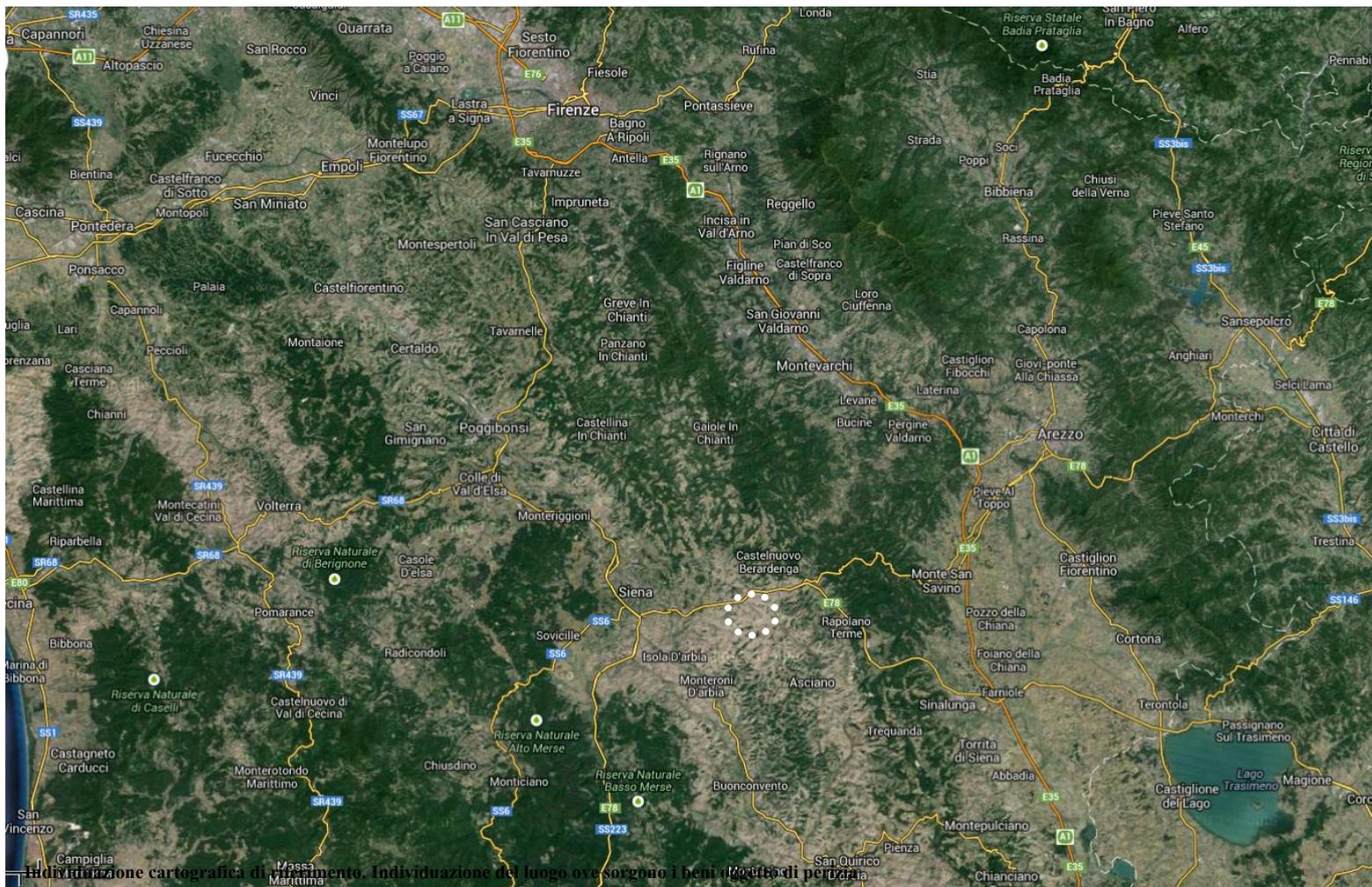
Foglio 192 particella 24 pasc. cesp. (33.210 mq.)

Foglio 192 particella 25 pascolo (1.990 mq.)

La dimensioni complessiva dei terreni agricoli situati in comune di Castelnuovo Berardenga ammonta a **586.030 m²** ovvero **58 ettari 60 centiare 30 are**, di cui:

- Ha 55.08.30 a seminativo;
- Ha 03.32.10 a pascolo cespugliato
- Ha 00.19.90 a pascolo

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricati industriali e terreni ad esso adiacenti risulta così cartograficamente collocato:





L'attività della xxxxxxxxxxxx ha avuto inizio negli anni '20 e, da allora, l'azienda ha costantemente mantenuto la produzione; inizialmente in modo esclusivo sul sito in frazione di Arbia, successivamente in parallelo con il nuovo sito industriale di Castelnuovo Berardenga scalo, fino a quando, dal 2010 è rimasto attivo solo quest'ultimo.

Nel complesso industriale di Castelnuovo Berardenga scalo (fg. 15 part 9) l'area propriamente adibita alla trasformazione dell'argilla ed alla conseguente produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi), si estende su di una superficie¹ complessiva di circa 66.000 m² di cui 23.000 m² di area edificata ed i restanti 43.000 m² lasciati a resede/piazzale esterno, necessario per lo stoccaggio del prodotto finito e la movimentazione degli autocarri.

L'edificazione principale risale ai primi del secolo scorso e negli anni si sono susseguiti ampliamenti e modificazioni. Le strutture portanti variano

¹ Le superfici del complesso produttivo sono il prodotto di una misurazione catastale.

conseguenzialmente al periodo di edificazione, tuttavia si riscontra che la maggior parte degli edifici risultano in laterizio faccia-vista e blocchi di cls. Numerose risultano le coperture in amianto.

Il corpo di fabbrica è il prodotto di una moltitudine di reparti e sezioni operative perfettamente organizzate, sinergiche tra loro al fine di attuare lo scopo aziendale.

L'ingresso al complesso aziendale è permesso da un ampio cancello, nella zona a nord-ovest, contraddistinto dal civico n. 25.

Gli uffici sono posizionati a ridosso dell'ingresso; retrostante gli uffici, il corpo di fabbrica (nord-ovest), per una estensione di circa 9.000 m², risulta in stato di abbandono. Detti luoghi sono stati oggetto della dismissione dalla produzione dai primi mesi del 2009. Le zone risultano in assenza di manutenzione, con alcuni paramenti murari crollati, presenza di piccioni e guano, impianti (forno ed essiccatoi) non funzionanti. Il pavimento (alluvione di dicembre 2013) risulta ricoperto di una folta coltre di fango.

La parte a nord viene attualmente² utilizzata per il deposito dell'argilla appena estratta e degli impianti per la lavorazione (reparto terra). Il restante corpo di fabbricato (sud-est) è caratterizzato dalla presenza di impianti specifici per la lavorazione dell'argilla oltre, ad un forno per la cottura e due essiccatoi. Quest'ultimi (forno ed essiccatoi) si considerano quali parte integrante del complesso immobiliare, in quanto inamovibili dal terreno³. Invero, sono costituiti in maggior parte da laterizio, cemento ed acciaio. La superficie edificata, ad oggi complessivamente utilizzata per la lavorazione del prodotto, risulta di circa 14.000 m².

Oltre alla parte edificata, risulta presente un vasto resede/piazzale esterno di circa 43.000 m² (determinazione catastale) che, per la quasi totalità, risulta asfaltato. Il piazzale, nel corso dell'attuale processo produttivo, viene utilizzato per la movimentazione e lo stoccaggio del prodotto finito.

Esternamente ed a perimetro dello stabilimento si estendono i vasti terreni agricoli, di cui, parte di essi direttamente utilizzati per l'estrazione dell'argilla.

² *Nel complesso industriale, la produzione si è interrotta nel mese di novembre 2013 e si presume che gli impianti (macchinari, forni, essiccatoi) vengano riattivati entro il 20 marzo 2014.*

³ *Costruiti in muratura ed ancorati stabilmente a terra.*



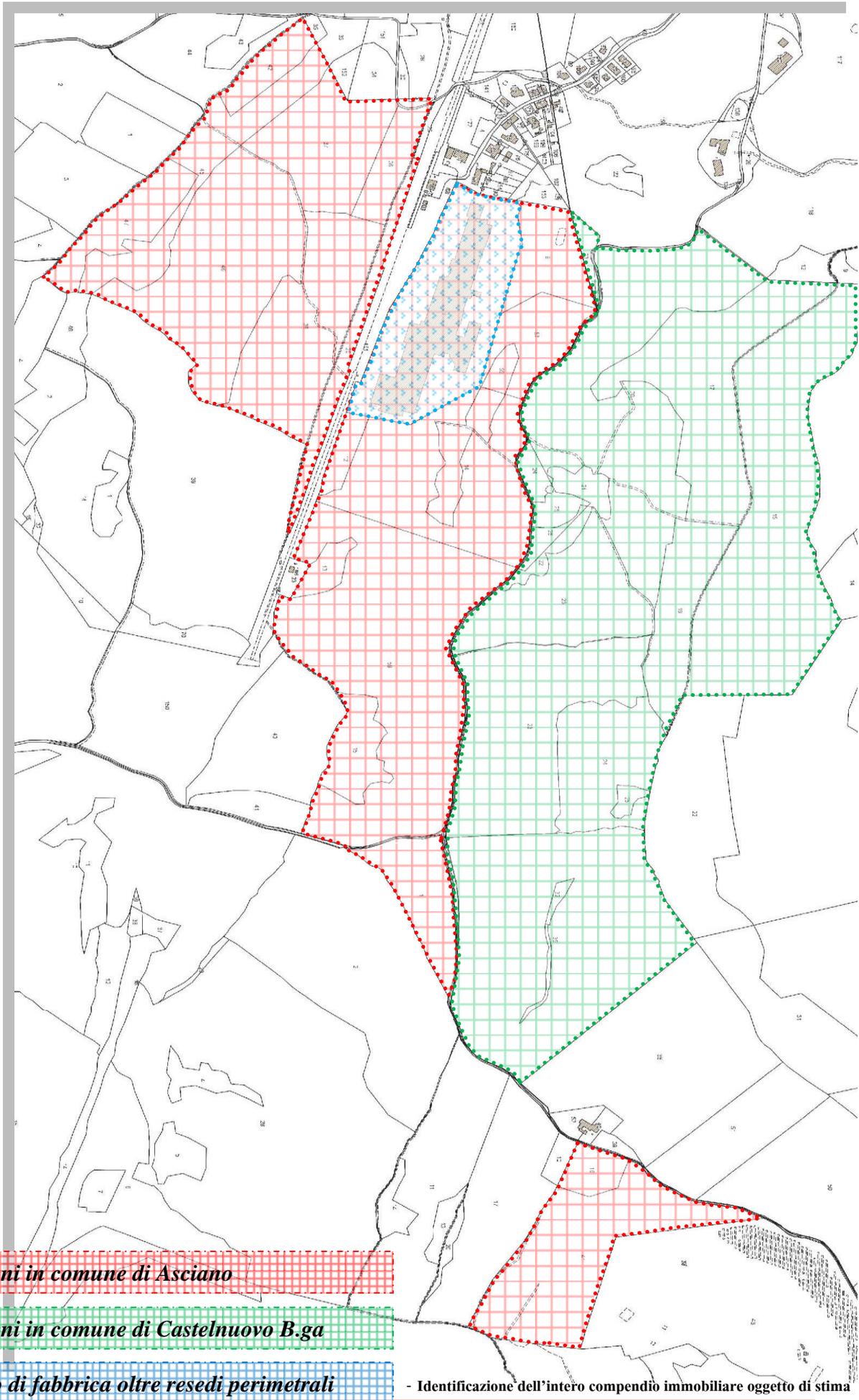
- Repertazione fotografica generale



- Repertazione fotografica generale



- Repertazione fotografica generale



1- Terreni in comune di Asciano

2- Terreni in comune di Castelnuovo B.ga

3- Corpo di fabbrica oltre resedi perimetrali

- Identificazione dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima

Parte dei terreni agricoli, come detto, risultano funzionali all'attività estrattiva.

L'area di cava è situata in prossimità dello scalo ferroviario di Castelnuovo Berardenga ed è raggiungibile da Siena percorrendo un tratto del raccordo Siena – Bettolle, deviando all'altezza del chilometro sedici in corrispondenza del bivio per Castelnuovo Berardenga scalo.

L'area di coltivazione, con posizione dominante rispetto al corpo di fabbrica, si presenta attualmente con un'ampia superficie pianeggiante a cielo aperto, suddivisa in conchi con superficie di base piana.

L'attività estrattiva consiste nell'escavazione delle argille ed il successivo accumulo delle stesse, utile a favorirne la conseguente stagionatura. Le argille escavate vengono ammassate in un cumulo nelle zone poste nelle immediate vicinanze della fabbrica, per poi essere successivamente stoccate in un capannone apposito, destinato inoltre alla successiva fase di lavorazione (prefrantumazione e omogeneizzazione). L'area di stoccaggio (reparto terra) è contraddistinta da un'area coperta da tettoia, servita da nastri trasportatori, posta alle spalle del corpo di fabbrica.

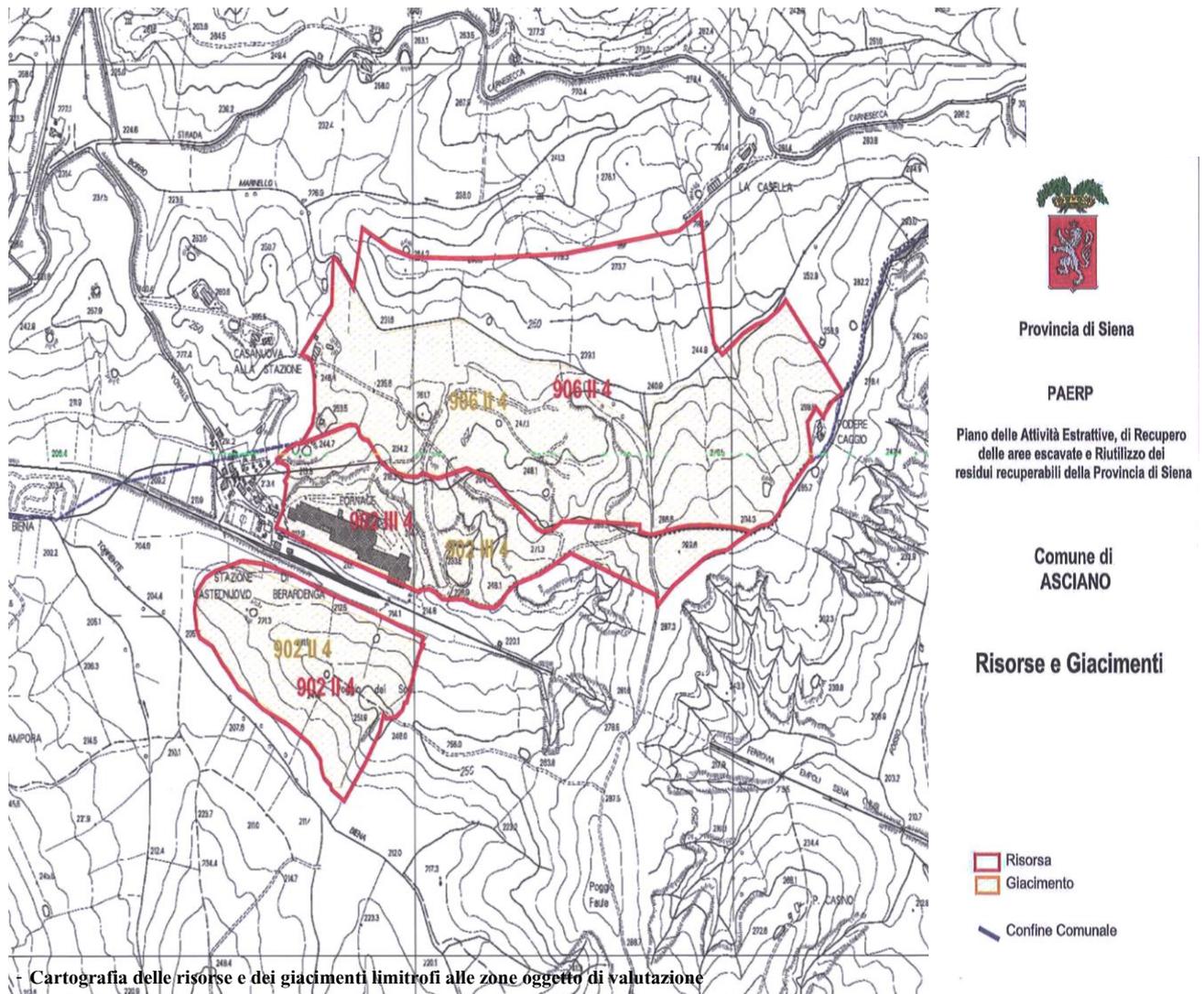
La produzione industriale dell'azienda è attualmente indirizzata verso la lavorazione di laterizi forati, costituiti da tavelloni di ogni lunghezza e spessore e che richiedono una materia prima estremamente selezionata.

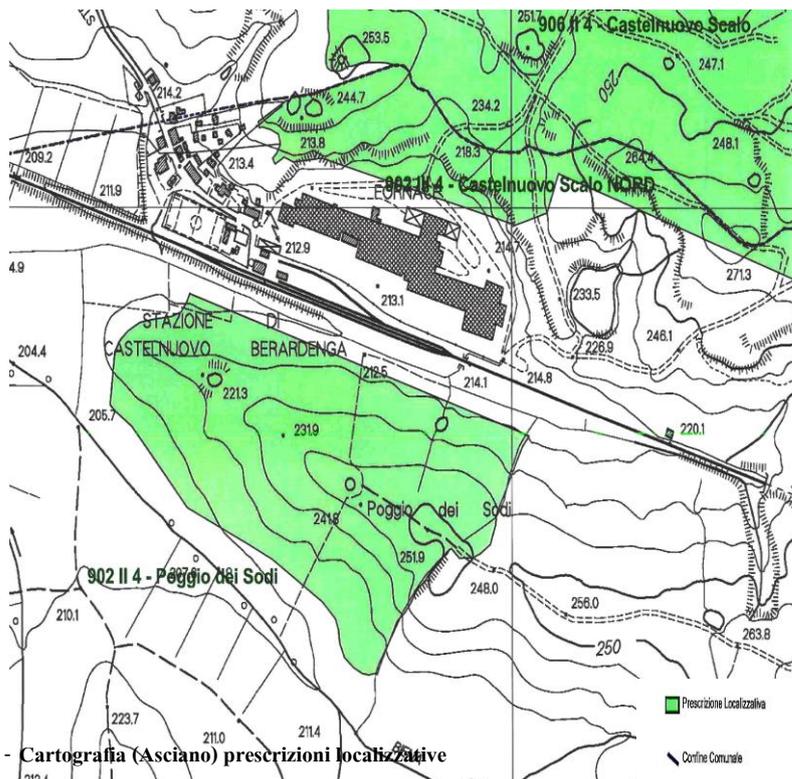
Attualmente, il litotipo oggetto di escavazione è costituito da argille e argille sabbiose con rare intercalazioni sabbiose; pertanto, l'uso di argille troppo "gassose" e/o contenenti materiale organico fossile ha come effetto immediato la diminuzione della capacità di resistenza e rottura del laterizio finito ed un considerevole aumento degli scarti di produzione. Per questo motivo le argille usate per i laterizi trafilati, che fanno parte della produzione della società in oggetto, devono essere sempre miscelate e corrette in modo da ottenere un composto avente i requisiti richiesti per la lavorazione.

Attualmente, il fabbisogno medio annuo della fornace si è ridotto drasticamente ad un quantitativo di circa 100.000 t/anno di argilla, corrispondenti, considerando un peso specifico medio di 2.00t/m³, ad un volume di circa 50.000 m³/anno.

Titolare dell'esercizio di cava risulta la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in liquidazione con Atto Unico n. 1 del 14 aprile 2011 (comune di Castelnuovo Berardenga - sportello unico attività produttive) che autorizza la coltivazione della cava di argilla (2° lotto, superficie dell'area estrattiva: 93.445 m² - quantità di materiale da estrarre: 50.000 m³) ubicata in Castelnuovo Berardenga località Castelnuovo Berardenga scalo. L'autorizzazione, oltre alle dovute prescrizione quali parti integranti della stessa, ha una validità di tre anni e pertanto con prossima scadenza al 13 aprile 2014 (l'autorizzazione può essere rinnovata su istanza di parte, sei mesi prima della scadenza; ad oggi, non risulta che la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx abbia attivato la procedura per il rinnovo).

In data 26 settembre 2013, l'autorizzazione estrattiva (atto unico n. 1 del 14 aprile 2011) è stata volturata (mantenendo le stesse prescrizioni e scadenze) alla società xxxxxxxxxxxxxxxx.





Cartografia (Asciano) prescrizioni localizzative

CARTA DELLE PRESCRIZIONI LOCALIZZATIVE

UBICAZIONE

Comune	ASCIANO
Denominazione della cava	CASTELNUOVO SCALO
Località	CASTELNUOVO BERARDENGA SCALO
Codice PAERP della cava	902 II 4 - CASTELNUOVO SCALO SUD
Uso attuale del Suolo	AGRICOLO

INTERFERENZE CON VINCOLI IMPOSTI DA NORME NAZIONALI, REGIONALI, E PAI (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica, culturale ed ambientale	
- SIR/ZPS	
- ANPIL	
- Vincolo Idrogeologico (L.R. 39/2000)	X
- Vincolo Paesaggistico	
- Aree boscate (L.R. 39 art.37)	
- Area di Interesse Archeologico ex D.C.RT. 296/88 Capo II	
- PAI - Pericolosità da Frana	
- PAI - Pericolosità Idraulica	
- Aree carsiche	

INTERFERENZE CON EMERGENZE INDIVIDUATE DAL PTC (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica culturale ed ambientale	
- Laghetti artificiali	
- Rimboschimenti	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva	X
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari	
- Pascoli ed arbusteti dei crinali principali	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo in stato di abbandono	
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di pianura	
- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo	
- Aree contigue alle Riserve naturali	
- Acquiferi di classe 1	
- Acquiferi di classe 2	

INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/2000. Il comune, nel recepimento del PAERP, individuerà norme di dettaglio che prevedano la realizzazione di progetti di coltivazione e recupero ambientale impostati sulla base dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata.

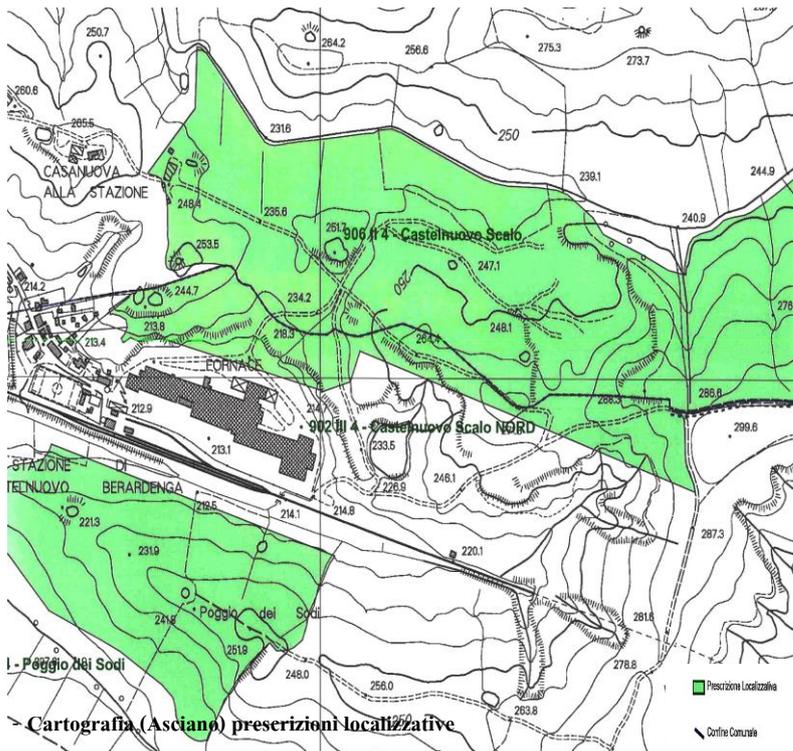
INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Il piano di coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetto di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo praticamente nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo), particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza. Essendo la cava collegata alla fornace il suolo potrà essere conservato anche al di fuori dell'area di cava, nell'ambito dei piazzali di stoccaggio della fornace stessa.

In considerazione dell'esposizione visiva e della tipologia di materiale estratto che non necessita operazioni di lavorazione nei cantieri di produzione, l'area non si presta all'installazione di impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo.



CARTA DELLE PRESCRIZIONI LOCALIZZATIVE

UBICAZIONE

Comune	ASCIANO
Denominazione della cava	CASTELNUOVO SCALO NORD
Località	CASTELNUOVO BERARDENGA SCALO
Codice PAERP della cava	902 III 4 - CASTELNUOVO SCALO NORD
Uso attuale del Suolo	AGRICOLO

INTERFERENZE CON VINCOLI IMPOSTI DA NORME NAZIONALI, REGIONALI, E PAI (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica, culturale ed ambientale	
- SIR/ZPS	
- ANPIL	
- Vincolo Idrogeologico (L.R. 39/2000)	X
- Vincolo Paesaggistico	
- Aree boscate (L.R. 39 art.37)	
- Area di Interesse Archeologico ex D.C.R.T. 296/88 Capo II	
- PAI - Pericolosità da Frana	
- PAI - Pericolosità Idraulica	
- Aree carsiche	

INTERFERENZE CON EMERGENZE INDIVIDUATE DAL PTC (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica culturale ed ambientale	
- Laghetti artificiali	
- Rimboschimenti	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva	
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari	X
- Pascoli ed arbusteti dei crinali principali	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo in stato di abbandono	
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di pianura	
- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo	
- Aree contigue alle Riserve naturali	
- Acquiferi di classe 1	
- Acquiferi di classe 2	

INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/2000 e s.m.i.. Il comune, nel recepimento del PAERP, individuerà norme di dettaglio che prevedano la realizzazione di progetti di coltivazione e recupero ambientale impostati sulla base dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata.

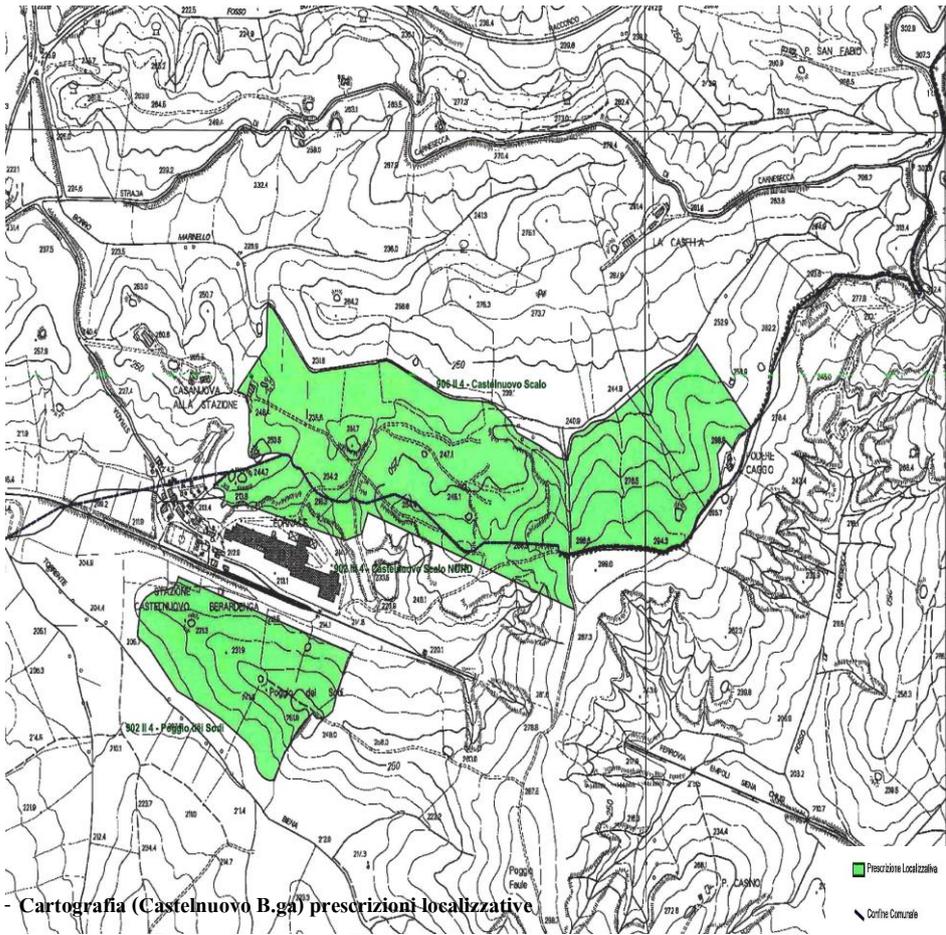
INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Il piano di coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetto di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo che risulta praticamente nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo), particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza. Essendo la cava collegata alla fornace il suolo potrà essere conservato anche al di fuori dell'area di cava, nell'ambito dei piazzali di stoccaggio della fornace stessa.

In considerazione dell'esposizione visiva e della tipologia di materiale estratto che non necessita operazioni di lavorazione nel cantiere di produzione, l'area non si presta all'installazione di impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo ed eventualmente all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fermo restando la necessità di verificare le interferenze con gli aspetti paesaggistici.



- Cartografia (Castelnuovo B.ga) prescrizioni localizzative

CARTA DELLE PRESCRIZIONI LOCALIZZATIVE

UBICAZIONE

Comune	CASTELNUOVO BERARDENGA
Denominazione della cava	CASTELNUOVO SCALO
Località	CASTELNUOVO BERARDENGA SCALO
Codice PAERP della cava	906 II 4 - CASTELNUOVO SCALO
Uso attuale del Suolo	ATTIVITA' ESTRATTIVA

INTERFERENZE CON VINCOLI IMPOSTI DA NORME NAZIONALI, REGIONALI, E PAI (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica, culturale ed ambientale	
- SIRZPS	
- ANPIL	
- Vincolo Idrogeologico (L.R. 39/2000)	X
- Vincolo Paesaggistico	D.Lgs.42/04, comma g
- Aree boscate (L.R. 39 art.37)	X
- Area di interesse Archeologico ex D.C.R.T. 296/88 Capo II	
- PAI - Pericolosità da Frana	
- PAI - Pericolosità Idraulica	
- Aree carsiche	

INTERFERENZE CON EMERGENZE INDIVIDUATE DAL PTC (Fattori condizionanti)

Elementi di criticità paesaggistica culturale ed ambientale	
- Laghetti artificiali	
- Rimboschimenti	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea	
- Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi collinari ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea ed arbustiva	
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari	X
- Pascoli ed arbustivi dei crinali principali	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo in stato di abbandono	
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di pianura	
- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi	
- Tessitura agraria a maglia fitta: insule coltivate della Montagnola con permanenza di alberi isolati o a gruppi e di promiscuo	
- Aree contigue alle Riserve naturali	
- Acquiferi di classe 1	
- Acquiferi di classe 2	

INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000 e a vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004. Il comune, nel recepimento del PAERP, individuerà norme di dettaglio che prevedano la realizzazione di progetti di coltivazione e recupero ambientale impostati sulla base dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata.

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Per la prosecuzione della coltivazione il piano di coltivazione prevederà preferibilmente l'escavazione per spianamenti orizzontali. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetti di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo che risulta praticamente nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo), particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza. Essendo la cava collegata alla fornace il suolo potrà essere conservato anche al di fuori dell'area di cava, nell'ambito dei piazzali di stoccaggio della fornace stessa. In considerazione dell'esposizione visiva e della tipologia di materiale estratto che non necessita operazioni di lavorazione nel cantiere di produzione, l'area non si presta all'installazione di impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti uniformemente inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo ed eventualmente all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fermo restando la necessità di verificare le interferenze con gli aspetti paesaggistici.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di relazione risulta identificato:

catasto **fabbricati** del comune di Asciano,

Al Foglio di mappa 15, Particella 9, Categoria D/7, Rendita Catastale di euro 50.218,00.

Il bene immobile è correttamente intestato a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera piena proprietà.

Catasto **terreni** del comune di Asciano,

Al Foglio di mappa 18, Particella 1, Qualità seminativo 4, Superficie 2 ha 06 are 40 ca, Reddito domenicale 21,32 Reddito Agrario euro 31,98.

Al Foglio di mappa 20, Particella 16, Qualità seminativo 4, Superficie 70 are 90 ca, Reddito domenicale 7,32 Reddito Agrario euro 10,99.

Al Foglio di mappa 20, Particella 41, Qualità seminativo 5, Superficie 5 ha 86 are 40 ca, Reddito domenicale 30,29 Reddito Agrario euro 60,57.

Al Foglio di mappa 15, Particella 8, Qualità seminativo 5, Superficie 53 are 00 ca, Reddito domenicale 2,74 Reddito Agrario euro 5,47; Qualità pascolo 3, Superficie 1 ha 37 are 80 ca, Reddito domenicale 2,85 Reddito Agrario euro 1,42.

Al Foglio di mappa 15, Particella 11, Qualità seminativo 5, Superficie 26 are 00 ca, Reddito domenicale 1,34 Reddito Agrario euro 2,69; Qualità pascolo 3, Superficie 81 are 20 ca, Reddito domenicale 1,68 Reddito Agrario euro 0,84.

Al Foglio di mappa 15, Particella 12, Qualità seminativo 3, Superficie 45 are 50 ca, Reddito domenicale 9,40 Reddito Agrario euro 9,40.

Al Foglio di mappa 15, Particella 13, Qualità seminativo 5, Superficie 01 are 00 ca, Reddito domenicale 0,05 Reddito Agrario euro 0,10; Qualità pascolo 2, Superficie 51 are 90 ca, Reddito domenicale 1,61 Reddito Agrario euro 0,80.

Al Foglio di mappa 15, Particella 14, Qualità seminativo 5, Superficie 5 ha 69 are 00 ca, Reddito domenicale 29,39 Reddito Agrario euro 58,77.

Al Foglio di mappa 15, Particella 15, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 40 are 70 ca, Reddito domenicale 14,53 Reddito Agrario euro 21,80.

Al Foglio di mappa 15, Particella 26, Qualità seminativo 3, Superficie 1 ha 39 are 50 ca, Reddito domenicale 28,82 Reddito Agrario euro 28,82.

Al Foglio di mappa 15, Particella 31, Qualità seminativo arboreo 3, Superficie 01 are 60 ca, Reddito domenicale 0,33 Reddito Agrario euro 0,29.

Al Foglio di mappa 15, Particella 32, Qualità seminativo 3, Superficie 05 are 60 ca, Reddito domenicale 1,16 Reddito Agrario euro 1,16.

Al Foglio di mappa 15, Particella 36, Qualità seminativo 3, Superficie 1 ha 17 are 90 ca, Reddito domenicale 24,36 Reddito Agrario euro 24,36.

Al Foglio di mappa 15, Particella 37, Qualità seminativo 4, Superficie 3 ha 43 are 40 ca, Reddito domenicale 35,47 Reddito Agrario euro 53,21.

Al Foglio di mappa 15, Particella 38, Qualità seminativo 4, Superficie 5 ha 28 are 90 ca, Reddito domenicale 54,63 Reddito Agrario euro 81,95.

Al Foglio di mappa 15, Particella 42, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 00 are 90 ca, Reddito domenicale 10,42 Reddito Agrario euro 15,63.

Al Foglio di mappa 15, Particella 45, Qualità seminativo 3, Superficie 2 ha 98 are 20 ca, Reddito domenicale 61,60 Reddito Agrario euro 61,60.

Al Foglio di mappa 15, Particella 46, Qualità seminativo 5, Superficie 7 ha 21 are 80 ca, Reddito domenicale 37,28 Reddito Agrario euro 74,56.

Al Foglio di mappa 15, Particella 47, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 87 are 90 ca, Reddito domenicale 19,41 Reddito Agrario euro 29,11.

Al Foglio di mappa 15, Particella 55, Qualità pascolo 3, Superficie 29 are 60 ca, Reddito domenicale 0,61 Reddito Agrario euro 0,31.

Al Foglio di mappa 15, Particella 57, Qualità seminativo 5, Superficie 1 ha 54 are 10 ca, Reddito domenicale 7,96 Reddito Agrario euro 15,92.

Al Foglio di mappa 15, Particella 59, Qualità seminativo 5, Superficie 12 ha 20 are 80 ca, Reddito domenicale 63,05 Reddito Agrario euro 126,10.

Il compendio immobiliare è correttamente intestato a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera piena proprietà.

Catasto **terreni** del comune di Castelnuovo Berardenga,

Al Foglio di mappa 192, Particella 28, Qualità seminativo 4, Superficie 10 are 80 ca, Reddito domenicale 1,39 Reddito Agrario euro 1,67.

Al Foglio di mappa 192, Particella 32, Qualità seminativo 4, Superficie 11 are 40 ca, Reddito domenicale 1,47 Reddito Agrario euro 1,77.

Al Foglio di mappa 192, Particella 35, Qualità seminativo 4, Superficie 12 ha 22 are 30 ca, Reddito domenicale 157,82 Reddito Agrario euro 189,38.

Al Foglio di mappa 190, Particella 23, Qualità seminativo 2, Superficie 19 are 00 ca, Reddito domenicale 8,34 Reddito Agrario euro 6,38; Qualità casa e corte, Superficie 06 are 90 ca.

Al Foglio di mappa 190, Particella 24, Qualità seminativo 5, Superficie 03 are 20 ca, Reddito domenicale 0,25 Reddito Agrario euro 0,33.

Al Foglio di mappa 191, Particella 15, Qualità seminativo 5, Superficie 10 ha 81 are 80 ca, Reddito domenicale 83,81 Reddito Agrario euro 111,74.

Al Foglio di mappa 191, Particella 17, Qualità seminativo 3, Superficie 5 ha 95 are 50 ca, Reddito domenicale 153,78 Reddito Agrario euro 153,78.

Al Foglio di mappa 191, Particella 19, Qualità seminativo 3, Superficie 2 ha 58 are 00 ca, Reddito domenicale 66,62 Reddito Agrario euro 66,62.

Al Foglio di mappa 191, Particella 20, Qualità seminativo 4, Superficie 9 ha 92 are 70 ca, Reddito domenicale 128,17 Reddito Agrario euro 153,81.

Al Foglio di mappa 191, Particella 21, Qualità seminativo 4, Superficie 53 are 20 ca, Reddito domenicale 6,87 Reddito Agrario euro 8,24.

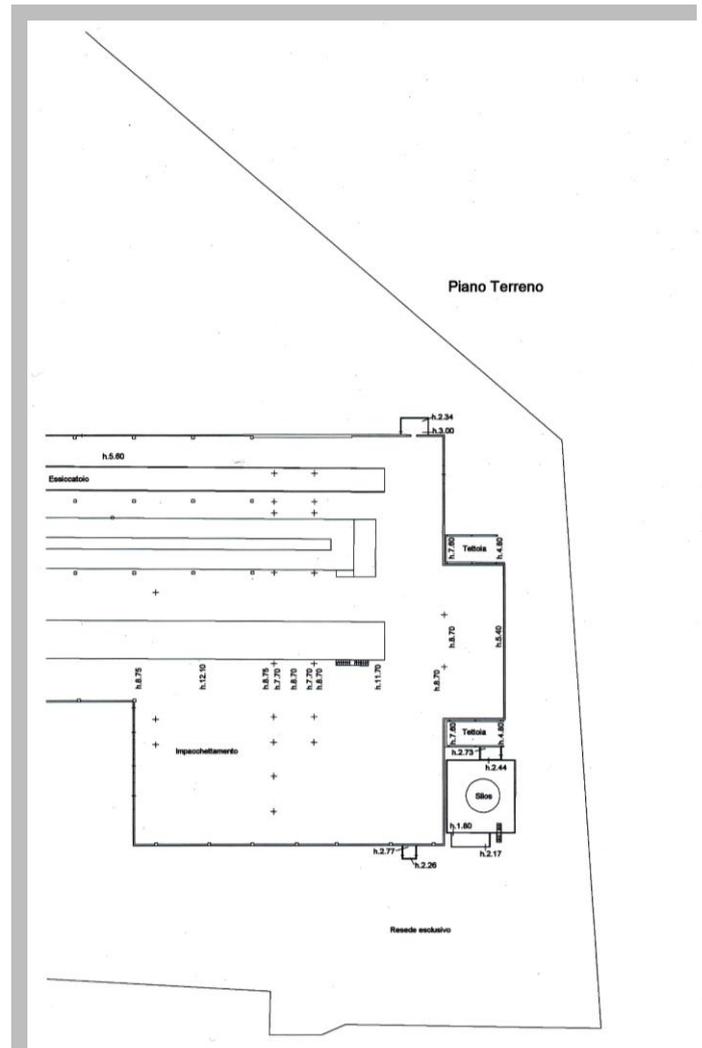
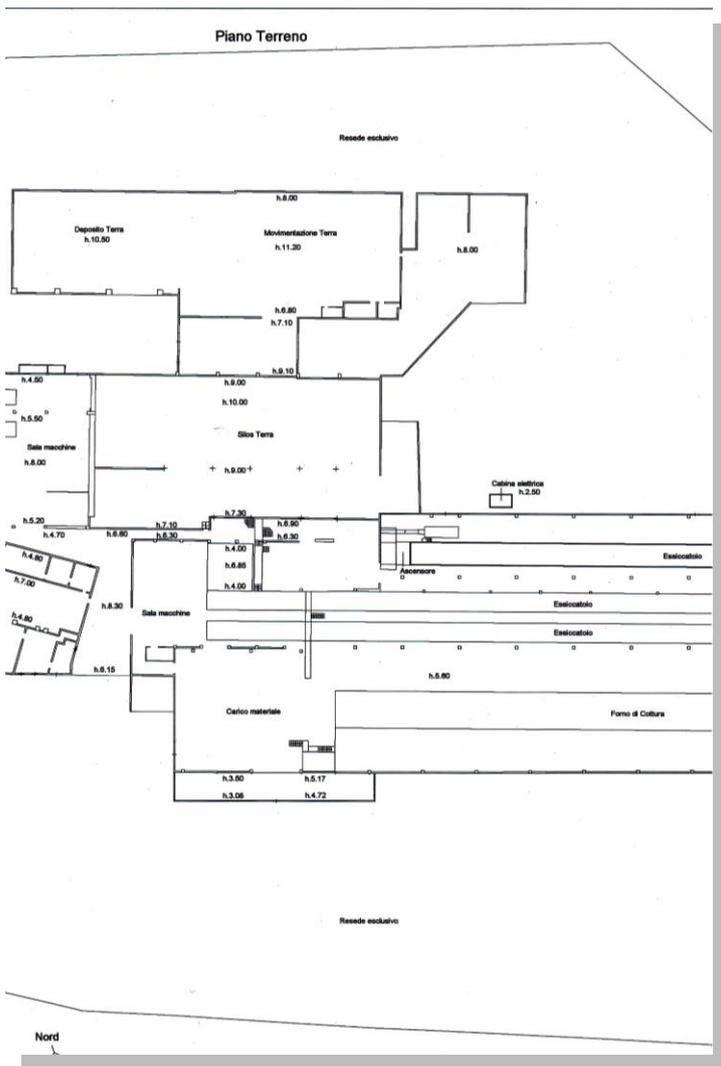
Al Foglio di mappa 191, Particella 22, Qualità seminativo 4, Superficie 37 are 90 ca, Reddito domenicale 4,89 Reddito Agrario euro 5,87.

Al Foglio di mappa 191, Particella 23, Qualità seminativo 5, Superficie 4 ha 13 are 90 ca, Reddito domenicale 32,06 Reddito Agrario euro 42,75.

Al Foglio di mappa 191, Particella 24, Qualità seminativo 4, Superficie 33 are 00 ca, Reddito domenicale 4,26 Reddito Agrario euro 5,11.

Al Foglio di mappa 191, Particella 25, Qualità seminativo 4, Superficie 40 are 20 ca, Reddito domenicale 5,19 Reddito Agrario euro 6,23.

Al Foglio di mappa 191, Particella 26, Qualità seminativo 5, Superficie 26 are 90 ca, Reddito domenicale 2,08 Reddito Agrario euro 2,78.



VINCOLI

I beni in oggetto, posti nel comune di Asciano e Castelnuovo Berardenga, non risultano dichiarati di interesse storico artistico ai sensi della Parte II, Titolo I del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. 42/2004 e/o delle precedenti Leggi di Tutela.

DISPONIBILITA'

Presso l'agenzia delle entrate di Siena sono stati rinvenuti i seguenti contratti (attivi) di locazione e comodato:

- Contratto di comodato (durata 5 anni) del 23 marzo 2011 tra la società xxxxxxxxxxxxxxx ed il signor xxxxxxxxxxxxxxx (n. 3807 mod. 3 del 9

giugno 2011). Oggetto del contratto è l'uso di alcuni macchinari strumentali posti sul retro del corpo di fabbrica;

- Contratto di affitto di fondi rustici (scadenza 30 novembre 2014) del 30 novembre 2009 tra la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed il signor xxxxxxxxxxxx (n. 803° del 3 dicembre 2009). Oggetto del contratto è l'affitto dei seguenti terreni di Asciano e Castelnuovo Berardenga: foglio 15 particelle 8-11-12-13-14-15-26-31-32-36-37-38-42-45-46-47-45-57-59; foglio 190 particelle 23-24; foglio 191 particella 15-17-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 192 particelle 23-24-25 di ha 95.72.10

TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

L'elenco sintetico per ogni immobile e le conseguenti note vengono allegate alla presente.

VALORE REALE

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire con i metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione.

Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica), né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quelli oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del Consulente Tecnico" Maggioli Editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" Edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di

variabilità della stima” Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare presso l’agenzia del territorio.

A fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio, il quale si contraddistingue nel panorama italiano come *unicum* funzionale, avendo elementi (risorse, giacimenti, immobili, beni strumentali) significativi e duraturi nel settore merceologico di riferimento, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana.

La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una marcata tassazione sugli immobili, ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dall’agenzia del territorio le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2013 del 13,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012) ed il trend è indubbio che proseguirà fino al primo semestre 2014.

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -16,7% ed un -14,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 20%.

In ultima analisi, è da considerare, oltre alla flessione dei prezzi di vendita (nel secondo trimestre 2013 il calo dei prezzi di compravendita immobiliare, in sede di “trattativa”, ha raggiunto il 18%) anche un’accentuata diminuzione degli immobili che, anche a prezzi ribassati, non vengono compravenduti.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio-bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini, dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni:

OPIFICIO INDUSTRIALE	€/mq	240,00	x	mq.	23.000	tot € 5.520.000,00
RESEDE PERIMETRALE	€/mq	7,00	x	mq.	43.000	tot € 301.000,00
<i>Totale</i>						euro 5.821.000,00

Terreni agricoli in comune di Asciano:

semينativo	ha 55.17.90	x	€/mq	15.943,00	tot.	879.718,80
semينativo arborato	ha 00.01.60	x	€/mq	15.479,00	tot.	247,66
pascolo	ha 03.00.50	x	€/mq	1.707,00	tot.	5.121,00

Terreni agricoli in comune di Castelnuovo Berardenga:

semينativo	ha 55.08.30	x	€/mq	15.479,00	tot.	852.629,76
pascolo cespugliato	ha 03.32.10	x	€/mq	1.541,00	tot.	5.117,66
pascolo	ha 00.19.90	x	€/mq	1.707,00	tot.	339,69

Totale euro **1.743.174,57**

Considerato che la quasi totalità dei terreni agricoli, oltre a quelli attualmente destinati a cava, sono individuati nel PAERP come giacimenti ed ulteriori risorse, si ritiene opportuno applicare un coefficiente generico di apprezzamento pari al 10%; pertanto,

terreni agricoli 1.743.174,57 x 10% = euro **1.917.492,02**

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 7.700.000,00

(settemilionesettecentomila/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento, stante la funzionalità dell'intero complesso, la completezza strumentale e la presenza di impianti funzionanti (inamovibili) che, complessivamente, garantiscono una perfetta sinergia tra la presenza di risorse e la trasformazione degli stessi, finalizzati al processo di produzione; sono stati inoltre, previsti due coefficienti di deprezzamento a causa delle particolari condizioni economiche nazionali e locali, che determinano la straordinaria, ed attuale, flessione delle compravendite immobiliari.

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 15%⁴.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario sia per l'assenza di garanzia per vizi occulti, stante la natura della vendita

⁴ (art. 2 dei quesiti posti dal commissario giudiziale) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

giudiziaria, sia soprattutto per le modeste condizioni manutentive dell'opificio.

Alla stregua di quanto sopra otterremo le seguenti determinazioni finali:

€. 7.700.000,00 - 15% tot. €. **6.545.000,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 6.500.000,00

(seimilionicinquecentomila/00)

DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Intera proprietà di un complesso industriale posto in comune di Asciano, frazione Castelnuovo Berardenga scalo, via della Stazione n. 25.

Il complesso produttivo (fornace), attualmente utilizzato per la trasformazione dell'argilla finalizzata alla produzione del laterizio, risulta costituito da un grande appezzamento di terreno di circa 66.000 m² sul quale sorgono un corpo di fabbrica di circa 23.000 m² oltre a resede perimetrale per lo stoccaggio delle merci e la movimentazione dei mezzi d'opera di circa 43.000 m².

L'area destinata alla lavorazione dell'argilla risulta confinante con ampi terreni agricoli, di cui parte dei quali attualmente utilizzati per la fase estrattiva.

La dimensioni complessiva dei terreni agricoli situati in comune di Asciano ammonta a 582.000 m² ovvero 58 ettari 20 centiare 00 are, di cui:

Ha 55.17.90 a seminativo;

Ha 00.01.60 a seminativo arborato

Ha 03.00.50 a pascolo

La dimensioni complessiva dei terreni agricoli situati in comune di Castelnuovo Berardenga ammonta a 586.030 m² ovvero 58 ettari 60 centiare 30 are, di cui:

Ha 55.08.30 a seminativo;

Ha 03.32.10 a pascolo cespugliato

Ha 00.19.90 a pascolo

Quanto sopra risulta contraddistinto al catasto **fabbricati** del comune di Asciano:

Al Foglio di mappa 15, Particella 9, Categoria D/7, Rendita Catastale di euro 50.218,00.

Al catasto **terreni** del comune di Asciano,

Al Foglio di mappa 18, Particella 1, Qualità seminativo 4, Superficie 2 ha 06 are 40 ca, Reddito domenicale 21,32 Reddito Agrario euro 31,98.

Al Foglio di mappa 20, Particella 16, Qualità seminativo 4, Superficie 70 are 90 ca, Reddito domenicale 7,32 Reddito Agrario euro 10,99.

Al Foglio di mappa 20, Particella 41, Qualità seminativo 5, Superficie 5 ha 86 are 40 ca, Reddito domenicale 30,29 Reddito Agrario euro 60,57.

Al Foglio di mappa 15, Particella 8, Qualità seminativo 5, Superficie 53 are 00 ca, Reddito domenicale 2,74 Reddito Agrario euro 5,47; Qualità pascolo 3, Superficie 1 ha 37 are 80 ca, Reddito domenicale 2,85 Reddito Agrario euro 1,42.

Al Foglio di mappa 15, Particella 11, Qualità seminativo 5, Superficie 26 are 00 ca, Reddito domenicale 1,34 Reddito Agrario euro 2,69; Qualità pascolo 3, Superficie 81 are 20 ca, Reddito domenicale 1,68 Reddito Agrario euro 0,84.

Al Foglio di mappa 15, Particella 12, Qualità seminativo 3, Superficie 45 are 50 ca, Reddito domenicale 9,40 Reddito Agrario euro 9,40.

Al Foglio di mappa 15, Particella 13, Qualità seminativo 5, Superficie 01 are 00 ca, Reddito domenicale 0,05 Reddito Agrario euro 0,10; Qualità pascolo 2, Superficie 51 are 90 ca, Reddito domenicale 1,61 Reddito Agrario euro 0,80.

Al Foglio di mappa 15, Particella 14, Qualità seminativo 5, Superficie 5 ha 69 are 00 ca, Reddito domenicale 29,39 Reddito Agrario euro 58,77.

Al Foglio di mappa 15, Particella 15, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 40 are 70 ca, Reddito domenicale 14,53 Reddito Agrario euro 21,80.

Al Foglio di mappa 15, Particella 26, Qualità seminativo 3, Superficie 1 ha 39 are 50 ca, Reddito domenicale 28,82 Reddito Agrario euro 28,82.

Al Foglio di mappa 15, Particella 31, Qualità seminativo arboreo 3, Superficie 01 are 60 ca, Reddito domenicale 0,33 Reddito Agrario euro 0,29.

Al Foglio di mappa 15, Particella 32, Qualità seminativo 3, Superficie 05 are 60 ca, Reddito domenicale 1,16 Reddito Agrario euro 1,16.

Al Foglio di mappa 15, Particella 36, Qualità seminativo 3, Superficie 1 ha 17 are 90 ca, Reddito domenicale 24,36 Reddito Agrario euro 24,36.

Al Foglio di mappa 15, Particella 37, Qualità seminativo 4, Superficie 3 ha 43 are 40 ca, Reddito domenicale 35,47 Reddito Agrario euro 53,21.

Al Foglio di mappa 15, Particella 38, Qualità seminativo 4, Superficie 5 ha 28 are 90 ca, Reddito domenicale 54,63 Reddito Agrario euro 81,95.

Al Foglio di mappa 15, Particella 42, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 00 are 90 ca, Reddito domenicale 10,42 Reddito Agrario euro 15,63.

Al Foglio di mappa 15, Particella 45, Qualità seminativo 3, Superficie 2 ha 98 are 20 ca, Reddito domenicale 61,60 Reddito Agrario euro 61,60.

Al Foglio di mappa 15, Particella 46, Qualità seminativo 5, Superficie 7 ha 21 are 80 ca, Reddito domenicale 37,28 Reddito Agrario euro 74,56.

Al Foglio di mappa 15, Particella 47, Qualità seminativo 4, Superficie 1 ha 87 are 90 ca, Reddito domenicale 19,41 Reddito Agrario euro 29,11.

Al Foglio di mappa 15, Particella 55, Qualità pascolo 3, Superficie 29 are 60 ca, Reddito domenicale 0,61 Reddito Agrario euro 0,31.

Al Foglio di mappa 15, Particella 57, Qualità seminativo 5, Superficie 1 ha 54 are 10 ca, Reddito domenicale 7,96 Reddito Agrario euro 15,92.

Al Foglio di mappa 15, Particella 59, Qualità seminativo 5, Superficie 12 ha 20 are 80 ca, Reddito domenicale 63,05 Reddito Agrario euro 126,10.

Al catasto **terreni** del comune di Castelnuovo Berardenga,

Al Foglio di mappa 192, Particella 28, Qualità seminativo 4, Superficie 10 are 80 ca, Reddito domenicale 1,39 Reddito Agrario euro 1,67.

Al Foglio di mappa 192, Particella 32, Qualità seminativo 4, Superficie 11 are 40 ca, Reddito domenicale 1,47 Reddito Agrario euro 1,77.

Al Foglio di mappa 192, Particella 35, Qualità seminativo 4, Superficie 12 ha 22 are 30 ca, Reddito domenicale 157,82 Reddito Agrario euro 189,38.

Al Foglio di mappa 190, Particella 23, Qualità seminativo 2, Superficie 19 are 00 ca, Reddito domenicale 8,34 Reddito Agrario euro 6,38; Qualità casa e corte, Superficie 06 are 90 ca.

Al Foglio di mappa 190, Particella 24, Qualità seminativo 5, Superficie 03 are 20 ca, Reddito domenicale 0,25 Reddito Agrario euro 0,33.

Al Foglio di mappa 191, Particella 15, Qualità seminativo 5, Superficie 10 ha 81 are 80 ca, Reddito domenicale 83,81 Reddito Agrario euro 111,74.

Al Foglio di mappa 191, Particella 17, Qualità seminativo 3, Superficie 5 ha 95 are 50 ca, Reddito domenicale 153,78 Reddito Agrario euro 153,78.

Al Foglio di mappa 191, Particella 19, Qualità seminativo 3, Superficie 2 ha 58 are 00 ca, Reddito domenicale 66,62 Reddito Agrario euro 66,62.

Al Foglio di mappa 191, Particella 20, Qualità seminativo 4, Superficie 9 ha 92 are 70 ca, Reddito domenicale 128,17 Reddito Agrario euro 153,81.

Al Foglio di mappa 191, Particella 21, Qualità seminativo 4, Superficie 53 are 20 ca, Reddito domenicale 6,87 Reddito Agrario euro 8,24.

Al Foglio di mappa 191, Particella 22, Qualità seminativo 4, Superficie 37 are 90 ca, Reddito domenicale 4,89 Reddito Agrario euro 5,87.

Al Foglio di mappa 191, Particella 23, Qualità seminativo 5, Superficie 4 ha 13 are 90 ca, Reddito domenicale 32,06 Reddito Agrario euro 42,75.

Al Foglio di mappa 191, Particella 24, Qualità seminativo 4, Superficie 33 are 00 ca, Reddito domenicale 4,26 Reddito Agrario euro 5,11.

Al Foglio di mappa 191, Particella 25, Qualità seminativo 4, Superficie 40 are 20 ca, Reddito domenicale 5,19 Reddito Agrario euro 6,23.

Al Foglio di mappa 191, Particella 26, Qualità seminativo 5, Superficie 26 are 90 ca, Reddito domenicale 2,08 Reddito Agrario euro 2,78.

Al Foglio di mappa 192, Particella 23, Qualità seminativo 4, Superficie 4 ha 01 are 60 ca, Reddito domenicale 90,59 Reddito Agrario euro 108,70.

Al Foglio di mappa 192, Particella 24, Qualità pascolo cespugliato 1, Superficie 3 ha 32 are 10 ca, Reddito domenicale 17,15 Reddito Agrario euro 6,86.

Al Foglio di mappa 192, Particella 25, Qualità pascolo 1, Superficie 19 are 90 ca, Reddito domenicale 1,23 Reddito Agrario euro 0,51.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 febbraio 2014

C.T.U.
Andrea Petreni