

- Perizia di stima rami – Aggiornamento valutazione rami d’azienda alla data del 30/11/2021
- CTU Fallimento
- Relazione tecnica – Verifica schedario viticolo grafico, superfici vitate SIGC, autorizzazioni dell’impianto di vigneti, superfici rivendicabili, dichiarazioni di produzione
- Aggiornamento perizia immobili

FALLIMENTO

in liquidazione (R.F. 10/2019)

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.D.: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Daniele Dani

PERIZIA DI STIMA

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEI RAMI

D'AZIENDA ALLA DATA DEL 30/11/2021

Dott. Daniele Fico

INDICE

PREMESSA.....	4
1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	5
2. BREVI NOTIZIE SUI RAMI DI AZIENDA OGGETTO DI STIMA.....	6
2.1. RAMO D'AZIENDA "AGRICOLA UZZANO".....	6
2.2. RAMO D'AZIENDA IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO.....	10
3. CRITERI DI VALUTAZIONE.....	12
3.1. METODI PATRIMONIALI.....	13
3.2. METODI REDDITUALI.....	13
3.3. METODI MISTI.....	15
3.4. METODI FINANZIARI.....	15
4. SCELTA DEL METODO.....	16
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI RAMI DI AZIENDA DI PROPRIETÀ DI	18
5.1 DETERMINAZIONE VALORE RAMO D'AZIENDA "AGRICOLA UZZANO"	
5.1.1. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE.....	19
5.1.2. VALUTAZIONE DEL VALORE DI AVVIAMENTO.....	21
5.1.3. VALORE DEL RAMO D'AZIENDA.....	26
5.2 DETERMINAZIONE VALORE RAMO D'AZIENDA IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO	
5.2.1. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE.....	26
5.2.2. VALUTAZIONE DEL VALORE DI AVVIAMENTO.....	28
5.2.3. VALORE DEL RAMO D'AZIENDA.....	31
6. VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONI DI AFFITTO RAMI D'AZIENDA...	31
6.1 VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA	

<i>"AGRICOLA UZZANO"</i>	32
6.2 VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA IMBOTTIGLIAMENTO E COMMERCIALIZZAZIONE DI VINO	33
7. CONCLUSIONI	33

PREMESSA

Il sottoscritto Daniele Fico, dottore commercialista, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con provvedimento del 15 febbraio 2019 è stato nominato dal G.D. del Fallimento

(R.F. 10/2019), Dott. Cristian Soscia, consulente per la determinazione del valore dei rami d'azienda di proprietà della società fallita, avente sede legale in [REDACTED] (Fi), Via [REDACTED] numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze, codice fiscale e partita iva [REDACTED].

La perizia di stima, riferita alla data del 31 dicembre 2018 ed avente ad oggetto i due rami di azienda di proprietà della società fallita, concessi in affitto, nonché la congruità dei canoni di affitto dei medesimi, è stata giurata dal sottoscritto in data 8 luglio 2019.

Con provvedimento del 12 novembre 2021 il G.D. ha richiesto ai periti incaricati di aggiornare la perizia degli immobili - con particolare riferimento ai terreni posti nel Comune di Greve in Chianti (Fi) - e, conseguentemente, la perizia del ramo di azienda dedita alla coltivazione di vigneti e produzione di vini Chianti posta nel predetto Comune di Greve in Chianti (ramo azienda definito "Agricola Uzzano") "con la collaborazione del perito agronomo Dott. Francesco Dragone".

La presente perizia di stima - resasi necessario a seguito del provvedimento di cui sopra e, quindi, dell'aggiornamento della perizia immobiliare dell'arch. Panunzio e della perizia del dott. Dragone - ha

quindi ad oggetto l'aggiornamento della valutazione dei rami di azienda di proprietà della _____, alla data del **30 novembre 2021**.

1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La perizia è stata redatta previo esame e controllo della seguente documentazione inerente alla società fallita fornita dal curatore fallimentare Dott. Daniele Dani.

- Bilanci relativi agli esercizi chiusi dal 31.12.2011 al 31.12.2017;
- Istanza di fallimento in proprio;
- Sentenza di fallimento;
- Dichiarazione dei redditi SC inerente ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016;
- Registro beni ammortizzabili aggiornato al 31.12.2017;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda notaio _____ del 20.01.2010 (repertorio n. 56710, fascicolo n. 10799);
- Contratto di affitto di ramo d'azienda ed opzione di acquisto notaio _____ del 13.12.2018 (repertorio n. 51562, raccolta n. 26659);
- Bozza piano attestato di risanamento del 04.07.2016;
- Bozza relazione attestazione *ex art. 67, comma 3, lett. d)*, L.F. del 17.10.2016;
- Relazione di stima complesso immobiliare posto nel Comune di Greve in Chianti Geom. _____ del 12.11.2018;
- Accordi fornitura 2018
- Accordo quadro fornitura gruppo
- Accordo fornitura 2018 gruppo C

- Visura UIBM marchio di proprietà Castello di Uzzano Chianti Classico D.O.C.G;
- Visura UIBM marchio di proprietà Fresco di Governo Vino da Tavola della Toscana;
- Inventario beni mobili Rag. Giovanni Gallo;
- Perizia beni immobili Arch. Alessandra Panunzio;
- Perizia enologo Dott. Roberto Potentini;
- Aggiornamento perizia beni immobili Arch. Alessandra Panunzio;
- Perizia dott. Francesco Dragone.

2. BREVI NOTIZIE SUI RAMI DI AZIENDA OGGETTO DI STIMA

La società _____ in liquidazione (di seguito anche società fallita), con sede a l _____ (Fi), Via

_____ numero di iscrizione al registro imprese di Firenze, codice fiscale e partita iva (_____), dichiarata fallita dal Tribunale di Firenze con sentenza n. 12 del 16 gennaio 2019, depositata in pari data (R.F. 10/2019), è proprietaria dei sotto specificati due rami d'azienda, entrambi, alla data odierna, concessi in affitto a terzi.

2.1. Ramo d'azienda "Agricola Uzzano"

La società fallita è titolare dell'azienda agricola corrente in Greve in Chianti denominata "Agricola Uzzano" avente ad oggetto, l'attività di coltivazione vigneti, la produzione, l'imbottigliamento e la commercializzazione di vini da tavola comuni, a denominazione di origine controllata e garantita, attualmente concessa in affitto a

_____, titolare della impresa individuale

_____, in forza di scrittura privata autenticata dal notaio _____

██████████ il 20 gennaio 2010 (repertorio 56710, fascicolo 10799).

In particolare, tale contratto di affitto di ramo d'azienda prevede:

- una durata di un anno (prima scadenza 19 gennaio 2011) tacitamente rinnovabile di anno in anno, salvo disdetta;
- un canone di affitto annuo convenuto tra le parti in *euro* 30.000,00, da pagarsi anticipatamente in due rate semestrali di euro 15.000,00 ciascuna, aventi scadenza il 25 gennaio ed il 25 luglio di ciascun anno.

Il ramo di azienda di cui sopra è composto dai seguenti beni materiali ed immateriali:

- ✚ complesso immobiliare denominato "La Tinaia", sito a Greve in Chianti, località Uzzano, composto da cantina dotata di area scoperta con tettoia; locali aziendali e di rappresentanza, abitazione, terreno di pertinenza ed appezzamenti di terreno agricolo coltivati prevalentemente a vigneto Chianti Classico D.O.C.G., della superficie complessiva di circa ventinove ettari. In particolare, il fabbricato rurale destinato alla vinificazione (tinaia), risulta censito al Catasto Terreni al foglio di mappa 103, particelle 193, 104 e 302, di metri quadri 310;

I terreni, a loro volta, risultano censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa 91, particelle:

- 37, metri quadri 6200, reddito dominicale euro 76,85;
- 45, metri quadri 8900, reddito dominicale euro 45,96;
- 46, di catastali metri quadri 7700, reddito dominicale euro 63,63;
- 52 AA, metri quadri 7000, reddito dominicale euro 86,76;

- 52 AB, metri quadri 1000, reddito dominicale euro 3,10;
 - 59, metri quadri 15.050, reddito dominicale euro 77,73;
 - 60, metri quadri 10.840, reddito dominicale euro 89,57;
 - 61, metri quadri 4.360, reddito dominicale euro 22,52;
 - 73, metri quadri 29.730, reddito dominicale euro 245,67;
 - 75 AA, metri quadri 3700, reddito dominicale euro 45,86;
 - 75 AB, metri quadri 1670, reddito dominicale euro 5,17;
 - 83, metri quadri 14.394, reddito dominicale euro 118,94;
 - 85, metri quadri 19.440, reddito dominicale euro 160,64;
 - 88, metri quadri 890, reddito dominicale euro 7,35;
 - 90, metri quadri 690, reddito dominicale euro 3,56;
 - 91, metri quadri 90, reddito dominicale euro 0,46;
 - 92, metri quadri 7840, reddito dominicale euro 97,18;
 - 95, metri quadri 1230 reddito dominicale euro 6,35;
 - 97, metri quadri 970 reddito dominicale euro 5,01;
- al foglio di mappa 104, particelle:
- 2, metri quadri 2950, reddito dominicale euro 6,09;
 - 6 AA, metri quadri 16335, reddito dominicale euro 84,36;
 - 6 AB, metri quadri 24.087, reddito dominicale euro 111,96;
 - 17, metri quadri 817, reddito dominicale euro 0,25;
 - 21, metri quadri 16370, reddito dominicale euro 84,54;
 - 98, metri quadri 19850, reddito dominicale euro 102,52;
 - 102 AA, metri quadri 65, reddito dominicale euro 0,81;
 - 102 AB, metri quadri 1235, reddito dominicale euro 0,51;
 - 103 AA, metri quadri 8700, reddito dominicale euro 107,84;

Alla data della presente perizia, infine, l'anzidetto ramo d'azienda non aveva in forza personale dipendente.

2.2. Ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

La società fallita è titolare altresì di un ramo d'azienda corrente nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi), via Fiorentina, avente ad oggetto l'attività di imbottigliamento e commercializzazione di vino, attualmente concesso in affitto alla società n in forza di contratto di affitto di ramo di azienda ed opzione di acquisto autenticato dal notaio [REDACTED] il 13 dicembre 2018 (repertorio n. 51562, raccolta n. 26659).

In particolare, l'anzidetto contratto prevede:

- una durata di quarantotto mesi, con possibilità di proroga per ulteriori sei mesi, con decorrenza 17 dicembre 2018;
- la disponibilità della parte affittuaria a formulare una proposta irrevocabile di acquisto del predetto ramo d'azienda, al corrispettivo da determinarsi di comune accordo tra le parti alla scadenza del periodo locatizio;
- un canone di affitto annuo per i primi dodici mesi di *euro 60.000,00*, pari ad un canone mensile di *euro 5.000,00*, di cui: *euro 2.500,00* a titolo di canone di affitto del ramo d'azienda ed *euro 2.500,00* quale canone di locazione del complesso immobiliare facente parte del citato ramo aziendale; dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese di *euro 72.000,00*; dal venticinquesimo mese alla scadenza di *euro 84.000,00*;
- il pagamento del canone di affitto in rate semestrali posticipate

- 103 AB, metri quadri 1140, reddito dominicale euro 4,71;
- 727, metri quadri 800, reddito dominicale euro 3,72;
- 728, metri quadri 280, reddito dominicale euro 0,87;
- 751, metri quadri 14626, reddito dominicale euro 75,54;
- 758, metri quadri 1552, reddito dominicale euro 8,02;
- 781, metri quadri 15257, reddito dominicale euro 78,80;
- 809, metri quadri 4567, reddito dominicale euro 56,61;
- 810, metri quadri 4115, reddito dominicale euro 51,01;
- 840, metri quadri 14908, reddito dominicale euro 76,99;
- ✦ macchinari ed impianti per la vinificazione, quattro trattrici agricole, un rimorchio agricolo ed un miniescavatore cingolato;
- ✦ due marchi registrati, precisamente:
 - *"Castello di Uzzano Chianti Classico Denominazione di Origine Controllata e Garantita"*, data deposito 23 dicembre 1988, n. 11184C88; primo rinnovo depositato il 23 giugno 1999 con domanda FI1999C000720, data registrazione 4 settembre 2002 al n. 873994; secondo rinnovo depositato il 24 dicembre 2008 con domanda FI2008C001581, data registrazione 24 maggio 2010 al n. 1285701;
 - *"Fresco di Governo vino da tavola della Toscana"*, data deposito 30 dicembre 1988, n. 11217 C88; primo rinnovo depositato il 23 giugno 1999 con domanda FI1999C000721, data registrazione 4 settembre 2002 al n. 873994; secondo rinnovo depositato il 29 dicembre 2008 con domanda FI2008C001593, data registrazione 24 maggio 2010 al n. 1285711.

entro il giorno 20 del mese successivo al semestre (prima scadenza 20 luglio 2019).

Il perimetro del ramo aziendale sopra citato comprende:

- ✦ il complesso edilizio a destinazione produttiva posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi), via Fiorentina, della superficie complessiva di circa mq. 5.000, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio della superficie complessiva di circa 6.550 mq.; precisamente:
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 32, sub 502, cat. D/7, rendita catastale euro 9.440,00;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 32, sub 503 graffato al mappale 33, sub 509, categoria D/7, rendita catastale euro 28.156,00;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, mappale 33, sub 509, cat. D/7;
- ✦ i macchinari ed attrezzature (nello specifico: vasche cemento, vasche acciaio, autoclavi coibentate, cisterne, botti in legno, pompe varie, lavatrice per damigiane, hausing, filtri, centrifuga, bilance, torchio, carrelli inox, depaletizzatore, sgrondatore, cabina luce, barriques, tappatore, sterilizzatore, incollatrice, capsulatrice, incastonatrice, compressori, essiccatore, etichettatrice, transpallet, depuratori, impianti frigorifero, impianto riscaldamento acqua, motoscopa, muletti, pressa per plastica, anello antincendio, bollitore, stufa termostata, titolature, burette e vetrerie varie, centrifuga, distillatori, pesa);

gli automezzi, gli arredi, le macchine da ufficio elettroniche, l'impianto caldaia;

- ✦ materiali di confezionamento (etichette, contro etichette, collarini, capsule, scatole, fiaschi, pallet, gabbioni, bottiglie, tappi a vite personalizzati, tappi sughero personalizzati).

Alla data della presente perizia, infine, il ramo di azienda in esame non aveva in forza lavoratori dipendenti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione di un complesso aziendale, espressione qui intesa nel senso della quantificazione del suo capitale economico, costituisce un'operazione complessa e soggettiva, il cui orizzonte temporale è proiettato nel futuro. Le variabili potenzialmente incidenti sulla dimensione del valore sono numerose e di varia origine; tra queste va senza dubbio menzionato il settore in cui opera la società, la cui conoscenza, ai fini valutativi, risulta essere quindi di estrema rilevanza.

Di seguito, è illustrata una rassegna dei criteri di valutazione d'azienda più diffusi nella prassi professionale, al fine di introdurre le motivazioni poste a fondamento delle scelte effettuate in questa sede.

In estrema sintesi, si può asserire che i più noti metodi di valutazione sono i seguenti:

- i metodi patrimoniali, basati sul valore corrente degli elementi patrimoniali;
- i metodi reddituali, centrati sulla capacità dell'azienda di produrre redditi futuri;
- i metodi misti, che costituiscono una sintesi fra i due metodi

precedenti;

- i metodi finanziari, secondo i quali il valore dell'azienda è funzione della capacità di generare flussi di liquidità.

A questi, recentemente si sono aggiunti altri criteri, tra i quali vanno ricordati: i metodi dei multipli, i metodi empirici e quelli innovativi (EVA, *economic value added*; MVA, *market value added*; REL, *risultato economico integrato*; opzioni reali, ecc.).

3.1 Metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali esprimono il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. Sulla base di tale criterio, il valore dell'azienda è dato dalla somma algebrica di tutti gli elementi attivi e passivi. Tale criterio si suddivide in semplice o complesso, secondo che si considerino o meno i beni immateriali.

Tali metodi presentano l'indubbio vantaggio di limitare l'impatto di valutazioni soggettive, quanto meno in rapporto agli altri criteri che verranno illustrati. Per contro, è evidente, sempre ad un livello relativo, il loro maggior grado di approssimazione logica rispetto agli altri metodi, nel senso che l'assunzione dell'assioma secondo il quale il valore patrimoniale di un'entità complessa e dinamica sia rappresentato da una grandezza statica costituisce generalmente una forzatura concettuale.

3.2 Metodi Redditali

I metodi redditali si fondano sull'assunto che l'azienda vale in relazione alla sua capacità di generare redditi futuri.

Da questa sintetica definizione emergono sia i pregi, che i limiti, in

rapporto ai metodi patrimoniali. Quanto ai primi, è incontestabile che tale criterio possa ritenersi certamente più rappresentativo dell'effettivo valore di un'azienda. Con riferimento ai secondi, invece, basti osservare che l'assunto reddituale risulterebbe perfetto qualora il valutatore disponesse oggi di uno strumento in grado di prevedere il futuro.

Nella pratica il criterio in esame si fonda sull'attualizzazione dei redditi attesi prodotti in futuro. Pertanto, si renderà inevitabile stimare, con un ragionevole grado di approssimazione, non solo i redditi attesi ma anche l'epoca del conseguimento. In secondo luogo, è necessario individuare un tasso d'interesse rappresentativo che tenga conto non solo di condizioni macroeconomiche presenti e future, anche in termini congiunturali e monetari, ma anche delle più particolari condizioni settoriali ed aziendali prospettiche.

In merito al primo aspetto, si ricorre sovente ad una semplificazione, nel senso che in luogo di adottare una serie continua di redditi futuri, si estrapola una grandezza in grado di rappresentare "mediamente" le condizioni attese di redditività futura. A tal fine, la dottrina aziendalistica ha elaborato una configurazione di reddito caratterizzata dall'essere simultaneamente: *reddito prospettico*, ovvero idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa; *reddito medio*, vale a dire che l'impresa sarà stabilmente in grado di produrre; e *reddito normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista

tecnico.

3.3 Metodi Misti

I metodi misti attuano una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali e consentono, quindi, di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale. La stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obbiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale, senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

In concreto, i metodi misti prevedono la determinazione del valore del patrimonio netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

In tale ottica, l'avviamento rappresenta la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento medio offerto da investimenti alternativi.

Di fronte ad un grado di coerenza concettuale decisamente valido il metodo in questione non risolve i problemi connessi alle difficoltà valutative insite negli schemi reddituali.

3.4 Metodi Finanziari

Sulla base dei metodi finanziari, infine, il valore dell'azienda è funzione della capacità di generare flussi di liquidità.

Tali criteri si ispirano, concettualmente, ad un principio analogo a quello posto a base dei metodi reddituali con la principale differenza costituita dal fatto che il valore di un'azienda è determinato in funzione dei flussi finanziari futuri piuttosto che dei redditi attesi. Al riguardo, è opportuno considerare che, se da un punto di vista di legittimità sostanziale tali metodi presentano gli stessi pregi, forse ancora più accentuati, di quelli reddituali, sotto l'aspetto applicativo non ne riducono il grado di difficoltà e pertanto di aleatorietà.

4. SCELTA DEL METODO

Da quanto brevemente illustrato risulta evidente che la scelta del metodo di valutazione migliore costituisca un'operazione da compiersi in base di un approfondito esame dell'azienda obiettivo ed in particolare del settore in cui opera la medesima.

In linea generale, è possibile affermare che il fallimento, procedura "dissolutoria" per eccellenza nel corso della quale il complesso aziendale viene disaggregato e liquidato al fine di soddisfare il ceto creditorio, presenta tratti di evidente similarità con l'operazione di liquidazione volontaria, almeno nella finalità. La liquidazione "forzata", infatti, applica criteri valutativi affini a quelli indicati per la liquidazione "volontaria", anche se la natura "pubblicistica" della prima ed il relativo contesto normativo (legge fallimentare) richiedono alcune differenziazioni nei principi di quantificazione del patrimonio aziendale.

A questo proposito, i principi di valutazione dell'attivo sono quelli del presumibile valore di realizzo dei beni, ma applicato, in sede

fallimentare, con criteri di particolare prudenza ed obiettività; per il passivo, al contrario, vale il metodo dell'accertamento ordinario del debito eseguito nella verifica dello stato passivo, sia in ordine alla specie dei debiti, che alla natura dei medesimi (privilegiata e chirografaria).

Nella realtà, tuttavia, raramente si procede alla valutazione delle passività in quanto non oggetto di trasferimento, ma, semplicemente, di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo. Da ciò consegue che la stima è circoscritta alla sole poste attive suscettibili di trasferimento, comprensive di quelle intangibili.

Alla luce di quanto sopra, a parere del sottoscritto consulente l'unico metodo applicabile per la stima di entrambi i rami aziendali di proprietà della società fallita . sopra descritti è rappresentato dal criterio patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento - rappresentato dall'insieme di risorse intangibili (*intangibile* secondo la terminologia anglosassone), quali:

- il livello di notorietà dei marchi di proprietà;
- il volume d'affari (esclusivamente, però, per il ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione vino concesso in affitto nel mese di dicembre 2018, non essendo possibile, al contrario, per l'altro ramo di azienda per l'assenza di fatturato dovuta alla concessione in affitto dal 2010);
- il portafoglio clienti;
- il livello quantitativo delle merci commercializzate e/o dei servizi offerti;

- le politiche dei prezzi;

non risultando utilizzabili i metodi reddituali e finanziari per la negatività dei dati storici e per l'aleatorietà delle previsioni per il futuro, necessitando le aziende, *rectius* i rami d'azienda, di proprietà di società fallite di profondi processi di ristrutturazione.

Nella valutazione del capitale economico dei rami di azienda di proprietà della società” in liquidazione, pertanto, il sottoscritto ha optato per l'adozione del metodo **patrimoniale semplice con stima autonoma del valore dell'avviamento.**

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI RAMI DI AZIENDA DI PROPRIETÀ DI ' .

Con il criterio patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il valore economico di ciascun ramo d'azienda è determinato dalla somma di due componenti: il valore del patrimonio netto rettificato ed il valore di avviamento.

Tale valore si esprime con la seguente formula:

$$W = K + A$$

dove:

W è il valore del ramo d'azienda

K è il valore del patrimonio netto rettificato

A è il valore dell'avviamento

A questo fine, il sottoscritto consulente ha ritenuto opportuno articolare il paragrafo nei seguenti punti:

5.1. Determinazione valore ramo d'azienda "Agricola Uzzano"

5.1.1. Valutazione con il metodo patrimoniale semplice

5.1.2. *Valutazione del valore di avviamento*

5.1.3. *Valore del ramo d'azienda*

5.2. Determinazione valore ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

5.2.1. *Valutazione con il metodo patrimoniale semplice*

5.2.2. *Valutazione del valore di avviamento*

5.2.3. *Valore del ramo d'azienda*

5.1. Determinazione valore ramo d'azienda "Agricola Uzzano"

5.1.1. *Valutazione con il metodo patrimoniale semplice*

Con il metodo patrimoniale semplice il valore dell'azienda, *rectius* ramo d'azienda, corrisponde al valore del patrimonio netto rettificato, rappresentato dalla differenza tra tutti i componenti dell'attivo ed i componenti del passivo aumentata delle rettifiche di valore.

Nella fattispecie oggetto di esame, tuttavia, la determinazione del valore patrimoniale è limitata alle poste attive suscettibili di trasferimento - valutazione peraltro agevolata dalla presenza dell'inventario fallimentare e della perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società fallita - non rientrando nella presente valutazione né i crediti e le disponibilità liquide, facenti parte della massa attiva fallimentare a disposizione della curatela; né le passività, oggetto di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo.

I beni di proprietà della società " " suscettibili di trasferimento, rientranti nel perimetro del ramo d'azienda "Agricola Uzzano", sono rappresentati da beni immobili e da beni mobili strumentali (per un approfondimento, si rinvia al paragrafo 2.1, pagine

da 6 a 9).

I beni immobili sono stati stimati dall'Arch. Alessandra Panunzio, perito nominato dal G.D. con provvedimento del 15 febbraio 2019, con relazione peritale del 28 maggio 2019 (alla quale si rinvia per un approfondimento – beni *sub* "A"), giurata in data 27 giugno 2019.

La suddetta stima - a seguito di specifica richiesta del G.D. con il sopra menzionato provvedimento del 12 novembre 2021 ed alla luce della perizia effettuata dal dott. Dragone del 26 novembre 2021, concernente la verifica allo "Schedario Viticolo Grafico (SIGC)" di ARTEA della superficie vitata dei vigneti di proprietà della società fallita - è stata aggiornata dall'arch. Panunzio con perizia del 30 novembre 2021.

In particolare, per effetto di quanto sopra il valore degli anzidetti beni è stato aggiornato in complessivi:

- ✓ euro 5.583.300,00, di cui:
 - ✦ euro 2.538.300,00 valore fabbricati
 - ✦ euro 3.045.000,00 valore dei terreni

se liberi, con riduzione di valore di circa il 10% al fine di tenere conto degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le sanatorie edilizie meglio specificate nella perizia, per le demolizioni e per le spese di accatastamento, per un valore, quindi, pari a euro 5.024.970,00, arrotondato a euro 5.025.000,00;

- ✓ euro 4.466.640,00 - corrispondente al suddetto valore di mercato dei beni di euro 5.583.300,00 diminuito del 20% - nel caso in cui tali beni fossero occupati.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, ritenendo che al momento del perfezionamento della vendita del ramo aziendale in oggetto i beni immobili dovranno necessariamente rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare e, quindi, saranno liberi, ritiene di attribuire ai medesimi il valore di *euro 5.025.000,00*.

I beni mobili strumentali, in sede di inventario fallimentare, sono stati valutati dal Rag. Giovanni Gallo, perito nominato dal G.D. con il già citato provvedimento del 15 febbraio 2019, in complessivi *euro 722.455,00* (come da tabulato del Rag. Gallo consegnato al sottoscritto in data 23 maggio 2019, a cui si rimanda).

Ai fini della presente stima, pertanto, il valore del patrimonio netto rettificato, *rectius* dei beni suscettibili di trasferimento, è pari a:

$K = \text{valore beni immobili } \textit{euro 5.025.000,00} + \text{valore beni mobili strumentali } \textit{euro 722.455,00} = \textit{euro 5.747.455,00}$.

5.1.2. Valutazione del valore di avviamento

L'avviamento, sotto il profilo teorico, può essere valutato ricorrendo, alternativamente, ad una delle seguenti procedure.

Procedura indiretta: in base alla quale lo stesso è pari alla differenza fra il valore di trasferimento e quello del patrimonio netto, ossia alla differenza fra due diverse configurazioni di capitale, quella "economica" e quella di "funzionamento".

Con tale procedura, tuttavia, si ottengono dei risultati indicativi, che esulano dai metodi determinativi, al punto che nella prassi aziendale è raramente applicata.

Procedura diretta con metodo sintetico: secondo la quale l'avviamento è

quantificato attraverso la capitalizzazione/attualizzazione, ad un determinato tasso di interesse, del reddito normalizzato assunto come base per il calcolo del capitale economico (valutazione con metodo reddituale).

Nel caso di specie, tuttavia, qualsiasi criterio correlato alla redditività - come precedentemente chiarito - non risulta applicabile in considerazione sia del fatto che, sotto il profilo storico, gli esercizi relativi agli anni dal 2011 al 2017 hanno chiuso con un risultato negativo; sia del fatto che, da un punto di vista prospettico, risulta particolarmente difficile la quantificazione dei redditi futuri, per effetto della concessione in affitto del ramo d'azienda.

Procedura diretta con metodo analitico: sulla base della quale, infine, viene attribuito un valore distinto ai singoli fattori che costituiscono l'avviamento.

A questi tre criteri, devono aggiungersi i *metodi empirici*, spesso seguiti dagli uffici finanziari, quali:

- media dei redditi dichiarati: che consiste nell'effettuare la media del reddito normalizzato nell'arco temporale di tre o cinque anni precedenti l'operazione per poi moltiplicare il risultato ottenuto per un determinato coefficiente che varia in funzione dell'attività esercitata. Tale criterio, però, nel caso in esame risulta difficilmente applicabile per i motivi sopra citati;
- media dei ricavi realizzati nell'arco temporale di due o tre anni precedenti l'operazione: il valore che ne risulta viene poi

moltiplicato per un coefficiente che, ancora una volta, varia in funzione dell'attività esercitata.

Relativamente al ramo di azienda "Agricola Uzzano", il valore dell'avviamento, e più in generale il valore delle risorse intangibili (intangibile secondo la terminologia anglosassone) - non potendo ricorrere, per i motivi già esplicitati, a criteri legati alla redditività ed al fatturato - è rappresentato essenzialmente dal valore dei marchi di proprietà del predetto ramo d'azienda (a tal fine, v. *supra* pagine 8 e 9), dotati di una certa notorietà sul mercato.

In termini generali la valutazione del marchio può essere ottenuta con più metodologie, di tipo diretto ed indiretto.

Con i metodi diretti, il valore del citato bene immateriale è quantificato in maniera autonoma rispetto al capitale economico aziendale: il marchio, infatti, è autonomamente trasferibile (art. 2573 c.c.) e, in quanto tale, beneficia di un suo mercato.

Con i metodi indiretti, al contrario, il valore del marchio è quantificato unitariamente al capitale economico dell'azienda, con i tradizionali criteri di stima.

Tanto premesso, le metodologie valutative applicate in maniera più frequente sono:

- i) criteri basati sui costi;
- ii) criteri economico-reddituali;
- iii) criteri comparativi.

I *metodi basati sui costi* quantificano il valore del marchio in base ai costi sostenuti dall'azienda per l'ideazione, il lancio, lo sviluppo, il

mantenimento.

I *metodi economico-reddituali*, a loro volta, quantificano il valore del marchio in funzione dell'apporto che lo stesso fornisce alla redditività globale dell'azienda. Tra questi vanno annoverati:

- il *criterio dell'attualizzazione dei risultati differenziali apportati dal marchio*, intendendosi per risultati differenziali la differenza tra il reddito dei beni dotati di marchio ed il reddito ottenibile dall'azienda con beni non dotati di marchio o con marchio di nuova introduzione;
- il *criterio dell'attualizzazione delle royalties*, ovvero dell'attualizzazione dei redditi o dei flussi di cassa calcolati sulla base delle *royalties* ottenibili sul mercato;
- il *criterio del differenziale diretto*, che consiste nel quantificare la differenza tra il capitale economico dell'azienda, calcolato con una metodologia basata sui flussi reddituali, ed il patrimonio netto rettificato, nel quale sono inclusi anche i beni immateriali non contabilizzati (c.d. *intangibles*);
- il *criterio del costo della perdita*, che valuta il marchio attribuendogli un valore pari ai flussi operativi attualizzati che verrebbero meno nel caso in cui l'azienda perdesse la disponibilità della risorsa intangibile, ovvero le perdite (o i minori utili) da sopportare volendo dotarsi *ex novo* di un marchio con potenzialità simili a quello oggetto di stima.

I *metodi comparativi*, infine, consistono nell'applicazione di multipli, ovvero di un moltiplicatore o di indicatore percentuale ad una grandezza significativa (fatturato, utile netto, risultato operativo, ecc.).

Con riferimento alla scelta del metodo, non essendo possibile

adottare, per i motivi già noti, criteri legati al reddito ed al fatturato, ai fini della stima del valore dei marchi l'unico adottabile è quello del costo storico.

Metodi basati sui costi

I metodi basati sui costi quantificano il valore del marchio in base ai costi sostenuti dall'azienda per registrarlo e supportarlo sul mercato.

Tra questi vanno annoverati:

- ✓ *il metodo del costo rivalutato*, che consiste nella rivalutazione dei costi sostenuti per tenere conto dell'inflazione registrata nel periodo successivo al sostenimento dei singoli costi;
- ✓ *il metodo del costo di riproduzione*, che quantifica il valore del marchio sulla base dei costi necessari (quali quelli legati all'ideazione e realizzazione grafica; alle ricerche di anteriorità; alla registrazione dei marchi ed alla pubblicità) per avere un marchio simile a quello oggetto di stima.

Sul tema, alla luce della poca documentazione concernente i marchi di proprietà messa a disposizione dalla società fallita, l'unico **criterio** adottabile è quello **del costo rivalutato**.

Al riguardo, tenendo in considerazione che:

- i costi sostenuti per la creazione ed il mantenimento dei marchi di proprietà sono stati pari a complessivi euro 2.358,90 (come risulta dal registro beni ammortizzabili aggiornato al 31.12.2017);
- tali costi sono stati sostenuti nell'anno 2005 (in particolare nei mesi di marzo, aprile e luglio 2005);
- l'indice alla data di scadenza (31 maggio 2019, ultimo dato a

disposizione) è del 102,7, cui corrisponde un coefficiente di rivalutazione pari a 1,207;

il valore rivalutato risulta pari a:

$$\text{euro } 2.358,90 \times 1,207 = \text{euro } 2.847,19$$

A tale valore, il sottoscritto consulente ritiene opportuno applicare un moltiplicatore pari a 10 che tiene conto della notorietà dei marchi di proprietà della società fallita.

Il valore di avviamento, come sopra definito, del ramo d'azienda "Agricola Uzzano" di proprietà della società fallita è pertanto pari a:

$$A = \text{euro } 2.847,19 \times 10 = \text{euro } 28.471,90, \text{ arrotondato a } \text{euro } 28.500,00.$$

5.1.3. Valore del ramo d'azienda

Applicando il metodo patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il ramo d'azienda "Agricola Uzzano" alla data del 31 dicembre 2018 ha quindi un valore pari a:

$$W = K + A = \text{euro } 5.747.455,00 + \text{euro } 28.500,00 = \text{euro } 5.775.955,00, \\ \text{valore arrotondato a } \text{euro } 5.780.000,00.$$

5.2. Determinazione valore ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

5.2.1. Valutazione con il metodo patrimoniale semplice

Come già rilevato precedentemente, applicando il metodo patrimoniale semplice il valore dell'azienda è pari al valore del patrimonio netto rettificato, rappresentato dalla differenza tra tutti i componenti dell'attivo ed i componenti del passivo aumentata delle rettifiche di valore.

Nel caso di specie, tuttavia, è opportuno ribadire che la determinazione del valore patrimoniale è limitata alle poste attive suscettibili di trasferimento - valutazione peraltro agevolata dalla presenza dell'inventario fallimentare e della perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società fallita - non rientrando nella valutazione né i crediti e le disponibilità liquide, facenti parte della massa attiva fallimentare a disposizione della curatela; né le passività, oggetto di accertamento ai fini della formazione dello stato passivo.

I beni di proprietà della società” suscettibili di trasferimento, compresi nel ramo d'azienda avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino, sono rappresentati da beni immobili, da beni mobili strumentali e da materiale di confezionamento.

I beni immobili sono stati stimati dall'Arch. Alessandra Panunzio, perito nominato dal G.D. con il già menzionato provvedimento del 15 febbraio 2019, con relazione peritale del 28 maggio 2019 (alla quale si rinvia per un approfondimento – beni *sub* “B”), giurata in data 27 giugno 2019.

In particolare, l'Arch. Panunzio ha stimato i predetti beni immobili in complessivi:

- ✓ euro 3.700.000,00, se liberi, con riduzione di circa il 10% al fine di tenere conto degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le sanatorie edilizie meglio specificate nella perizia e per le spese di accatastamento, per un valore, quindi, pari a euro 3.330.000,00;

- ✓ euro 2.960.000,00 - corrispondente all'anzidetto valore di mercato dei beni di euro 3.700.000,00 diminuito del 20% - nel caso in cui tali beni fossero occupati.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, ritenendo che al momento del perfezionamento della vendita del suddetto ramo aziendale i beni immobili dovranno necessariamente rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare e, pertanto, saranno liberi, ritiene di attribuire ai medesimi il valore di *euro 3.330.000,00*.

I beni mobili strumentali, in sede di inventario fallimentare, sono stati valutati dal Rag. Giovanni Gallo, perito nominato dal G.D. con l'anzidetto provvedimento, in complessivi *euro 940.600,00* (come da tabulato del Rag. Gallo consegnato al sottoscritto in data 23 maggio 2019 a cui si rimanda).

I materiali di confezionamento, infine, sono stati valutati dal Dott. Roberto Potentini - enologo nominato dal G.D. con il già menzionato provvedimento del 15 febbraio 2019 - con perizia giurata in data 8 luglio 2019 (alla quale si rinvia) in complessivi *euro 20.000,00*.

Ai fini della presente stima, pertanto, il valore del patrimonio netto rettificato, *rectius* dei beni suscettibili di trasferimento, è pari a:

$K = \text{valore beni immobili } \textit{euro 3.330.000,00} + \text{valore beni mobili strumentali } \textit{euro 940.600,00} + \text{valore materiali di confezionamento } \textit{euro 20.000,00} = \textit{euro 4.290.600,00}$.

5.2.2. Valutazione del valore di avviamento

Fermo restando le considerazioni di cui al paragrafo 5.1.2 (alle quali si rinvia), relativamente al ramo di azienda imbottigliamento e

q è un coefficiente settoriale che, per le aziende commerciali operanti nel settore in esame, oscilla tra 0,15 e 0,20.

Pertanto, tenendo in considerazione:

- che il valore dei *ricavi delle vendite* interenti all'attività di imbottigliamento e commercializzazione di vino (voce A1 Conto Economico) è stato di:

✚ euro 4.487.170,00 al 31.12.2015;

✚ euro 3.827.833,00 al 31.12.2016;

✚ euro 3.698.095,00 al 31.12.2017;

- che il valore medio dei ricavi delle vendite negli anni 2015, 2016 e 2017 è quindi pari a:

$$V = (\text{euro } 4.487.170,00 + \text{euro } 3.827.833,00 + \text{euro } 3.698.095,00) : 3 = \text{euro } 12.013.098,00 : 3 = \text{euro } 4.004.366,00;$$

- che, per il ramo d'azienda oggetto della presente perizia, il sottoscritto consulente, alla luce sia dei costi necessari per la ristrutturazione ed il rilancio del ramo aziendale stesso, sia delle modalità di pagamento applicate in presenza di vendite competitive nell'ambito di procedure concorsuali che richiedono, come noto, il pagamento in unica soluzione o in un brevissimo lasso temporale, ritiene ragionevole applicare il coefficiente del 15%; pertanto: $q = 0,15$;

il valore di avviamento del ramo d'azienda di proprietà della società fallita avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino, determinato in base al c.d. metodo della percentuale sul fatturato, è pari a:

$A = \text{euro } 4.004.366,00 \times 0,15 = \text{euro } 600.654,90$, importo arrotondato a **euro 600.000,00**.

5.2.3. Valore del ramo d'azienda

Con il metodo patrimoniale semplice con stima autonoma del valore di avviamento, il ramo d'azienda di proprietà della avente ad oggetto l'imbottigliamento e la commercializzazione di vino alla data del 31 dicembre 2018 ha quindi un valore pari a:

$W = K + A = \text{euro } 4.290.600,00 + \text{euro } 600.000,00 = \text{euro } 4.890.600,00$, arrotondato a **euro 4.890.000,00**.

6. VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONI DI AFFITTO RAMI D'AZIENDA

In relazione a tale punto, infine, il sottoscritto consulente desidera precisare che - avendo proceduto alla stima dei singoli rami d'azienda di proprietà della società fallita - al fine di esprimere un giudizio sulla congruità dei canoni di affitto dei sopra citati rami di azienda ritiene adottabile il criterio in base al quale il canone di affitto congruo (*fair rent* secondo la terminologia anglosassone) è ottenuto moltiplicando il valore economico del ramo di azienda per il tasso di remunerazione del capitale investito, intendendosi con tale espressione un tasso che esprime sia il rendimento puro, sia il premio per il rischio d'impresa.

Ciò si traduce nella seguente formula:

$$C = W \times i$$

dove:

- C canone annuo di affitto del ramo d'azienda congruo
- W valore del ramo di azienda
- i tasso di remunerazione del capitale investito

Con specifico riferimento al tasso di remunerazione del capitale investito (i), il sottoscritto consulente tiene a precisare che con tale espressione si intende un tasso che esprime sia il rendimento degli investimenti privi di rischio (i_1), sia il premio per il rischio d'impresa (i_2);

in pratica:

$$i = i_1 + i_2$$

Considerando che:

- il tasso di rendimento degli investimenti privi di rischio i_1 può essere rappresentato dal tasso medio di interesse dei titoli di Stato rilevato nell'anno 2020 (ultimo dato disponibile), pari a 0,59% (fonte MEF, Dipartimento del Tesoro);
- che il premio per il rischio d'impresa i_2 può essere quantificato nella misura del 2%;

il tasso di remunerazione del capitale investito i risulta pari a:

$$i = 0,59\% + 2\% = 2,59\%, \text{ arrotondato a } 2,50\%.$$

6.1. Valutazione congruità canone affitto ramo d'azienda "Agricola Uzzano"

Con riferimento a tale punto, tenendo presente che:

- il valore del ramo aziendale "Agricola Uzzano" W è pari a *euro* 5.780.000,00;
- il tasso di remunerazione del capitale investito i è pari a 2,50%;

il canone di affitto congruo del ramo d'azienda sopra citato è quindi pari a:

$$C = \text{euro } 5.780.000,00 \times 2,50\% = \text{euro } 144.500,00$$

contro un canone d'affitto annuo convenuto di *euro 30.000,00* di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] del 20 gennaio 2010 (repertorio 56710, fascicolo 10799), meglio descritta al paragrafo 2.1 della presente perizia (pagina 6 e ss.).

Quanto sopra porta a concludere che il canone di affitto del ramo di azienda "Agricola Uzzano" non risulta congruo.

6.2. Valutazione congruità canone affitto ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino

In relazione al ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino, tenendo presente che:

- il valore del predetto ramo aziendale W è pari a *euro 4.890.000,00*;
- il tasso di remunerazione del capitale investito i è pari a 2,50%;

il canone di affitto congruo del medesimo è quindi pari a:

$$C = \text{euro } 4.890.000,00 \times 2,50\% = \text{euro } 122.250,00$$

a fronte di un canone di affitto annuo complessivo (comprensivo anche della locazione degli immobili) convenuto per i primi dodici mesi in *euro 60.000,00*; dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese in *euro 72.000,00*; dal venticinquesimo mese alla scadenza in *euro 84.000,00*, di cui all'atto autenticato dal notaio [REDACTED] il 13 dicembre 2018, repertorio n. 51562, raccolta n. 26659 (a tal fine, v. pagine 9 e ss.).

Quanto sopra porta a concludere che il canone di affitto del ramo di azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino, al pari del precedente, non risulta congruo.

7. CONCLUSIONI

La presente perizia porta quindi alle seguenti conclusioni.

- il valore del ramo d'azienda "Agricola Uzzano" è pari alla data di riferimento della presente perizia a euro 5.780.000,00 (v. paragrafo 5.1., pagine da 19 a 26 della presente perizia);
- il valore del ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino è pari alla data di riferimento della presente perizia a euro 4.890.000,00 (cfr. paragrafo 5.2., pagine da 26 a 31);
- i canoni annui di affitto dei predetti due rami d'azienda non risultano congrui.

In particolare:

- ✚ il canone di affitto congruo del ramo d'azienda "Agricola Uzzano" è pari a euro 144.500,00, contro un canone annuo d'affitto convenuto in euro 30.000,000 (v. paragrafo 6.2., pagine 32 e 33);
- ✚ il canone di affitto congruo del ramo d'azienda imbottigliamento e commercializzazione di vino è pari a euro 122.250,00, contro un canone annuo d'affitto convenuto in euro 60.000,00 per i primi dodici mesi; in euro 72.000,00 dal tredicesimo mese al ventiquattresimo mese; in euro 84.000,00 dal venticinquesimo mese alla scadenza (v. paragrafo 6.2., pagina 33).

Con osservanza.

Firenze, 6 dicembre 2021

Il consulente

Dott. Daniele Fico



TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento:

Omissis

Registro Fallimentare: 10/2019

Giudice Delegato: dott. Cristian Soccia

Curatore: dott. Daniele Dani

Premessa

La sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di [REDACTED] con il numero [REDACTED] nominata in data 15.02.2019, dall' Ill. mo Giudice dott. Cristian Soccia, Perito per la determinazione del valore degli immobili, per il fallimento di cui in epigrafe, espone la seguente: "Stima del valore degli immobili di proprietà della "Omissis SRL IN LIQUIDAZIONE".

La "Omissis SRL", nel 2009, è stata oggetto di fusione mediante incorporazione delle seguenti società:

"Omissis SRL" C.F. [REDACTED]

"Omissis SRL" C.F. [REDACTED]

1 Identificazione e descrizione dei beni :

I beni oggetto della presente relazione, sono costituiti da:

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI:

- **A** Complesso Edilizio, denominato "La Tinaia", dislocato in località Uzzano, composto da: Cantina dotata di area scoperta con tettoia; Locali Aziendali e di rappresentanza, Abitazione, terreno di pertinenza e appezzamenti di terreni agricoli, censiti come segue:

A1 Appezzamenti di terreno agricolo coltivati prevalentemente a vigneto, censiti come segue:

TERRENI AGRICOLI					
foglio	mappale	superf. ha	are	ca	qualità
91	37			62	0 vigneto
91	45			89	0 vigneto
91	46			77	0 vigneto
91	52			70	0 vigneto
				10	0 semin.arb.
91	59	1		50	50 vigneto
91	60	1		8	40 vigneto
91	61			43	60 vigneto
91	73	2		97	30 vigneto
91	75			37	0 vigneto
				16	70 seminativo
91	83	1		43	94 vigneto
91	85	1		94	40 vigneto
91	88			8	90 vigneto
91	90			6	90 vigneto
91	91				90 vigneto
91	92			78	40 vigneto
91	95			12	30 vigneto
91	97			9	70 vigneto
104	2			29	50 accert
104	6	1		63	35 vigneto
		2		40	87 semin.arb.
104	17			8	17 bosco misto
104	21	1		63	70 vigneto
104	98	1		98	50 vigneto
104	102			0	65 vigneto
				12	35 bosco ceduo
104	103			87	0 vigneto

104	103		11	40	seminativo
104	727		8	0	semin.arb.
104	728		2	80	semin.arb.
104	751	1	46	26	vigneto
104	758		15	52	vigneto
104	781	1	52	57	vigneto
104	809		45	67	vigneto
104	810		41	15	vigneto
104	840	1	49	8	vigneto

A2: Fabbricati:

FABBRICATI GREVE				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
103	553	1	C/2	245 mq.
103	553	2	C/2	142 mq.
103	553	3	A/3	4,5 vani
104	1064	1	C/6	284 mq.
103	553	500	F4	

Per quanto riguarda il sub 1 della part.1064 del Foglio 104, in seguito ad una verifica effettuata all' Agenzia del Territorio, è emerso che:

- L' indirizzo indicato nella visura catastale (via Mario Rossi) risulta errato;
- Il numero di particella, risulta anch' esso errato;
- L' unità immobiliare a cui fa riferimento la visura è in realtà costituita da un insieme di tettoie e box in lamiera metallica, presenti nella part.2 del foglio 104, non accatastate. I dati (errati) indicati nella visura catastale, sono stati generati dal sistema, in seguito ad un controllo da parte dell' Agenzia del Territorio.
- **L' u.i., dovrà essere accatastate prima della vendita**

- Si segnala inoltre che anche la tettoia a protezione della tramoggia, presente nel resede di pertinenza del complesso edilizio, dovrà essere accatastata, prima della vendita del bene
- COMUNE DI FIGLINE VALDARNO:
 - **B** Complesso Edilizio a destinazione produttiva posto in via Fiorentina, articolato in vari corpi di fabbrica e dotato di terreno di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio, oltre a due appezzamenti di terreno, censiti come segue:

FABBRICATI VIA FIORENTINA FIGLINE VALDARNO				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
13	32		503 D7	
13	33		509 D7	
13	32		502 D7	
TERRENI VIA FIORENTINA FIGLINE VALDARNO				
13	219		SOPPRESSA	
13	203			mq.50
13	211			mq.424

La particella 219, per un errore del Catasto, non risultava visibile nelle mappe, pur apparendo nella visura catastale dei terreni. Su istanza della sottoscritta, in data 23.05.19, il Catasto ha corretto l' errore e la part.219 risulta soppressa e inglobata nella particella 33 (*cfr.* ALL. 1).

- **C** Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Di Vittorio, posta su due livelli (piano terreno e piano primo), oltre terreno di pertinenza e due appezzamenti di terreno, censiti come segue:

FABBRICATI VIA DI VITTORIO FIGLINE VALDARNO				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
13	38		A3	mq.185
TERRENI VIA DI VITTORIO FIGLINE VALDARNO				

13	39			mq.290
13	293			mq.230

- **D** Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Romania, n°1-3, posta al piano primo, oltre autorimessa e resede di pertinenza, censiti come segue:

FABBRICATI VIA ROMANIA FIGLINE VALDARNO				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
21	1174	500	A2	mq.83
21	1174	501	C6	mq.35

- **E** Edificio a destinazione produttiva posto in via Kennedy, oltre resede di pertinenza, suddiviso in n°3 unità immobiliari, censite come segue:

FABBRICATI VIA DI KENNEDY FIGLINE VALDARNO				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
13	961	505	D7	
13	961	506	D7	
13	961	507	in corso di definizione	

COMUNE DI TERRANOVA BRACCIOLINI:

- F** Fabbricato a destinazione produttiva, oltre resede di pertinenza e due appezzamenti di terreno, censiti come segue:

FABBRICATO VIA VALCELLO TERRANOVA BRACCIOLINI				
foglio	part.	sub	categ.	consistenza
60	279		D7	
TERRENI VIA VALCELLO TERRANOVA BRACCIOLINI				
60	281			mq.111

60	282	mq.18
----	-----	-------

A Complesso Immobiliare, denominato “La Tinaia”, dislocato in località Uzzano, Greve in Chianti, composto da: Cantina dotata di area scoperta con tettoia; Locali Aziendali e di rappresentanza, abitazione, terreno di pertinenza. Appezamenti di terreno agricolo coltivati prevalentemente a vigneto, della superficie complessiva di circa 29 ettari

A1: FABBRICATO:

Il complesso edilizio, ad uso produzione, imbottigliamento e confezionamento vini, è dislocato sulla via Chiantigiana: provenendo da Nord, a poco più di un chilometro prima di arrivare a Greve, sulla sinistra si svolta in via S. Allende, dove un piazzale con parcheggio, immette nel resede di proprietà esclusiva, dotato di due ingressi con cancelli automatici. L' area, è a prevalente destinazione residenziale.

Il complesso è posto ad angolo con via G. da Verrazzano (*cfr.* foto 1), sulla cui strada è posizionato un ulteriore accesso carrabile alla proprietà, anch' esso dotato di cancello automatico (*cfr.* foto 2). L' intera area di pertinenza del fabbricato, che si sviluppa su tre lati, per una superficie di circa 600 mq., è delimitata da muretti in pietra, sormontati da una recinzione in ferro(*cfr.* foto 3). Nella porzione di resede a nord, è collocata la pesa (*cfr.* foto 9). La pavimentazione è in pietra nell' area antistante il piazzale di arrivo, in battuto di cemento nel resede laterale. In posizione limitrofa al piazzale, è posta una tettoia, a protezione della sottostante tramoggia (*cfr.* foto 4-5).

Il fabbricato si sviluppa in due blocchi congiunti ma leggermente sfalsati fra di loro: il primo blocco risulta prospiciente l' ingresso principale e si sviluppa su due piani fuori terra (*cfr.* foto 4); il blocco prospiciente via G. da Verrazzano, si sviluppa in un unico piano fuori terra. Un appendice al fabbricato di modeste dimensioni e ad un solo livello fuori terra, è posta nell' area terminale sud-ovest (*cfr.* foto 5).

La tipologia dell' edificio, ristrutturato da pochi anni, è tipica toscana: pareti portanti in muratura mista di pietrame/mattoni e tetto (coibentato) a padiglione con orditura in legno e copertura con tegole e coppi di cotto.

L' accesso al primo piano avviene mediante due doppie rampe di scale esterne, realizzate con gradini in blocchi di pietra serena e struttura portante in pietrame faccia vista (*cfr.* foto 3).

Il piano terra è composto da locali utilizzati per la vinificazione dell' uva, dove vengono effettuati processi di vinificazione, conservazione, stoccaggio, imbottigliamento e confezionamento del prodotto finito (*cfr.* foto 6). A tale scopo, nei locali, sono dislocati botti per l' invecchiamento, tini in vetro-cemento, vasi vinari e altre attrezzature necessarie ai fini aziendali. I vigneti, risultano posti a breve distanza dall' immobile.

Gli accessi avvengono, sia dal resede prospiciente su via Allende dove è dislocata la pesa, sia dal resede opposto, dove risultano presenti due tettoie. La prima tettoia posta nel lato sud-ovest, è realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera ondulata (*cfr.* foto 7) e risulta contigua all' appendice del fabbricato.

L' altra tettoia, di dimensioni contenute, posta nel lato sud-est, è realizzata con struttura in legno e copertura in tegole di cotto e risulta contigua al vano tecnico, che costituisce un ulteriore appendice del fabbricato (*cfr.* foto 8).

Nell' appendice sud-ovest prospiciente via G. da Verrazzano, sono presenti un magazzino e un ufficio (*cfr.* foto 10) entrambi con accesso diretto dal resede e un vano ad uso laboratorio, comunicante con l' ufficio.

Nell' ulteriore appendice destra del fabbricato, prospiciente il resede principale, è collocato un vano tecnico.

Le rifiniture del piano terra, di ottima qualità, sono costituite da pavimenti in cemento liscio nelle cantine e nel locale ad uso magazzino e da pavimenti in cotto nell' ufficio. I portoni di accesso al fabbricato e le porte interne sono tutti in legno; i soffitti sono in legno.

Le cantine sono dotate di impianto idrico ed elettrico. L' impianto di riscaldamento è presente soltanto nell' ufficio, nel quale è collocata la caldaia.

Lo stato dei locali del piano terra, risulta ottimo.

Al primo piano nell' ala sinistra, al quale come già detto, si accede dalla scala esterna, è dislocato un ampio locale di rappresentanza, adibito anche a ristorazione e dotato di camino e spazio bar attrezzato (*cfr.* foto 11-12-13). Sulla destra, scendendo alcuni gradini, si accede a due servizi igienici, a ventilazione forzata, entrambi dotati di antibagno (*cfr.* foto 14) e ad una cucina (*cfr.* foto 15).

Oltre agli impianti idrico ed elettrico, il primo piano risulta dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento. La caldaia, a comune con l' unità contigua, ad uso civile abitazione, è collocata nel disimpegno di accesso alla cucina.

Le rifiniture del complesso edilizio, di ottima qualità, sono costituite da pavimenti in cotto, soffitto con travi e travicelli in legno e piastrelle di cotto. Le pareti del salone, sono in parte in pietra faccia vista. Il bancone del bar, è in legno. Le finestre sono in legno, dotate di vetro camera e le porte anch' esse in legno.

La cucina, è dotata da due lucernai, tipo velux e risulta interamente attrezzata con apparecchiature in acciaio. Le pavimentazioni e i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici, sono realizzate con piastrelle di monocottura.

Lo stato dei locali menzionati, risulta ottimo.

Al primo piano, nell' ala destra, è stato realizzato un appartamento ad uso civile abitazione, composto da un vano di ingresso- soggiorno (*cfr.* foto 16), una cucina-tinello (*cfr.* foto 17), un bagno (*cfr.* foto 18) e due camere (*cfr.* foto 19-20). Dal vano soggiorno, una scala a chiocciola in legno, conduce ad un piccolo soppalco, realizzato con struttura in ferro e solaio in legno (*cfr.* foto 21).

L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, con caldaia a comune con i locali aziendali contigui.

Anche le rifiniture degli interni dell'appartamento, risultano di ottima qualità: pavimenti in cotto nella zona giorno, parete in pietra faccia vista nel soggiorno, dotato di camino; parquet di legno a listoni nella zona notte e pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato nel servizio igienico, dotato di box doccia. Le finestre sono in legno, dotate di vetro camera e le porte anch' esse in legno.

Lo stato dell' appartamento, risulta ottimo.

La Tettoia, a protezione della sottostante Tramoggia, è posta ai margini del resede di pertinenza del complesso edilizio e risulta prospiciente il piazzale di proprietà pubblica ad uso parcheggio. E' costituita da una struttura in legno, in appoggio su una base in pietra con copertura a falde in tegole di cotto. Le pareti risultano delimitate parzialmente, da pannellature in legno. All' interno, lo spazio dove trova posto la Tramoggia, si sviluppa in un ulteriore livello interrato, al quale si accede scendendo quattro scalini in pietra (cfr. foto 4-5).

Catastalmente, il complesso edilizio risulta diviso in n° 3 unità immobiliari:

- Unità immobiliare ad uso cantina, posta al piano terra (subalterno 1), che si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 744, oltre le tettoie della superficie complessiva di mq.107
- Unità immobiliare posta al piano primo, ala sinistra (subalterno 2), ad uso showroom, che si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 215
- Unità immobiliare posta al piano primo, ala destra (subalterno 3), ad uso abitazione, che si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 89

Il terreno di pertinenza, a comune fra le tre unità, si sviluppa per una superficie di circa mq. 600.

- La tettoia a protezione della tramoggia, non risulta accatastata e si sviluppa per una superficie di circa mq.44. **Come già detto nella descrizione catastale, la tettoia dovrà essere accatastata, prima della vendita del bene.**

A2: TERRENI:

I terreni, che si estendono per una superficie complessiva di circa 29 ettari, risultano coltivati prevalentemente a vigneto Chianti Classico D.O.C.G.. e sono posti a breve distanza dal complesso della Tinaia, verso nord est, ma l' estensione si propaga in più direzioni, anche perché gli appezzamenti non risultano tutti contigui l' uno all' altro. Le pendenze, risultano abbastanza lievi (cfr. foto 21-22) e la sistemazione idraulico-agraria si presenta efficiente. Più precisamente, dei circa 29 ettari catastali, in base alle rilevazioni ARTEA (cfr. ALL. 4), circa mq.25.722 sono adibiti a vigneto; circa mq.5.000

a bosco; mq.1.500 a pascolo magro; mq.653 a oliveto, oltre tare e resedi. I vigneti, quasi tutti di età abbastanza giovane, risultano ben coltivati ed in buone condizioni vegetative.

Gli appezzamenti di terreno, provengono dalla tenuta del castello di Uzzano e furono ceduti alla società in liquidazione nel 1997, da uno dei discendenti diretti di Niccolò di Giovanni da Uzzano, che deteneva la proprietà fin dai primi decenni del 1500.

La zona circostante, posta in un ambito di collina coltivata, risulta caratterizzata da insediamenti agricoli sparsi con un' alternanza di terreni seminativi, uliveti, vigneti e boschi e il paesaggio, tipico della zona del Chianti, risulta di notevole pregio.

Dalle consultazioni dell' anagrafe aziendale effettuate tramite il sistema GIS, presso gli uffici dell' ARTEA, sono state individuate le coltivazioni, che differiscono da quelle catastali aggiornate soltanto al 2008.

Dalle verifiche effettuate sul portale di ARTEA e dalle informazioni fornite a voce dal funzionario di Artea, risultano le seguenti superfici:

Dati catastali		Superficie catastale (mq.)	Superficie inserita nello schedario Artea (mq.)								Totale mq. Artea
Foglio	Part.			Vigneto	Qualità	Bosco	Semin.	Tara	Manuf.	Pascolo magro	
91	37	6.200	4.551	San Giovese nero	579	34	278				5.442
91	45	8.900	8.331	Canaiolo nero; San Giovese nero	45		489				8.865
91	46	7.700	6.488	San Giovese nero	659		546				7.693
91	52	8.000	6.759	Cabernet Sauvignon			1.073	135			7.967
91	59	15.050	13.978	Canaiolo nero; San Giovese nero			790				14.768

91	60	10.840	10.124	San Giovese nero			330		440		10.894
91	61	4.360	4.087	Canaiolo nero; San Giovese nero	51		215				4.353
91	73	29.730	27.115	San Giovese nero; Cabernet Sauvignon		326	2.185	152	174		29.778
91	75	5.370	3.655	San Giovese nero; Cabernet Sauvignon		251	1.304				5.210
91	83	14.394	15.570	San Giovese nero	127		1.328			562	17.025
91	85	19.440	16.266	Canaiolo nero; San Giovese nero	188		2.302	297			19.053
91	88	890	703	San Giovese nero			177			38	918
91	90	690	420	San Giovese nero	112		73				605
91	91	90	29	San Giovese nero			30				59
91	92	7.840	5.977	Canaiolo nero; San Giovese nero	628		1.034				7.639
91	95	1.230	1.101	Canaiolo nero; San Giovese nero	23		96				1.220
91	97	970	810	San Giovese nero			77	44		53	984
104	2	2.950									
104	6	40.422	37.566	Canaiolo nero; San Giovese nero			2.487				40.053
104	17	817			720		81	10			811
104	21	16.370	15.228	San Giovese nero	234		363		304		16.129
104	98	19.850	17.419	San Giovese nero			2.431				19.850
104	102	1.300	112	San Giovese nero	1.050		137				1.299

104	103	9.840	9.158	San Giovese nero;Cabernet Sauvignon	79		593				9.830
104	727	800	209	San Giovese nero			272	39	163		683
104	728	280					54		101		155
104	751	14.626	14.246	San Giovese nero			190		218		14.654
104	758	1.552	845	San Giovese nero; Trebiano toscano			230	211	100		1.386
104	781	15.257	14.133	San Giovese nero			850	33			15.016
104	809	4.567	3.779	San Giovese nero; Trebiano toscano			208	174			4.161
104	810	4.115	4.058	San Giovese nero			79				4.137
104	840	14.908	14.512	San Giovese nero			258				14.770
TOTALE		289.348	257.229		4.495	611	20.560	1.095	1.500	653	285.407
			Vigneto		Bosco	Seminativo	Tara	Manuf.	Pascolo magro	Oliveto	Totale mq.

Stato di possesso: Il ramo d' azienda denominato "Omissis", comprensivo dell' immobile e dei terreni, risulta concesso in affitto alla ditta individuale "Omissis", con la quale è stato stipulato "Contratto di affitto di Ramo d' Azienda", il 20.01.2010, per un canone annuo complessivo di € 30.000. Il contratto risulta a scadenza annuale, ma tacitamente rinnovabile alla scadenza, salvo disdetta (cfr. ALL. 6).

B **Complesso Edilizio a destinazione produttiva posto in via Fiorentina, Figline Valdarno, articolato in vari corpi di fabbrica, della superficie complessiva di circa mq. 5.000, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio, della superficie complessiva di circa mq.6550, oltre a due appezzamenti di terreno sul fronte laterale, della superficie complessiva di circa mq.474.**

Il complesso edilizio in oggetto, è situato in un' area a prevalente destinazione produttiva, posta a circa 4 Km del centro di Figline Valdarno e ospita un' azienda di produzione e confezionamento vini (*cfr.* foto 1). Il contesto risulta urbanizzato, con buona possibilità di parcheggio e ben collegato al centro del paese e alle principali vie di comunicazione.

Vi si accede, con passo carrabile, da un cancello in ferro automatico, di tipologia scorrevole, posto sulla Via Fiorentina, che sfocia nell' ampio piazzale di pertinenza (*cfr.* foto 2). Un ulteriore cancello automatico, conduce agli ingressi dell' azienda.

Il complesso si articola in un blocco composto da più corpi di fabbrica contigui, edificati in epoche diverse e da un ulteriore fabbricato posto nell' area terminale del resede, in posizione parallela al blocco principale (*cfr.* foto 3).

Il resede di pertinenza, si estende per la maggiore superficie su tre lati (rispetto alla strada: area frontale, area laterale destra -*cfr.* foto 4- e area tergale -*cfr.* foto 6-; l' area laterale sinistra infatti (*cfr.* foto 5), è costituita da un passaggio costellato più che altro dai fermentini e delimitato da una parete di recinzione in c.a. Nella parte terminale del passaggio, sulla sinistra, è collocato un vano tecnico in muratura (*cfr.* foto 7), con apertura in alluminio anodizzato. La recinzione terminale con la proprietà confinante, è realizzata con una griglia metallica, dotata di porta di accesso.

La pavimentazione del resede è in battuto di cemento.

B1 Il corpo di fabbrica originario, posto a nord-ovest, costruito intorno alla metà degli anni sessanta, con struttura in muratura e copertura a volte in latero-cemento, si sviluppa su un unico livello fuori terra. E' composto da vari locali ad uso deposito (*cfr.* foto 8-9) e da un ampio locale per l' imbottigliamento del prodotto (*cfr.* foto 10-11), oltre ai servizi igienici.

L' area destinata all' imbottigliamento e la cantina ad essa adiacente, risultano sopraelevate di circa 60 cm. rispetto al piano terra, poiché per tale area è stato realizzato un ulteriore solaio di rinforzo sovrapposto a quello preesistente (*cfr.* foto 12). Il collegamento alla zona adiacente, avviene tramite una rampa (*cfr.* foto 13).

Le finiture del corpo di fabbrica, sono costituite da pavimenti in gres rosso, pareti intonacate e infissi in ferro e vetro. Le condizioni dei locali risultano discrete, fatta eccezione per il pavimento che risulta cretato in più punti.

I servizi igienici, composti da due locali ad uso wc, oltre disimpegno e spogliatoio, sono stati ristrutturati presumibilmente da circa 20 anni e risultano in ottimo stato (*cfr.* foto 14).

Il corpo di fabbrica appena descritto, è collegato al blocco degli uffici da una loggia, attualmente tamponata con pannelli a tutt' altezza di alluminio e vetro (*cfr.* foto 13), che disimpegna anche l' accesso all' adiacente deposito del prodotto finito. Il pavimento è in cemento liscio.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti: idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne.

Le condizioni dei locali risultano discrete.

B2 Il blocco degli uffici, edificato presumibilmente intorno alla metà degli anni settanta, con struttura in muratura e solai in latero-cemento, si sviluppa su due piani fuori terra(*cfr.* foto 15). E' composto al piano terra da un vano di ingresso, con vano scala di accesso al piano superiore, un disimpegno e due vani (*cfr.* foto 16), con altezza delle pareti di ml. 2,20. Al primo piano, con altezza delle pareti di ml. 2,70, un ingresso disimpegna due vani ad uso ufficio(*cfr.* foto 17) e un servizio igienico (*cfr.* foto 18).

Le finiture della porzione di edificio, sono costituite da pavimenti in monocottura, pareti intonacate e infissi in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti: riscaldamento, con radiatori in ghisa e caldaia posta nel vano scala; idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne.

Le condizioni dei locali risultano discrete.

B3 Il corpo di fabbrica a destinazione deposito del prodotto finito, è posto in adiacenza al blocco uffici, edificato anch' esso presumibilmente intorno alla metà degli anni settanta, con struttura portante e tamponamenti in elementi di cemento prefabbricato (*cfr.* foto 19). La copertura è realizzata con lastre curve di cemento amianto, con controsoffitto piano. Il volume, si sviluppa su un unico livello fuori terra,

con altezza delle pareti di ml.5. Le finiture del deposito, sono costituite dal pavimento in cemento liscio e infissi in ferro e vetro.

Gli impianti tecnologici presenti nel complesso edilizio sono i seguenti: idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne.

Le condizioni dei locali risultano buone.

B4 Il corpo di fabbrica posto in adiacenza al corpo B3, risulta edificato intorno al 2000, con struttura in cemento armato, solaio prefabbricato, pannelli di tamponamento in calcestruzzo e copertura piana. Si sviluppa parte in un unico livello e parte in due livelli fuori terra.

Il piano terra, con altezza delle pareti di ml. 8,00, è adibito a deposito del prodotto finito ed è attiguo all' area dotata di un secondo livello, con altezza delle pareti di ml.5,00. Le due zone, sono collegate fra loro da n° 2 aperture con "porte rapide in pvc", dotate di fotocellule (*cfr.* foto 20).

il livello superiore al quale si accede da un vano scale e un ascensore, con altezza delle pareti di ml.2,70-3,00, è composto da un locale ad uso deposito, n°3 uffici (*cfr.* foto 21-22) un refettorio (*cfr.* foto 23), servizi igienici e spogliatoi, oltre ad ampi spazi di disimpegno.

Le finiture delle aree adibite a deposito del piano terra, sono costituite da pavimenti in cemento liscio e infissi in alluminio.

Le finiture del livello superiore, sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio, porte e alcune pareti suddivisorie, rivestite in laminato plastico.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti: idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne; impianto antiincendio

Le condizioni dei locali risultano ottime.

B5 Il corpo di fabbrica posto in adiacenza al corpo B4, risulta edificato presumibilmente intorno alla metà degli anni settanta, con struttura portante e tamponamenti in elementi di cemento prefabbricato. La copertura è realizzata con lastre curve di cemento amianto e controsoffitto piano. L' intera area viene attualmente utilizzata come deposito del prodotto in lavorazione (*cfr.* foto 24).

Il volume, si sviluppa su un unico livello fuori terra, con altezza delle pareti di ml.8.

Le finiture del deposito, sono costituite dal pavimento in cemento liscio e infissi in ferro e vetro.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti: idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne.

Le condizioni dei locali risultano discrete.

B6 L' edificio isolato, posto in posizione parallela al blocco principale, risulta edificato intorno alla metà degli anni novanta, con struttura portante e tamponamenti in elementi di cemento prefabbricato. La copertura è piana. Il volume, adibito a deposito del prodotto finito, si sviluppa su un unico livello fuori terra, con altezza delle pareti di ml.5 (*cfr.* foto 25).

In posizione antistante al fabbricato, è stata realizzata una tettoia, in materiale composito, sorretta da pilastri in ferro e travi reticolari (*cfr.* foto 26).

L' edificio, è stato oggetto di aumento di volume, tramite realizzazione di costruzione prefabbricata con copertura spiovente e loggia, addossata alla parte posteriore della struttura preesistente(*cfr.* foto 27).

Nell' area laterale est del fabbricato, risultano presenti due manufatti in muratura dotati di porte metalliche, ad uso ripostigli (*cfr.* foto 28). Proseguendo nel resede laterale al fabbricato, si rileva la presenza di manufatti precari in lamiera metallica (*cfr.* foto 29).

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti: idrico sanitario; impianto elettrico con canaline esterne

Le condizioni dei locali risultano buone.

Catastalmente, il complesso edilizio risulta diviso in n° 2 unità immobiliari:

- Unità immobiliare posta al piano terra, (subalterno 503 e 509),che si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 3.795
- Unità immobiliare posta al piano terra e primo (subalterno 502),che si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 1.216;
- Il piazzale di pertinenza si sviluppa per una superficie di mq. 6.551.

Gli appezzamenti di terreno si sviluppano per una superficie complessiva di mq. 474.

Stato di possesso:

Il ramo d'azienda comprensivo dell'immobile, risulta concesso in affitto alla società "Omissis srl", con la quale è stato stipulato "Contratto di affitto di Ramo d'Azienda", il 13.12.2018, per un canone complessivo di € 60.000 per i primi 12 mesi, e aumento progressivo del medesimo per gli anni successivi (*cf.* ALL. 6).

C Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Di Vittorio, Figline Valdarno, posta su due livelli (piano terreno e piano primo), oltre resede esclusivo e due appezzamenti di terreno

L'edificio è posto nell'area confinante con il resede tergale, di cui all'immobile **B** e vi si accede sia da tale area, sia da Via Di Vittorio, attraverso un cancello che dalla strada immette nel resede (*cf.* foto 1). Il resede è recintato parte con un muro di cemento, parte con recinzione metallica.

Trattasi di un fabbricato edificato presumibilmente negli anni 50 e non utilizzato da oltre un ventennio, motivo per il quale risulta in stato di abbandono (*cf.* foto2-3).

L'immobile si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono presenti tre cantine (*cf.* foto 5-6) , oltre ad una cucina (*cf.* foto 7) e i locali sono tutti dotati di accesso dal resede di pertinenza.

Una tettoia con copertura in tegole di cotto, ad uso ripostiglio è addossata alla parete est del fabbricato (*cf.* foto 4).

Il primo piano, al quale si accede dal vano scala in muratura dotato di accesso dal resede, è composto da un disimpegno, cinque vani, (*cf.* foto 8-9) due dei quali intercomunicanti fra di loro, un servizio igienico (*cf.* foto 10) ed un wc (*cf.* foto 11).

Le condizioni dell'unità immobiliare, come già detto, risultano scadenti e il fabbricato necessita di ristrutturazione integrale. Per quanto riguarda le facciate, queste si presentano in stato discreto.

L'unità immobiliare, si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 225. Il terreno di pertinenza si sviluppa per una superficie di circa mq.380

I due appezzamenti di terreno si sviluppano per una superficie complessiva di mq. 520

Stato di possesso: Il bene risulta libero

D Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Figline Valdarno, Via Romania, n°1-3, posta al piano primo, oltre autorimessa e resede di pertinenza

Il bene immobile in oggetto è posto al piano primo di una palazzina facente parte di un complesso edilizio, realizzato fra il 2006 e il 2010.

La zona, periferica, rispetto al centro di Figline, è a prevalente destinazione residenziale, dotata di servizi e infrastrutture.

Il fabbricato, del quale fa parte l' u.i., costituito da n° 2 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, risulta caratterizzato dalle facciate ad intonaco civile tinteggiate a tempera, con copertura a falde in tegole di cotto (*cfr.* foto n°1-2).

L'appartamento è dislocato al primo piano.

Alla proprietà si accede da un piccolo resede esclusivo, che attraverso una scala in muratura ad una rampa, conduce al pianerottolo di ingresso all' abitazione (*cfr.* foto n°3). Un ulteriore scala a comune con l' unità immobiliare contigua, affiancata alla prima, in discesa, conduce all' autorimessa.

L' appartamento è composto da un ingresso-soggiorno-cucina (*cfr.* foto n°4), un disimpegno, due camere (*cfr.* foto n°5-6), due servizi igienici (*cfr.* foto n°7-8) e due logge(*cfr.* foto n°9).

All' autorimessa (*cfr.* foto n°10), oltre che dal vano scale, si accede anche dal resede tergalé a comune, con accesso da un cancello automatico, posto sulla via Romania (*cfr.* foto n°2). L' autorimessa è dotata di resede esclusivo (*cfr.* foto n°11-12).

Le finiture dell'unità immobiliare, di ottima qualità, sono costituite da pavimenti in legno wengè; l' angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica smaltata; i due servizi igienici (uno con box doccia e l' altro con vasca idromassaggio) sono anch' essi pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. Le due logge sono pavimentate in gres.

L' autorimessa è pavimentata in gres porcellanato ed è dotata di impianto elettrico ed idrico, con lavandino. Il portone basculante del vano, è in ferro.

La pavimentazione del resede a comune, è in blocchetti di cemento autobloccanti.

Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Le porte sono in legno; la porta di ingresso è blindata. Le finestre, in legno con vetrocamera, sono dotate di persiane avvolgibili e di zanzariere.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento singolo, è a gas metano con radiatori in alluminio. L' appartamento risulta dotato inoltre, di impianto di condizionamento con split posti nel vano soggiorno e nelle due camere.

Lo stato di manutenzione dell' appartamento risulta buono; l' areazione e l' illuminazione risultano ottime.

L' unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 78, oltre alla superficie complessiva delle logge, di circa mq. 10. L' autorimessa si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 33 e il resede esclusivo per una superficie di circa mq. 30.

Stato di possesso:

I beni risultano occupati senza titolo dalla signora *Omissis*, che vi risiede con la sua famiglia. La signora *Omissis*, ha effettuato Contratto preliminare di compravendita con la società " *Omissis* srl " il 13.06.2018" (*cf.* ALL.6).

E Edificio a destinazione produttiva posto in via Kennedy n°15-17, Figline Valdarno, della superficie complessiva di circa mq.3.469, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio, della superficie complessiva di circa mq.3.000.

Il fabbricato in oggetto, è situato in un' area a prevalente destinazione produttiva, posta a circa 4 Km del centro di Figline Valdarno. Il contesto risulta urbanizzato, con ottima possibilità di parcheggio e ben collegato al centro del paese e alle principali vie di comunicazione (*cf.* foto 1-2-3).

Vi si accede, con passo carrabile, da n°3 cancelli in ferro automatici, di tipologia scorrevole, oltre ad un cancello pedonale, posti sulla Via Kennedy, che sfociano nell'

ampio piazzale di pertinenza. Il resede prosegue anche sul retro del fabbricato (*cfr.* foto 4), posto ad una quota inferiore rispetto al livello strada e collegato da una rampa al piazzale sul fronte principale. Il prospetto tergale dell' edificio al piano terra, in virtù del posizionamento ad una quota più alta rispetto al resede posteriore, è dotato di un ballatoio con ringhiera in ferro (*cfr.* foto 5), collegato al piazzale da una scaletta in grigliato metallico.

Il resede è delimitato da recinzioni metalliche sorrette da muretti in c.a. e anche l' area tergale risulta dotata di un cancello pedonale.

La pavimentazione esterna è parte in battuto di cemento, parte in masselli autobloccanti in calcestruzzo.

L' edificio si articola in un' area prettamente produttiva, dislocata su due livelli e in un' area destinata ad uffici che si sviluppa su tre livelli (attualmente non agibile), dislocata nell' ala sinistra e non comunicante internamente, con la restante parte del fabbricato. La struttura dell' edificio è del tipo prefabbricato, con tamponamenti in pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentati e con finitura esterna in graniglia. La copertura piana coibentata, è composta da lastre ondulate in fibrocemento con plafonatura dello stesso materiale ed interposto materiale coibente. La copertura risulta altresì dotata di lucernai fissi.

L' ala sinistra del fabbricato (attualmente non agibile) con copertura a terrazza, è dotata di ulteriore copertura con aggetto di gronda, realizzata con struttura in legno lamellare, con sovrastante doppia listellatura in abete, pannello di isolamento e coibentazione finale (*cfr.* foto 2).

Le finestre dell' edificio sono continue, del tipo a nastro, in alluminio verniciato, e i portoni sono in ferro verniciato.

Il piano terra, si sviluppa in un' area centrale a destinazione produttiva(*cfr.* foto 6), un' ampia area destinata a cella frigorifera nell' ala destra (*cfr.* foto 7), dotata di portoni scorrevoli elettrificati, mentre a sinistra è posta la zona di deposito del prodotto finito (*cfr.* foto 8), i servizi igienici (*cfr.* foto 9) e un ufficio (*cfr.* foto 10). Nell' ala destra, due

portoni pedonali danno accesso al vano di ingresso, dove trovano posto l' ascensore montacarichi (*cfr.* foto 11) e il vano scala che conducono al piano superiore.

La zona servizi, si sviluppa in un corridoio che disimpegna sulla sinistra un ufficio (*cfr.* foto 10) e sulla destra un servizio igienico per disabili con antibagno (*cfr.* foto 9) e un ulteriore servizio igienico con antistante locale spogliatoio.

Il primo piano, si sviluppa in un' ampia zona destinata a deposito (*cfr.* foto 12-13), con due servizi igienici (*cfr.* foto 14), ciascuno di essi corredato da area disimpegno-spogliatoio.

L' edificio risulta dotato di impianti: idrico-sanitario; elettrico e di antiincendio, tutti certificati.

Le rifiniture interne del fabbricato sono costituite da pavimenti in battuto di cemento nelle aree produttive; pavimenti in monocottura nella zona servizi; pavimenti in gres porcellanato nel vano di ingresso e nel piano superiore. I servizi igienici sono tutti dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; il vano scala è rivestito in travertino. Le porte, con struttura in alluminio, sono rivestite in laminato; la porta del vano ufficio è in legno.

L' estrema ala sinistra del fabbricato, si sviluppa su tre piani, collegati fra di loro da due vani scala. L' unità non risulta essere stata completata e ad eccezione del piano terra, che attualmente viene utilizzato come magazzino, risulta inagibile. La porzione di fabbricato risulta tuttavia dotata di finestre, di pavimenti, di rivestimenti, di alcune tramezzature interne e delle predisposizioni impiantistiche, oltre al vano ascensore (*cfr.* foto 16-21).

Lo stato dell' edificio, ad eccezione dell' ala sinistra appena descritta, risulta ottimo e predisposto per essere utilizzato in tre differenti unità immobiliari, per le quali è stato distinto anche in altrettanti subalterni catastali. Si rileva unicamente la presenza di crette in qualcuna delle piastrelle di gres porcellanato, relative all' area di ingresso, nei pressi dell' ascensore.

Catastalmente, il complesso edilizio risulta diviso in n° 3 unità immobiliari:

- Unità immobiliare posta al piano terra, (subalterno 505),che si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 1.945
- Unità immobiliare posta al piano terra e primo (subalterno 506),che si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 926
- Unità immobiliare posta al piano terra, primo e secondo (subalterno 507, in corso di definizione),che si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 598
- Il piazzale di pertinenza si sviluppa per una superficie di mq. 3.000.

Stato di possesso: Una porzione del fabbricato, di cui al Foglio 13, part. 961, sub 505, è stata concessa in locazione alla società “*Omissis srl*”, con sede in Figline Valdarno, attraverso contratto del 03.12.2014, con scadenza al 31.12.2020, per la somma annua di € 78.000, tacitamente rinnovabile (*cf.* ALL.6).

La porzione di cui alla part. 961, sub 506, è stata concessa in locazione alla medesima ditta, con contratto transitorio del 26.09.18 e fino al 30.11.18, ma di fatto la ditta *Omissis*, al momento del sopralluogo della sottoscritta (12.04.19), risultava occupare ancora i locali (*cf.* ALL. 6).

F Edificio a destinazione cantina per la vinificazione e la conservazione del vino, della superficie complessiva di circa mq. 415 oltre resede di circa mq. 392 e due appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 129, posti in via Valcello n°142/B, Terranuova Bracciolini

Il fabbricato in oggetto, è situato in contesto rurale posto a circa 5 km. dal centro di Terranuova Bracciolini, dal quale si arriva percorrendo la Provinciale Casentinese e deviando a destra dopo circa 3 km per la Via Val d’ Ascione (ora, denominata via Valcello, secondo la nuova toponomastica del Comune).

L’ edificio di vecchia costruzione, è posto all’ angolo fra la via Valcello e la Vecchia Casentinese (*cf.* foto 1-2-3), sulla quale risulta prospiciente il terreno di pertinenza, delimitato da una recinzione in muratura(*cf.* foto 4).

Alla proprietà si accede da un piccolo resede esclusivo con loggia (*cf.* foto 5-6) e da un ulteriore accesso dalla strada, che immette nel corpo principale, oltre che dal cancello (non automatico) di ingresso al terreno di pertinenza (*cf.* foto 4).

L'edificio, con struttura in muratura, si articola in un primo corpo di un solo livello fuori terra, (*cfr.* foto 6), dal blocco principale di due livelli fuori terra (*cfr.* foto 7-8) e da una loggia (*cfr.* foto 9), prospiciente il resede esclusivo (*cfr.* foto 10).

La copertura di entrambi i tre corpi di fabbrica, è a falde in tegole di cotto.

Il blocco principale del fabbricato è composto da un disimpegno, dal quale scendendo tre gradini si accede ai depositi, intercomunicanti fra di loro. Dal medesimo disimpegno, una scaletta in legno (*cfr.* foto 11) conduce al livello superiore costituito da ulteriori aree a deposito, intercomunicanti fra di loro. Dal primo locale a sinistra (*cfr.* foto 12), guardando la facciata dal resede, si accede agli altri due depositi (*cfr.* foto 13), tramite una passerella in acciaio (*cfr.* foto 14-15).

La loggia, è tamponata nella parte sinistra da due pareti in muratura e sulla destra da pannellature precarie in amianto (*cfr.* foto 9-10).

Le rifiniture del fabbricato sono costituite da pavimenti parte in battuto di cemento e parte in cotto. Il livello superiore è pavimentato interamente in cotto.

L'edificio risulta dotato di impianto idrico, nella cantina centrale del piano terra.

L'impianto elettrico risulta parte sotto traccia, parte con canaline esterne.

Lo stato dell'immobile, risulta mediocre.

Il fabbricato si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq. 415, oltre alla superficie delle tettoie di mq.111 e della loggia di mq.5

- Il resede di pertinenza si sviluppa per una superficie complessiva di mq.392
- Le due particelle di terreno limitrofe, si sviluppano per una superficie complessiva di circa 129 mq.

Stato di possesso: Da quanto potuto accertare al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta in data 26.04.19, il bene risulta libero

2 PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili elencati, facenti parte del fallimento in oggetto, risultano tutti pervenuti alla *Omissis* SRL con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis*, per atto di Trasformazione di Società dalla *Omissis* SPA con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis*, con atto del

10.11.205, ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 60585/13313, trascritto a Firenze il 27.11.2015 al n° 34855/46555 e al n° 11569/15758 (cfr. ALL. 13).

2-A Immobili posti nel Comune di Greve in Chianti

Beni posti nel Comune di Greve in Chianti, composti da terreni e fabbricati e censiti come segue:

Terreni:

Foglio 91: particelle: 37,45,46,52,59,60,61,73,75,8385,88,90,91,92,95,97

Foglio 104: particelle: 2,617,21,98,102,103,727,728,751,758,781,809,810,840; Foglio 103, part. 193 (dalla quale sono derivati i fabbricati, di cui al Foglio 103, part.553, sub 1-2-3, sub 500, cat. F4)

I terreni e i fabbricati citati, sono pervenuti alla società "Omissis SPA", per atto di "Fusione di società per incorporazione" con la società "Omissis SRL" con sede in Greve in Chianti, C.F. Omissis, del 23.12.2009, ai rogiti del notaio [REDACTED]

[REDACTED] Rep. 56677/10770, trascritto a Firenze il 30.12.2009 al n°38570/57327

Alla società "Omissis SRL", tali beni sono pervenuti per atto di conferimento in società del 27.11.1997, dal sig. Omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED], ai rogiti del notaio [REDACTED], Repertorio n°37634, trascritto a Firenze al n° 21138/31955.

2-2 Immobili posti nel Comune di Figline Valdarno

I beni posti nel Comune di Figline Valdarno, composti da fabbricati e terreni e censiti come segue:

Per la quota di 1/1:

Fabbricati:

Foglio 21: particella 1174, sub 3,500,501,503

Foglio 21, particella 1197, sub 515,516,528,529

sono pervenuti alla società "Omissis SPA", per atto di "Fusione di società per incorporazione" con la società "Omissis SRL" con sede in Figline Valdarno, C.F. Omissis, del 23.12.2009, ai rogiti del notaio [REDACTED] Rep. 56677/10770, trascritto a Firenze il 30.12.2009 al n°14870/22854.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato (**Via Romania**) di cui al Foglio 21: particella **1174**, sub 3,500,501, è pervenuto alla società "Omissis SRL" per acquisto fattone in data 10.02.1976 (in comproprietà con la Omissis di Sinalunga), dai signori Omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e dalla signora Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED], con atto ai rogiti del notaio [REDACTED], Repertorio n°34191, registrato a Firenze il 18.02.1976.

al n°11260.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui al Foglio 21, **part.1197 (Via Romania)** è pervenuto alla società "Omissis SRL" per acquisto fattone in data 14/11/2005, dai signori Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] Repertorio 50124/7061, Trascritto ad Arezzo al n°13825/21498.

Foglio 13, particella 961, sub 2-505-506-507 (Via Kennedy)

Il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui al Foglio 13, part.961 (via Kennedy, Figline Valdarno), è pervenuto alla società "Omissis SPA", per atto di " Trasformazione di società" dalla società "Omissis SNC.", con sede in Figline Valdarno, C.F. Omissis, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 14.01.2005, rep. 33170, trascritto ad Arezzo al n°1233/1779, in data 28.01.2005.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui al Foglio 13, part.961, è pervenuto alla società "Omissis SNC." per acquisto fattone dal Omissis in virtù della trasformazione del diritto di superficie di anni 99 (di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Figline Valdarno, ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 04.05.1993, rep.21337/5725 bis, registrata a Firenze il 19.05.1993 al n°961) in proprietà, con atto del 17.06.2004, ai rogiti del notaio [REDACTED] Repertorio n°43767/5442, trascritto ad Arezzo il 24.06.2004 al n°8253/13090. Le particelle soppresse a seguito di tale atto, risultano: 127,655,658 del Foglio di mappa 13.

Foglio 13, part.38 (fabbricati) e Foglio13, part. 39 e 293 (terreni) (Via di Vittorio)

è pervenuto alla società "Omissis SPA", per atto di" Trasformazione di società" dalla società "Omissis SNC.", con sede in Figline Valdarno, C.F. Omissis, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 14.01.2005, rep. 33170, trascritto ad Arezzo al n°1233/1779, in data 28.01.2005.

Alla società "Omissis SNC." i beni sono pervenuti per acquisto fattone dai signori Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED], con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze, del 29.03.1996, rep. 24896, trascritto ad Arezzo al n° 3131/4287

Fabbricati: Foglio 13, part.32 sub 502 - Foglio 13, part.32, sub 503, part.33, sub 509 (via Fiorentina); Terreni: Foglio 13, part. 39-203-211-293

sono pervenuti alla società "Omissis SPA", per atto di" Trasformazione di società" dalla "Omissis SNC.", con sede in Figline Valdarno, C.F.00253290480, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze, del 14.01.2005, rep. 33170, trascritto ad Arezzo al n°1233/1779, in data 28.01.2005.

Le particelle soppresse a seguito di tale atto, risultano: Foglio 13, part. 32, part. 33 sub 500, part.33 sub 501, part.325, sub 500, part. 33 sub 503.

Alla società "Omissis SNC." i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla signora Omissis, nata a F [REDACTED] il [REDACTED], con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze, del 23.12.2004, rep. 33118/11960, trascritto ad Arezzo al n°320/428.

2-3 Immobili posti nel Comune di Terranova Bracciolini

I beni posti nel Comune di Terranova Bracciolini, composti da terreni e fabbricati e censiti come segue:

Fabbricati: Foglio 60, part. 279

Terreni: Foglio 60, part. 281-282

sono pervenuti alla società "Omissis SPA", per atto di" Trasformazione di società" dalla società "Omissis SNC.", con sede in Figline Valdarno, C.F.00253290480, con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze, del 14.01.2005, rep. 33170, trascritto ad Arezzo al n°1233/1779, in data 28.01.2005

Alla società "Omissis SNC." i beni sono pervenuti per atto di conferimento in società dai signori: Omissis, nato a [REDACTED]; Omissis, [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED], con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze, del 23.12.2004, rep. 33119, trascritto ad Arezzo al n° 322/430, in data 11.01.2005.

Le particelle originarie degli immobili, ora soppresse, risultavano censite al Catasto terreni, Foglio 60, part. 143-105

3 ELENCO GRAVAMI PER LA "Omissis"

Dalle visure effettuate in data 05.03.2019, in data 20.03.2019 e in data 25.03.2019, presso l' Agenzia delle Entrate, Conservatoria Provinciale di Firenze, sono emerse, a nome della Società fallita, le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- Iscrizione n°3141 R.P.- n° 15049 R.G. del 19.07.2004

- Ipoteca Volontaria derivante da "Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario" per la complessiva somma di € 3.200.000, di cui € 1.600.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep. 44188/5552, del 14.07.2004, a favore della Omissis SPA, con sede in Firenze, C.F. Omissis, contro Omissis, nato a [REDACTED]; Omissis SNC, con sede a Figline Valdarno, C.F. 00253290480; Omissis, [REDACTED]; Omissis, nata a [REDACTED]; Omissis, [REDACTED], gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Terreni Foglio 13, part. 127-655-658-143

- Iscrizione n°4079 R.P.- n° 21099 R.G. del 16.10.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da "Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario" per la complessiva somma di € 2.000.000, di cui € 1.000.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 34690/12928, del 15.10.2006, a favore del Omissis SPA, con sede in Siena, C.F. Omissis, contro Omissis SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. Omissis, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 13, part. 325, sub 500; Foglio 13, part. 33, sub 503; Foglio 13, part.32, sub 501; Foglio 13, part.33, sub 508;

Foglio 13, part.32, sub 502; Foglio 13, part.38; Foglio 13, part.961, sub 1; Foglio 13, part.961, sub 2 e degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni, Foglio 60, part.143 e Foglio 60, part. 105

- Iscrizione n°4080 R.P.- n° 21099 R.G. del 16.10.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 1.500.000, di cui € 750.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 34690/12928, del 15.10.2006, a favore del *Omissis* SPA, con sede in Siena, C.F. *Omissis*, contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 13, part. 325, sub 500; Foglio 13, part. 33, sub 503; Foglio 13, part.32, sub 501; Foglio 13, part.33, sub 508; Foglio 13, part.32, sub 502; Foglio 13, part.38; Foglio 13, part.961, sub 1; Foglio 13, part.961, sub 2 e degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni, Foglio 60, part.143 e Foglio 60, part. 105

- Iscrizione n°4081 R.P.- n° 21099 R.G. del 16.10.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 2.000.000, di cui € 1.000.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 34690/12928, del 15.10.2006, a favore della *Omissis* SPA, con sede in Firenze, C.F.05272250480, contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 13, part. 325, sub 500; Foglio 13, part. 33, sub 503; Foglio 13, part.32, sub 501; Foglio 13, part.33, sub 508; Foglio 13, part.32, sub 502; Foglio 13, part.38; Foglio 13, part.961, sub 1; Foglio 13, part.961, sub 2 e degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni, Foglio 60, part.143 e Foglio 60, part. 105

- Iscrizione n°4082 R.P.- n° 21099 R.G. del 16.10.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 3.000.000, di cui € 1.500.000 di capitale, atto notaio Paolo [REDACTED] di Firenze, rep. 34690/12928, del 15.10.2006, a favore della *Omissis*,

con sede in san Giovanni Valdarno, C.F. *Omissis*, contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 13, part. 325, sub 500; Foglio 13, part. 33, sub 503; Foglio 13, part.32, sub 501; Foglio 13, part.33, sub 508; Foglio 13, part.32, sub 502; Foglio 13, part.38; Foglio 13, part.961, sub 1; Foglio 13, part.961, sub 2 e degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni, Foglio 60, part.143 e Foglio 60, part. 105

- Iscrizione n°4083 R.P.- n° 21099 R.G. del 16.10.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 3.000.000, di cui € 1.500.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 34690/12928, del 15.10.2006, a favore della *Omissis* SPA, con sede in Milano, C.F. [REDACTED], contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. 00253290480, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 13, part. 325, sub 500; Foglio 13, part. 33, sub 503; Foglio 13, part.32, sub 501; Foglio 13, part.33, sub 508; Foglio 13, part.32, sub 502; Foglio 13, part.38; Foglio 13, part.961, sub 1; Foglio 13, part.961, sub 2 e degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni, Foglio 60, part.143 e Foglio 60, part. 105

- Iscrizione n°4840 R.P. - n° 27982 R.G. del 04/07/2018

Ipoteca Giudiziale, derivante da “Decreto Ingiuntivo del 05.04.2017 rep. 614, emesso dal Tribunale di Arezzo -, per la complessiva somma di € 500.000, di cui € 693.784,67 di capitale (*errore*), a favore di *Omissis* SPA, con sede in Roma C.F. [REDACTED], gravante sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n°1- diritto di proprietà della quota di 1/1 :

- immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 103, part. 553, sub 1-2-3-subF4; Foglio 104, part.1064, sub 1
- immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio, 21, part. 1174, sub 3-500-501; Foglio 21, part.1197, sub

515-516-528-529; Foglio 13, part.32, sub 503;Foglio 13, part.33,sub 509,Foglio 13, part.961, sub 505-506

Unità Negoziale n°2 - sul diritto di proprietà della quota di 4/6:

- immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part.33, sub 1-504-6; al Catasto Terreni al Foglio 13, part.378-380-507-581-773-765-766-767-768-769-772

Unità Negoziale n°3- sul diritto di proprietà della quota di 6/9:

- immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 13, part.81

Unità Negoziale n°4 - sul diritto di proprietà della quota di 4/12:

- immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 21,part.72

Unità Negoziale n°5 - sul diritto di proprietà della quota di 1/1:

- immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part.322; al Catasto Terreni al Foglio 13, part.656 contro *Omissis* SRL, CF. *Omissis* (relativamente al diritto di proprietà di 1/1 sull' Unità Negoziale n°1);

Omissis, nata a [REDACTED];

Omissis, nata a [REDACTED];

Omissis, nato a [REDACTED];

Omissis, nata a [REDACTED]

- Iscrizione n°1607 R.P. - n° 12087 R.G. del 19/07/2018

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da “Ruolo e avviso di addebito esecutivo”, rep. 2609/4118, emesso dalla Agenzia delle Entrate- Riscossione di Roma C.F. [REDACTED] -, per la complessiva somma di € 5.162.330,96, di cui € 2.581.165,48 di capitale-, contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. 00253290480, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti nel Comune di Terranova Bracciolini, censiti al Catasto Terreni al Foglio 60, part.281-282, al Catasto Fabbricati al Foglio 60, part.279

- Iscrizione n°5371 R.P. - n° 30941 R.G. del 19/07/2018

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da “Ruolo e avviso di addebito esecutivo”, rep. 2609/4118, emesso dalla Agenzia delle Entrate- Riscossione di Firenze C.F. [REDACTED], per la complessiva somma di € 5.162.330,96, di cui € 2.581.165,48 di capitale-, contro *Omissis* SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. 00253290480, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili:

Immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91, part. 37-45-46-52-59-60-61-73-75-83-85-88-90-91-92-95-97; al Foglio 104, part.2-6-17-21-98-102-103-727-728-751-758-781-809-810-840-; al Foglio 13, part.39-203-211-219-293; al Foglio 21, part.1133; al Catasto Fabbricati al Foglio 103, part.553, sub 500-1-2-3

Immobili siti in Comune di Figline e Incisa Valdarno-Figline Valdarno, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part. 32, sub 503; al Foglio 13, part. 33, sub 509; al Foglio 13, part. 32, sub 502; al Foglio 13, part.38; al Foglio 13, part. 961, sub 505-506-2-507; al Foglio 21, part.1174, sub 3; al Foglio 21, part.1197, sub 515-516-528-529.

4 ELENCO GRAVAMI PER “*Omissis* SRL”

Dalle visure effettuate in data 05.03.2019, in data 20.03.2019, in data 25.03.2019 e in data 15.05.19, presso l’ Agenzia delle Entrate, Conservatoria Provinciale di Firenze, sono emerse, a nome della Società citata, le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

Iscrizione n°3831 R.P.- n° 19715 R.G. del 29.09.2006

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 6.000.000, di cui € 4.000.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] rep. 53281/8180, del 20.09.2006, a favore della *Omissis* SPA, con sede in Milano, C.F. [REDACTED] contro *Omissis* SRL, con sede in Figline Valdarno, C.F. [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Figline Valdarno, censiti al Catasto Terreni, Foglio 21, part. 1111; Foglio 21, part. 1112; Foglio 21, part. 1122; Foglio 21, part. 1116; Foglio 21, part. 1128; Foglio 21,part.1130.

P.S. Nella Nota, risultano presenti n°40 ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni” e “Riduzione di somma”.

5 ELENCO GRAVAMI PER “AGRICOLA UZZANO SRL”

Dalle visure effettuate in data 05.03.2019, in data 20.03.2019, in data 25.03.2019 e in data 15.05.19, presso l’ Agenzia delle Entrate, Conservatoria Provinciale di Firenze, sono emerse, a nome della Società citata, le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

Iscrizione n°3487 R.P.- n° 16647 R.G. del 17.05.2001

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 1.000.000, di cui € 500.000 di capitale, atto notaio Paolo [REDACTED] di Firenze, rep. 29510, del 15.05.2001, a favore dell’ *Omissis* SPA, con sede in Firenze, C.F. *Omissis* contro “*Omissis* SRL, con sede in Greve in Chianti, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni, al Foglio 91, part: 59-60-61-37-91-36-90-95-57-88-28-97-58-45-85-8-46-92-47-83-79-76-16-75-14-52-73-14; Foglio 104, part: 809-15-810-148-751-16-758-100-17-102-98-840-812-782-104-21-103-781-20-6-727-84-728-85-2-104-193

Iscrizione n°3488 R.P.- n° 16648 R.G. del 17.05.2001

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario” per la complessiva somma di € 3.000.000, di cui € 1.500.000 di capitale, atto notaio Paolo [REDACTED] di Firenze, rep. 29511, del 15.05.2001, a favore dell’ *Omissis* SPA, con sede in Firenze, C.F. 00658040480, contro *Omissis*, nata a [REDACTED], gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 91, part. 15, sub 504 e al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 78-16/C-80-76/B-16/A-114-74/A-118-77/A (Unità Negoziabile n°1)

e contro:

Omissis SRL, con sede in Greve in Chianti, C.F. *Omissis* gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 59-60-61-37-91-36-90-95-57-88-28-97-58-45-85-8-46-92-47-

83-79-76-16-75-14-52-73-14; Foglio 104, part: 809-15-810-148-751-16-758-100-17-102-98-840-812-782-104-21-103-781-20-6-727-84-728-85-2-104-193 (Unità Negoziale n°2)

Iscrizione n°5321 R.P.- n° 32718 R.G. del 20.07.2009

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Apertura di Credito” per la complessiva somma di € 8.100.000, di cui € 4.050.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] rep. 56376/10527, del 17.07.2009, a favore della *Omissis*, con sede in San Giovanni Valdarno, C.F. [REDACTED] contro *Omissis* SRL, (Terzo datore di ipoteca)con sede in Greve in Chianti, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 59-60-61-37-90-91-95-88-97-45-85-46-92-83-75-52/AA-52/AB-73; Foglio 103, part.193; Foglio 104, part. -809-810-751-758-17-102/AA-102/AB-98-840-781-21-103/AA-103/AB-6/AA-6/AB-727-728-2 (Unità Negoziale n°1)

e contro:

Omissis, (Terzo datore di ipoteca) nata a Laterina (AR) il 23.09.1946 gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 91, part. 15, sub 508-509-507 e al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 78-80/AA-80/AB-162/AA-162/AB-163-127-141-146-149-108-109-158/AA-158/AB-160 (Unità Negoziale n°2)

e contro:

Omissis SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. *Omissis* (Debitore non datore di ipoteca).

Iscrizione n°5322 R.P.- n° 32718 R.G. del 20.07.2009

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Apertura di Credito” per la complessiva somma di € 8.100.000, di cui € 4.050.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] rep. 56376/10527, del 17.07.2009, a favore della *Omissis*, con sede in Pontassieve, C.F. *Omissis* , contro *Omissis* SRL, (Terzo datore di ipoteca)con sede in Greve in Chianti, C.F. [REDACTED] gravante sul

diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 59-60-61-37-90-91-95-88-97-45-85-46-92-83-75-52/AA-52/AB-73; Foglio 103, part.193; Foglio 104, part. -809-810-751-758-17-102/AA-102/AB-98-840-781-21-103/AA-103/AB-6/AA-6/AB-727-728-2 (Unità Negoziale n°1)

e contro:

Omissis, (Terzo datore di ipoteca) nata a Laterina (AR) il 23.09.1946 gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 91, part. 15, sub 508-509-507 e al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 78-80/AA-80/AB-162/AA-162/AB-163-127-141-146-149-108-109-158/AA-158/AB-160 (Unità Negoziale n°2)

e contro:

Omissis SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. 00253290480 (Debitore non datore di ipoteca).

Iscrizione n°5323 R.P.- n° 32718 R.G. del 20.07.2009

- Ipoteca Volontaria derivante da “Concessione a garanzia di Apertura di Credito” per la complessiva somma di € 8.100.000, di cui € 4.050.000 di capitale, atto notaio [REDACTED] rep. 56376/10527, del 17.07.2009, a favore della *Omissis*, con sede in San Casciano Val di Pesa, C.F. *Omissis*, contro *Omissis* SRL, (Terzo datore di ipoteca)con sede in Greve in Chianti, C.F. *Omissis*, gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91, part: 59-60-61-37-90-91-95-88-97-45-85-46-92-83-75-52/AA-52/AB-73; Foglio 103, part.193; Foglio 104, part. -809-810-751-758-17-102/AA-102/AB-98-840-781-21-103/AA-103/AB-6/AA-6/AB-727-728-2 (Unità Negoziale n°1)

e contro:

Omissis, (Terzo datore di ipoteca) nata a [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Greve in Chianti, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 91, part. 15, sub 508-509-507 e al Catasto Terreni al Foglio

91, part: 78-80/AA-80/AB-162/AA-162/AB-163-127-141-146-149-108-109-158/AA-158/AB-160 (Unità Negoziale n°2)

e contro:

Omissis SPA, con sede in Figline Valdarno, C.F. 00253290480 (Debitore non datore di ipoteca)

6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Bene di cui in A1”:

Complesso Edilizio, denominato “La Tinaia”, dislocato in località Uzzano, Greve in Chianti.

Ai sensi del nuovo strumento urbanistico del Comune di Greve in Chianti, denominato “Piano Operativo”, approvato il 14.03.2019, pubblicato il 24.04.2019 e vigente dal 25.05.2019, che sostituisce il precedente Regolamento Urbanistico del 2003, il complesso edilizio in oggetto, risulta situato in zona B. Gli interventi consentiti sono classificati C2A, ai sensi dell’ art. 24 delle N.T.A. del Piano Operativo menzionato. L’ area, inoltre è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del DLGS 42/2004, per la presenza del fiume e a vincolo boschivo e idrogeologico.

Il complesso edilizio risulta presente nel Catasto d’ impianto del 1939 (*cfr.* ALL. 14).

Dall’ accesso agli atti effettuato in data 29.04.19, per il complesso edilizio in oggetto, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 125 del 1998, busta 694/98, per “ Costruzione di Pesa a ponte totalmente interrata in adiacenza al fabbricato Tinaia”;
- 2 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ del 20.09.1999, busta 562/99, per “Ristrutturazione e coibentazione tetto” e relativa DENUNCIA AL GENIO CIVILE del 31.08.1999, pratica 80181;
- 3 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ del 12.08.2000, busta 534/2000, per “Realizzazione di scale esterne per accesso al piano primo”;
- 4 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ del 02.10.2000, busta 535/2000, per “Modifiche interne all’ appartamento del piano primo, del fabbricato La Tinaia” (*cfr.* ALL. 7).

Ad oggi, dati i documenti visionati e il sopralluogo eseguito presso l'immobile, in data 27.02.19, non si dichiara la conformità urbanistica e catastale. Infatti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nell'appartamento del primo piano, è stato realizzato un soppalco, che non risulta rappresentato negli elaborati grafici di cui alla DIA del 02.10.2000. Tale opera, risulta in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio del Comune di Greve, che indicano un'altezza minima (del vano sottostante, oppure del soppalco) di ml. 2,40. Inoltre la medesima norma indica che risulta possibile soppalcare al massimo la superficie di 1/3 del vano. Tali prescrizioni non sono state rispettate e pertanto l'opera non risulta sanabile;
- La tettoia, a protezione della sottostante tramoggia, presente nel resede di pertinenza del complesso edilizio (*cf.* foto 5), è stata realizzata senza alcun titolo edilizio.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico precedente al nuovo "Piano Operativo" del Comune di Greve, l'area risulta collocata nel tessuto edilizio T2, il quale non consente l'edificazione di manufatti nei resedi, ma ammette in tale zona soltanto opere di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo. Poiché l'eventuale Sanatoria Edilizia, risulterebbe possibile soltanto dimostrando la doppia conformità urbanistica (opera realizzata al momento della realizzazione dell'opera e allo stato attuale), la Tramoggia non risulta sanabile;

- Le tettoie, presenti nella part.2 del foglio 104, dovranno anch'esse essere demolite. Le planimetrie catastali del complesso edilizio, non risultano conformi allo stato dei luoghi, poiché non è stata rappresentata la tettoia a protezione della tramoggia e le tettoie nei terreni agricoli. Pertanto dovranno essere effettuati i seguenti adempimenti:

- Redazione di n°2 tipi mappali, previo rilievi topografici per stabilire i confini particellari;
- Redazione di n° 2 nuove planimetrie catastali, con procedura DOCFA.

Bene di cui in "B":

Complesso Edilizio a destinazione produttiva posto in via Fiorentina, Figline Valdarno

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Incisa e Figline Valdarno, vigente dal 2000 e succ. modificazioni, l'edificio rientra in zona "D1", di cui all' art. 28 delle N.T.A.

Ai sensi del DPGR 53/2011, inoltre, la zona risulta soggetta a Rischio Idraulico. Nella tavola della modellazione idraulica, visionata al Comune di Incisa, l'area è rappresentata in giallo (Pericolosità Idraulica molto elevata **I4**).

Dall' accesso agli atti effettuato in data 03.05.2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1 CONCESSIONE EDILIZIA n°57, del 14.02.1999, per "Ampliamento di un edificio a destinazione produttiva posto in via Fiorentina, Località Lagaccioni;
- 2 VARIANTE ALLA C.E. n°57/99, Concessione n°3 del 03.05.2001;
- 3 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, ai sensi dell' Art.13 della Legge 47/85, per opere realizzate in assenza di Concessione Edilizia, in un edificio a destinazione produttiva". Concessione n°69, del 12.06.2003 (*cfr.* ALL. 8).

Ad oggi, dati i documenti visionati e il sopralluogo eseguito presso l'immobile, in data 03.04.2019, non si dichiara la conformità urbanistica e catastale. Infatti sono state riscontrate le seguenti difformità:

Corpo di fabbrica B1:

-Chiusura della loggia preesistente posta sul fronte verso via Fiorentina (*cfr.* foto 1-12-15), attraverso un tamponamento realizzato con pannelli a tutt' altezza di alluminio e vetro;

Corpo di fabbrica B6:

- In posizione antistante al fabbricato, è stata realizzata una tettoia, in materiale composito, sorretta da pilastri in ferro e travi reticolari (*cfr.* foto 26).

- L' edificio, è stato oggetto di aumento di volume, non autorizzato, tramite realizzazione di costruzione prefabbricata con copertura spiovente e loggia, addossata alla parte posteriore della struttura preesistente(*cfr.* foto 27).

- Nell' area laterale est del fabbricato, risultano presenti inoltre, due manufatti in muratura dotati di porte metalliche, ad uso ripostigli, di vecchia costruzione (*cfr.* foto 28).

- Proseguendo nel resede laterale al fabbricato, si rileva la presenza di manufatti precari in lamiera metallica, che andranno demoliti.

Le difformità rilevate, possono essere sanate previa verifica del Rischio Idraulico e previa verifica sismica, procedendo nel caso, al deposito di Sanatoria al Genio Civile, ai sensi dell' art. 182 della Legge 65/2014.

Le opere realizzate in difformità, costituiscono aumento di S.U.L. e pertanto andrà richiesto il Permesso di Costruire in Sanatoria, provvedendo a pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (nel caso di edificio a destinazione produttiva, non si paga il costo di costruzione), che andranno calcolati sull' aumento di superficie della chiusura della loggia e del corpo di fabbrica B6. Attualmente, tali oneri sono di € 16,05/mq.(primaria) e € 14,71/mq.(secondaria) e trattandosi di una Sanatoria andranno raddoppiati.

Le tettoie invece, non sono soggette ad oneri.

La planimetria catastale del complesso edilizio, non risulta conforme allo stato dei luoghi e pertanto dovranno essere effettuati i seguenti adempimenti:

- Redazione del tipo mappale;
- Redazione di nuova planimetria catastale, con procedura DOCFA

Bene di cui in "C"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in Via Di Vittorio, Figline Valdarno

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Incisa e Figline Valdarno, vigente dal 2000 e succ. modificazioni, l' edificio rientra in zona "D", di cui all' art. 28 delle N.T.A. La zona risulta inoltre soggetta a Rischio Idraulico.

Dall' accesso agli atti effettuato in data 26.04.2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n°01, del 13.06.2003, per “Ristrutturazione con cambio di destinazione d’ uso di porzione del piano terreno (da residenziale a produttivo) e ampliamento ai sensi dell’ art. 28 delle N.T.A.” (*cfr.* ALL. 9).

Di fatto, i lavori di cui alla C.E. citata non sono mai iniziati e la medesima risulta scaduta. Pertanto si dichiara la conformità del fabbricato, rispetto allo stato asseverato presentato per la richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA n°01, del 13.06.2003.

La planimetria catastale del fabbricato, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Bene di cui in “D”

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Romania, n°1-3

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Incisa e Figline Valdarno, vigente dal 2000 e succ. modificazioni, l’ edificio del quale fa parte l’ unità immobiliare rientra in zona “B1”: “Aree ad edilizia residenziale formate da complessi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condomini (art. 19 N.T.A.).

Dall’ accesso agli atti effettuato in data 26.04.2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1 CONCESSIONE EDILIZIA n°78, del 04.10.2006, per “Realizzazione di fabbricato residenziale all’ interno del Lotto 2-B1.2 del Comparto C1.1 Gaglianella;
- 2 VARIANTE ALLA C.E. n°78/2006, D.I.A del 19.05.2009, Prot. n° 9369.;
- 3 LAVORI DI COMPLETAMENTO- C.E. n°78/2006, D.I.A del 04.02.2010, Prot. n° 2444
- 4 FINE LAVORI del 09.07.2009, Prot. n° 12891 (*cfr.* ALL. 10).

Dal sopralluogo all’ immobile, effettuato in data, è stato verificato che l’ unità immobiliare, risulta conforme allo stato asseverato dalle pratiche citate.

La planimetria catastale dell’ unità immobiliare, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Bene di cui in “E”

Edificio a destinazione produttiva posto in via Kennedy n°15-17, Figline Valdarno

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Incisa e Figline Valdarno, vigente dal 2000 e succ. modificazioni, l'edificio rientra in zona "D", di cui all' art. 28 delle N.T.A. La zona risulta inoltre soggetta a Rischio Idraulico.

Dall' accesso agli atti effettuato in data 03.05.2019, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1 CONCESSIONE EDILIZIA n°41 del 08.09.97, per Realizzazione di un edificio prefabbricato con destinazione produttiva all' interno dell' area P.I.P; DENUNCIA AL GENIO CIVILE DEL 06.12.2004, PROT.25845
- 2 VARIANTE IN CORSO D' OPERA AL PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N°41/97, Concessione n° 70 del 14.09.1999;
- 3 VARIANTE IN CORSO D' OPERA SOSTANZIALE AL PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N°41/97, Concessione n° 60 del 02.02.2004;
- 4 D.I.A PER OPERE DI COMPLETAMENTO presentata il 13.02.2004, prot. n°2810;
- 5 VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PREFABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVO, Concessione n°70 del 16.04.2007;
- 6 FINE LAVORI PARZIALE, presentata il 31.12.2014, prot. n°0037169 (*cfr.* ALL. 11).

Ad oggi, dati i documenti visionati e il sopralluogo eseguito presso l' immobile, in data 27.02.19, non si dichiara la conformità urbanistica e catastale. Infatti sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ampliamento del solaio di cemento armato del piano terra, con sovrastante ballatoio, sul fronte tergale, al fine di compensare la disparità di livello fra il prospetto principale e quello tergale (*cfr.* foto n°15).

Dal colloquio con il tecnico del Comune di Incisa e Figline Valdarno, è emerso che trattasi di opera strutturale che necessita di "Accertamento di Conformità in Sanatoria", ai sensi dell' art. 209 della Legge Regionale 65/2014, oltre alla relativa Sanatoria al Genio Civile. Per questo tipo di difformità, la norma prevede una sanzione che può oscillare fra € 1.000 e € 5.000, a discrezione del Comune di Incisa e

Figline Valdarno. Per quanto riguarda invece gli oneri, questi non sono previsti, trattandosi di edificio a destinazione produttiva.

La planimetria catastale del complesso edilizio, non risulta conforme allo stato dei luoghi e pertanto dovranno essere effettuati i seguenti adempimenti:

- Redazione di nuova planimetria catastale, con procedura DOCFA

Bene di cui in " F":

Edificio a destinazione cantina per la vinificazione e la conservazione del vino, via Valcello n°142/B, Terranuova Bracciolini

Ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini, vigente dal 2014, l' edificio del quale fa parte l' u.i., rientra nella zona "E6", di cui all' art.51 delle N.T.A.

Dall' accesso agli atti effettuato in data 24.04.19, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1 Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, è stato oggetto di modifiche esterne realizzazione di tettoia realizzati tramite Licenza Edilizia del 11.10.1972, prot.n°9475, rilasciata dal Comune di Terranuova Bracciolini;
- 2 In data 26.01.1996, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia per " Realizzazione di vasi vinari sotterranei e Ristrutturazione di fabbricato", rilasciata in data 28.01.1997- Concessione n°13-96 (*cfr.* ALL. 12).

I lavori, di cui alla Concessione citata, in realtà non sono mai stati iniziati, nonostante la Comunicazione di inizio lavori del 22.01.98 e le due proroghe richieste per il termine dei lavori concesso dal Comune.

Di fatto l' unità immobiliare, dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 26.04.19, risulta conforme allo stato asseverato dalla Licenza Edilizia del 11.10.1972.

Si rileva in ogni caso che i pannelli di eternit, posti a parziale chiusura della tettoia, e oltretutto posizionati senza alcun titolo abilitativo, vanno assolutamente rimossi, seguendo le procedure di legge.

La planimetria catastale del fabbricato, risulta conforme allo stato dei luoghi.

7 VALORE DEGLI IMMOBILI

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita.

Sono stati individuati n°6 lotti, corrispondenti ai beni individuati e descritti con le lettere: "A", "B", "C", "D", "E", "F".

Per ciascun bene immobile (con l' eccezione del bene di cui in "A"), la stima del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ,approvate dall'ABI.

La metodologia prevede l' individuazione di immobili comparabili, dei quali si conosce il prezzo della compravendita.

Poichè per il periodo preso in esame, per tutti gli immobili oggetto della presente stima, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita ("asking price"), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (cfr. Norma UNI 11612-2015).

Per il bene di cui in "A" - composto da fabbricati e terreni - , la procedura di stima attraverso l' MCA non è stata ritenuta appropriata e pertanto, questa è stata svolta, sempre per confronto con immobili comparabili (asking price), ma utilizzando una procedura semplificata.

LOTTO 1- BENI di cui in "A"

Complesso Immobiliare, denominato “La Tinaia”, dislocato in località Uzzano, Greve in Chianti, composto da: Cantina dotata di area scoperta con tettoia; Locali Aziendali e di rappresentanza, abitazione, terreno di pertinenza. Appezzamenti di terreno agricolo coltivati prevalentemente a vigneto Chianti Classico, della superficie complessiva di circa 29 ettari.

La stima è stata eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato medio di beni similari ubicati nella zona, applicato alle superfici ragguagliate lorde.

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Il prezzo medio di mercato adottato per i fabbricati corrisponde ad un importo di € 3.000. Per i terreni è stato applicato un importo di € 12/mq. per quanto riguarda i vigneti, mentre per i terreni con colture differenti, sono stati adottati i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia di Firenze del 2017, pubblicati dall’ O.M.I. per la regione Agraria n°7 di Greve in Chianti.

Tutti i valori adottati sono stati verificati tramite una procedura comparativa con n°3 complessi immobiliari similari, posti in zone limitrofe e di identico pregio: Gaiole in Chianti e Castellina in Chianti. Le tre proprietà comprendono fabbricati con superficie ragguagliata che oscilla dai mq.660 ai mq.1000 e dispongono di terreni coltivati a vigneto di Chianti Classico.

La procedura comparativa, è stata sintetizzata nell’ APPENDICE n° 12 e si riporta di seguito una miniatura della medesima:

GREVE				RIF. P58				RIF. P120				RIF. P58			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.
ABITAZIONE	89	1	89	ABITAZIONE	220	1,0	220	ABITAZIONE	1.300	0,7	910	ABITAZIONE	375	1,00	375
CANTINA	744	0,7	521	CANTINA	375	0,7	263	ANNESI	300	0,4	120	CANTINA	735	0,70	515
TETTOIA	79	0,4	32	FABBR. RISTR.	360	0,5	180					FABBR. RISTR.	220	0,50	110
TETTOIA	28	0,4	11												
SHOWROOM	215	0,9	194												
TOTALE MQ.	1.155		846	TOTALE MQ.	955		663	TOTALE MQ.	1.600		1.030	TOTALE MQ.	1.330		1.000
VALORE FABB.			2.538.300 €	VALORE FABB.			1.987.500 €	VALORE FABB.			3.090.000 €	VALORE FABB.			2.998.500 €
VIGNETO C.C.	257.229		3.086.748 €	VIGNETO C.C.	120.000		1.440.000 €	VIGNETO C.C.	100.000		1.200.000 €	VIGNETO C.C.	120.000		1.440.000 €
BOSCO	4.495		1.124 €					BOSCO	200.000		50.000 €				0,25 €
SEMINATIVO	611		935 €												2 €
PASCOLO MAGRO	1.500		3.750 €					OLIVETO	80.000		200.000 €				0,18 €
OLIVETO	653		1.633 €												2,5 €
TOTALE	264.488		5.632.489 €	TOTALE	120.955		3.427.500 €	TOTALE	380.000		4.541.030 €	TOTALE	121.330		4.439.500 €
PREZZO STIMATO			5.632.489 €				4.000.000 €	PREZZO RICHIESTO			4.500.000,00 €	PREZZO RICHIESTO			5.000.000,00 €

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato del complesso "La Tinaia", è il seguente:

Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.		
ABITAZIONE	89	1	89		
CANTINA	744	0,7	521		
TETTOIA	79	0,4	32		
TETTOIA	28	0,4	11		
SHOWROOM	215	0,9	194		
TOTALE MQ.	1.155		846	VALORI APPLICATI	
VALORE FABB.			2.538.300 €	3.000 €	FABBRICATI
VIGNETO C.C.	257.229		3.086.748 €	12 €	VIGNETO
BOSCO	4.495		1.124 €	0,25 €	BOSCO
SEMINATIVO	611		935 €	2 €	SEMIN.
PASCOLO MAGRO	1.500		3.750 €	0,18 €	PASCOLO
OLIVETO	653		1.633 €	2,5 €	OLIVETO

TOTALE	264.488		5.632.489 €		
	PREZZO STIMATO		5.632.489 €		

N.B.: preciso che la valutazione dei fabbricati deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile libero: € 5.632.489

Come si evince dal Contratto allegato (cfr. All.n°6) , Il ramo d' azienda denominato "Omissis", comprensivo dell' immobile e dei terreni, risulta concesso in affitto alla ditta individuale "Omissis", con la quale è stato stipulato "Contratto di affitto di Ramo d' Azienda", il 20.01.2010, per un canone annuo complessivo di € 30.000. Il contratto è stato stipulato a scadenza annuale, ma tacitamente rinnovabile, salvo disdetta.

Pertanto la stima effettuata verrà ridotta del 20%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

€ 5.632.489- 20% = € 4.505.991

Valore di mercato dell' immobile occupato € 4.506.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%, che tiene conto anche degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le Sanatorie Edilizie citate, per le demolizioni e per le spese di accatastamento e pertanto si avrà il valore complessivo di **€ 5.069.240**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°1 LIBERO € 5.069.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°1 OCCUPATO € 4.506.000

LOTTO 2- BENI di cui in "B"

B **Complesso Edilizio a destinazione produttiva posto in via Fiorentina, Figline Valdarno, articolato in vari corpi di fabbrica, della superficie complessiva di circa mq. 5.000, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio, della superficie complessiva di circa mq.6550, oltre a due appezzamenti di terreno sul fronte laterale, della superficie complessiva di circa mq.474.**

La stima del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH.

Poichè per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita (“asking price”), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (cfr. Norma UNI 11612-2015).

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (cfr. Appendice 13) insieme ai dati dell’ incognita, rappresentati dall’ immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l’ elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell’ immobile da stimare).

Le cifre finali di valutazione sono state infine ridotte di una percentuale del 10%, che tiene conto sia della vendita svolta in via giudiziale, che del costo della Sanatoria Edilizia, incluso le spese tecniche.

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d’ uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie ragguagliata mq.
SUB 503			

Locali ad uso prod.	2.116	0,8	1.693
locali ad uso prod.	860	0,8	688
uffici/mag.	177	0,8	142
loggia chiusa	192	0,8	154
Deposito isolato	450	0,9	405
tettoie	212	0,2	42
deposito e autorimessa	24	0,3	7
vano tecnico	10	0,3	3
SUB 502			
Locali	1.216	1	1.216
TOTALE	5.257		4.350
PIAZZALE	6.550	0,05	
RESEDI	474	0,05	

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata mq. 4.701 x € 787/ mq. = in cifra tonda € **3.700.000**

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile libero: € 3.700.000

Come si evince dal Contratto allegato (cfr. All.n°6) , Il ramo d' azienda comprensivo dell' immobile, risulta concesso in affitto alla società "Omissis srl", con la quale è stato

stipulato “Contratto di affitto di Ramo d’ Azienda”, il 13.12.2018, per un canone complessivo di € 60.000 per i primi 12 mesi e aumento progressivo del medesimo per gli anni successivi.

Pertanto la stima effettuata verrà ridotta del 20%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

€ 3.700.000 - 20% = € 2.960.000

Valore di mercato dell’ immobile occupato € 2.960.000

Prezzo a base d’ asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%, che tiene conto anche degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le Sanatorie Edilizie citate e per le spese di accatastamento e pertanto si avrà il valore complessivo di € 3.330.000

VALORE A BASE D’ASTA DEL LOTTO N°2 LIBERO € 3.330.000

VALORE A BASE D’ASTA DEL LOTTO N°2 OCCUPATO € 2.960.000

LOTTO 3- BENI di cui in “C”

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Via Di Vittorio, Figline Valdarno, posta su due livelli (piano terreno e piano primo), oltre resede esclusivo e due appezzamenti di terreno

Come per il lotto 2, la stima del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cfr.* APPENDICE 14).

Anche in questo caso, per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita (“asking price”), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (*cfr.* Norma UNI 11612-2015).

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d' uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugiata mq.
locali piano terra	109	1	109
ripostiglio esterno	6	1	6
locali primo piano	110	1	110
TOTALE FABBRICATO	225		225
resede esclusivo	629	0,05	31
terreni	520	0,05	26
TOTALE	1.149		282

I coefficienti di ragguglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., raggugiata mq. 282 x € 562/ mq. = in cifra tonda € **159.000**

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile libero: € 159.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 8%, e pertanto si avrà il valore complessivo di € **146.000**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°3 LIBERO € 146.000

LOTTO 4- BENI di cui in "D"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Figline Valdarno, Via Romania, n°1-3, posta al piano primo, oltre autorimessa e resede di pertinenza

Come per il lotto 3, la stima del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (cfr. Appendice 15).

Anche in questo caso, per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita ("asking price"), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (cfr. Norma UNI 11612-2015).

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d' uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie ragguagliata mq.
appartamento	78	1	78
logge	10	0,3	3
garage	33	0,4	13
resede esclusivo	30	0,1	3
TOTALE	151		97

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto

potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata mq. 97 x € 1.518/ mq. = in cifra tonda € **147.000**

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell'immobile libero: € 147.000

I beni risultano occupati senza titolo dalla signora *Omissis*, che vi risiede con la sua famiglia. La signora *Omissis*, ha effettuato Contratto preliminare di compravendita con la società "*Omissis* srl " il 13.06.2018" (cfr. ALL. 6)

Pertanto la stima effettuata verrà ridotta del 20%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

€ **147.000** - 20% = € 118.000

Valore di mercato dell'immobile occupato € 118.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 8%, e pertanto si avrà il valore complessivo di € **135.000**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°4 LIBERO € 135.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°4 OCCUPATO € 118.000

LOTTO 5- BENI di cui in "E"

Edificio a destinazione produttiva posto in via Kennedy n°15-17, Figline Valdarno, della superficie complessiva di circa mq.3.469, dotato di ampio resede di pertinenza adibito a piazzale e parcheggio, della superficie complessiva di circa mq.3.000.

Come per il lotto 4, la stima del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (cfr. Appendice 16).

Anche in questo caso, per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita (“asking price”), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (*cfr.* Norma UNI 11612-2015).

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d' uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie ragguagliata mq.
SUB 505			
Locali ad uso prod. Piano terra	1.945	1	1.945
SUB 506			
locali ad uso prod. Primo piano	814	1	814
area ascensore p.terra	112	1	112
	2.871		2.871
SUB 507			
locali palazzina non finita piano terra	166	0,8	133
locali palazzina non finita 1 piano	216	0,8	173
locali palazzina non finita 2 piano	216	0,8	173
	3.469		3.349
RESEDE	3.000	0,05	150
TOTALE			3.499

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie

lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata mq. 3499 x € 918/ mq. = in cifra tonda € **3.212.00**

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile libero: € 3.212.000

Come si evince dal Contratto allegato (*cfr.* All.n°6), una porzione del fabbricato, di cui al Foglio 13, part. 961, sub 505, è stata concessa in locazione alla società "Omissis srl", con sede in Figline Valdarno, attraverso contratto del 03.12.2014, con scadenza al 31.12.2020, per la somma annua di € 78.000, tacitamente rinnovabile.

Pertanto la stima effettuata verrà ridotta del 20%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

€ 3.212.000 - 20% = € 2.570.000

Valore di mercato dell' immobile occupato € 2.570.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%, che tiene conto anche degli oneri e delle spese tecniche necessarie per le Sanatorie Edilizie citate e per le spese di accatastamento e pertanto si avrà il valore complessivo di € 2.891.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°5 LIBERO € 2.891.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°5 OCCUPATO € 2.570.000

LOTTO 6- BENI di cui in "F"

Edificio a destinazione cantina per la vinificazione e la conservazione del vino, della superficie complessiva di circa mq. 415 oltre resede di circa mq. 392 e due appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 129, posti in via Valcello n°142/B, Terranuova Bracciolini

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di

risalire al più probabile valore di mercato confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita. Non è risultato possibile in questo caso reperire comparabili confrontabili con l'immobile in oggetto

Da indagini effettuate presso l'Agenzia del territorio, ossia sulla base dei listini immobiliari editi dall'OMI relativi al secondo semestre 2018, e presso alcune agenzie immobiliari interpellate nella zona, si è potuto risalire al valore di mercato degli immobili, con caratteristiche similari al bene oggetto di pignoramento, che corrisponde ad un importo di € 480/mq.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

Destinazione d' uso	Superficie lorda mq.	Coeff. di rettifica	Superficie ragguagliata mq.
Locali piano terra	220	1	220
locali primo piano	195	1	195
loggia piano terra	112	0,3	34
tettoie piano terra	111	0,5	56
TOTALE	638		504
RESEDE	380	0,05	19
RESEDE LOGGIA	12	0,05	1
TERRENI	129	0,05	6
TOTALE			26
TOTALE			530

-superficie ragguagliata dell'u.i., circa mq. 530 x € 480/ mq. = € **254.400.**

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Valore di mercato dell' immobile in cifra tonda € 254.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 8%, e pertanto si avrà il valore complessivo di € **234.000**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N°6 LIBERO € 234.000

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 28 maggio 2019

7 Appendici e Allegati

APPENDICI

Appendici 1-11: Restituzione grafica delle planimetrie di ciascun bene immobile, con i punti di ripresa fotografica;

Appendici 12-16: Tabelle Dati per il calcolo della stima degli immobili attraverso il Marketing Comparison Approach (MCA)

Appendice 17: Documentazione fotografica

ALLEGATI

Allegato 1: Certificati Catastali,

Allegato 2: Estratti di Mappa Catastale

Allegato 3: Planimetrie Catastali

Allegato 4: Schedario Viticolo ARTEA

Allegato 5: C.D.U. Greve in Chianti

Allegato 6: Contratti

Allegato 7: Estratto D.I.A 535/2000 Bene di cui in "A"

Allegato 8: Estratto Sana. Edilizia 69/2003 Bene di cui in "B"

Allegato 9: Estratto C.E. 01/2003 Bene di cui in "C"

Allegato 10: Estratto D.I.A 19/2010 Bene di cui in "D"

Allegato 11: Estratto Fine Lav.Parz. C.E. 41/97 Bene di cui in "E"

Allegato 12: Estratto C.E. 13-96-1997 Bene di cui in "F"

Allegato 13: Nota di trascrizione dell' atto di provenienza

Allegato 14: Bene di cui in "A": Estratto dal catasto d' impianto del 1939



VINO SORELLI SRL

Verifica schedario viticolo grafico, superfici vitate SIGC (area SIGC), autorizzazioni all'impianto di vigneti, superfici rivendicabili, dichiarazioni di produzione

Dr. For. FRANCESCO DRAGONE

dottore forestale iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto dott. for. Francesco Dragone, c.f. [REDACTED], iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di [REDACTED] al nr. [REDACTED] con studio in [REDACTED], su incarico conferito dal Tribunale di Firenze G.D. dr. Soscia Cristian tramite Pec del 08/11/2021 ha proceduto alla verifica sul portale del sistema informativo della Regione Toscana chiamato ARTEA delle seguenti informazioni:

- verifica fascicolo aziendale;
- verifica superficie vitate SIGC (area SIGC);
- verifica superfici rivendicabili;
- verifica autorizzazioni all'impianto

dichiarazione di produzione anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020.
della società VINO SORELLI srl c.f. 00253290480.

Alla data del 26/11/2021 la ditta VINO SORELLI srl non risulta conduttore di terreni in quanto ceduti tramite contratto di affitto del 20/01/2010 prot.n.Ag.Entr. 867 ad *omissis*. Il contratto è stato caricato sul portale Artea nel fascicolo di *omissis*. in data 20/01/2015 (allegato 1).
E' stato quindi necessario svolgere le stesse verifiche su *omissis*.

E' stato possibile effettuare le ricerche sia sulla ditta Vino Sorelli srl che sulla ditta *omissis* solo dopo aver ricevuto da questi delega al mandato ad operare sul sistema informativo Artea.

SUPERFICIE VITATA SIGC (area SIGC)

La sezione di Artea “Schedario Viticolo Grafico” comprende tutti i vigneti condotti dall’azienda, che siano essi di proprietà, in affitto, in comodato. L’azienda *omissis* rientra nella casistica enunciata avendo sia terreni in affitto (vari affitti), in comodato e in proprietà. Tramite il contratto di locazione del 20/01/2010 prot.n.Ag.Entr. *omissis*, le foto aeree disponibili su Artea e lo schedario viticolo grafico, è possibile estrapolare le unità vitate componenti i vigneti di proprietà della ditta Vino Sorelli condotte dalla ditta *omissis* e di esse sapere la superficie vitata SIGC (area SIGC) e i relativi dati ampelografici (la ricerca in questo caso si concentra solo sulla superficie vitata SIGC tralasciando i dati ampelografici).

Di seguito una tabella delle unità vitate utile per determinare la superficie vitata SIGC (**area SIGC**) dei vigneti di proprietà Vino Sorelli condotti in affitto dalla *omissis* estratta dallo schedario viticolo grafico allegato 2 e 3.

Tabella 1

Matricola Unità Vitata	ID	Annolmpianto	Appezamento	Area	AreaSIGC mq	note
2289643	82105	1972	6	37054	36855	
2289644	82106	2008	7	14377	14377	u.v. composta anche dalla particella 80 f 91 di proprietà di omissis per mq 2286
2289646	82108	1999	9	19542	19542	u.v. composta anche dalla particella 162 f 91 di proprietà di omissis per mq 1375
2289647	82109	1999	10	6976	6976	
2289661	82110	1969	11	12532	12532	
2289665	82111	1972	12	44810	44810	
2289679	82112	1999	13	11442	11410	
2289680	82113	1972	14	37770	37671	
2289682	82114	2002	15	36353	36353	
2289684	82116	1975	17	36496	36244	

256770 somma
 2286 a sottrarre sup.p.80 f 91
 1375 a sottrarre sup.p.162 f91
253109 TOTALE

Alla data del 26/11/2021 la superficie vitata SIGC (area SIGC) dei vigneti di proprietà di Sorelli Vino condotti in affitto dalla ditta *omissis* risulta mq 253109

AUTORIZZAZIONI ALL' IMPIANTO E AUTORIZZAZIONI DA CONVERSIONE DI DIRITTI

Alla data del 26/11/2021 non sono presenti nel portafoglio aziendale delle ditte *omissis* e Vino Sorelli autorizzazioni all'impianto né autorizzazioni da conversione di diritti.

SUPERFICIE RIVENDICABILE ED EX ISCRIZIONE AD ALBI

Per Superficie Rivendicabile si intende la determinazione della superficie vitata iscrivibile allo schedario viticolo ai fini dell'idoneità alla rivendicazione delle produzioni dei vini a DO (art. 15 L.R.68/2012). Essa è registrata da Artea e corrisponde alla superficie iscritta agli albi dei vigneti dei vini a DOP contingentati che alle ore 24 del 1 giugno 2013 risultano in conduzione all'azienda, (tenendo conto anche delle eventuali iscrizioni sospese) e alle superfici abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.

Alla data del 31/05/2013 risultavano iscritti all'albo del Chianti Classico mq 261757 (allegato 9)

Alla data del 04/06/2013 l'azienda non era detentrica di diritti di impianto.

In data 01/07/2013 Artea registrava la Superficie Rivendicabile n. *omissis* di Chianti Classico superficie mq 261757.

Come nel caso della superficie vitata SIGC, interpellando la sezione di Artea relativa alla "Superficie Rivendicabile" i dati che provengono devono essere necessariamente elaborati. Analogamente al caso precedente, l'incrocio delle tabelle di Artea del fascicolo di *omissis* e l'oggetto del contratto di locazione permette inequivocabilmente di capire le particelle che hanno generato la Superficie Rivendicabile.

Di seguito una tabella utile per determinare la quantità della Superficie Rivendicabile e le particelle di proprietà di Vino Sorelli che l'hanno generata estratta dall'allegato 4 e 5.

Tabella 2

DESCRIZIONE	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE RICONOSCIUTA mq
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	59	334
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	61	168
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	758	558
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	85	771
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	85	17243
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	90	265
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	781	14463
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	840	14367
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	60	10166

Chianti Classico	Greve in Chianti	104	98	17905
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	91	63
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	3838
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	60	323
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	73	29264
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	75	3600
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	103	8700
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	83	14394
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	758	460
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	678
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	21	13398
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	809	3913
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	1963
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	21	1000
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	297
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	46	4865
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	61	3731
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	52	1282
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	751	13919
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	46	500
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	2900
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	92	6837
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	45	7294
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	88	727
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	9579
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	97	840
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	150	342
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	52	5718
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	5277
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	95	927
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	15529
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	59	14351
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	102	65
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	810	3934

totale mq 256436

Alla data del 26/11/2021 la Superficie Rivendicabile di Chianti Classico condotta dalla ditta *omissis* proveniente dai vigneti presenti sulle particelle catastali di proprietà della ditta Sorelli Vino risulta essere mq 256436

Essendo ancora disponibile sul portale Artea la sezione “visure” dove è possibile ritrovare le iscrizioni agli Albi vigneti è stata effettuata una visura al 20/01/2010 tramite la quale è possibile individuare la superficie iscritta dei vigneti di proprietà Vino Sorelli all’albo Chianti Classico condotte da *omissis*. Si fa presente che

questa sezione di Artea è stata sostituita e non più attendibile a partire dal 31/12/2016 ma può servire a ricostruire lo storico della superficie rivendicabile (allegato 6).

DICHIARAZIONE DI PRODUZIONE

Ai fini della produzione aziendale, si evidenzia nella tabella di seguito il riassunto delle superfici messe in raccolta, le quantità in kg di uva prodotta e la tipologia. In allegato ci sono le dichiarazioni di vendemmia e produzioni dalle quali è elaborata la tabella seguente, allegato 7.

Tabella 3.

Annualità	Superficie raccolta mq	Tipologia	Uva prodotta kg
2020	261757	Chianti Classico	142900
2019	261747	Chianti Classico	154500
2018	261114	Chianti Classico	150500
2017	261757	Chianti Classico	113200
2016	261757	Chianti Classico	177900
	5812	Alta Valle Greve bianco	2040
2015	261757	Chianti Classico	180000
	9674	Alt Valle Greve bianco	3800

Sul portale Artea la dichiarazione di vendemmia e di produzione vino 2021 alla data del 26/11/2021 è presente ma non definitiva.

CONCLUSIONI

Alla data del 20/01/2010, giorno di decorrenza del contratto di locazione prot.n.Ag.Entr. *omissis*, tramite la visura dell'Albo vigneti, i vigneti di proprietà di Vino Sorelli srl ceduti in affitto a *omissis* misuravano mq 258104 mq di cui iscritti a Chianti Classico mq 257073 (allegato 6, al totale bisogna sottrarre le superfici vitate delle particelle n. 80,113,139,146,149,150,162 f.m. 91 non proprietà Sorelli Vino srl). Queste superfici hanno subito leggere modifiche dovute al procedimento dell'allineamento della superficie viticola aziendale dichiarata alla superficie viticola SIGC (sistema integrato di gestione e controllo, rif. l.r.68/12) ed ad alcune conseguenti modifiche tramite Domanda Unica Aziendale (DUA) presenti nel fascicolo informatico di Artea, per cui la superficie vitata (Area SIGC) presente nello schedario viticolo grafico è attualmente pari a mq 253109 (tabella 1). In data 01/07/2013 alla affittuaria *omissis* viene rilasciata da Artea la superficie rivendicabile n. *omissis* di mq 261757 di Chianti Classico, generata dalla superficie vitata precedentemente iscritta all'albo del Chianti Classico, e comunque generata per mq 256436 (tabella 2) dai vigneti presenti sulle particelle di proprietà di Vino Sorelli srl .

ALLEGATI ESTRATTI DAL PORTALE ARTEA

Gli allegati di seguito elencati sono stati utilizzati per definire la Superficie Vitata SIGC, Superficie Rivendicabile, Autorizzazioni all'impianto e produzione di uva negli anni 2015-2020:

1. videata del dettaglio contratto di affitto prot.n.Ag.Entr. *omissis* caricato su Artea
2. videata schedario viticolo grafico alla data del 26/11/2021 contenete tutte le unità vitate condotte dalla ditta *omissis*. La superfice vitata SIGC (area SIGC) è mq 269986
3. stampa generata dello schedario viticolo grafico per superficie SIGC
4. Superfici Rivendicabili alla data del 26/11/2021 in conduzione alla ditta *omissis*, Chianti Classico mq 261757 codice *omissis*
5. dettaglio delle Unità vitate che sono state comprese nella registrazione iniziale necessaria per produrre la Superficie Rivendicabile in conduzione alla ditta *omissis* "Elenchi per codice 4928"
6. visura iscrizione agli Albi al 01/01/2010
7. dichiarazioni di produzione anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020
8. foto aeree delle unità vitate che in data 03/11/2021 risultano condotti dalla ditta *omissis* di proprietà dei Vino Sorelli (tabella 1). Le foto aeree si riferiscono alle unità vitate n. 2289643 appezzamento 6, n. 2289644 appezzamento 7, n.2289646 appezzamento 9, n. 2289647 appezzamento 10, n.2289661 appezzamento 11, n. 2289665 appezzamento 12, n. 2289679 appezzamento 13, 2289680 appezzamento 14, n. 2289682 appezzamento 15, 2289684 appezzamento 17.
9. visura iscrizione agli albi alla data del 31/05/2013

Firenze, 26 novembre 2021

il professionista
dr. for. Francesco Dragone



Omissis, risulta complessivamente di mq. 253.109 (*cfr.* Relazione del dott. Dragone, ALL. 1).

Più precisamente abbiamo:

Matricola Unità Vitata	ID	Anno Impianto	Appezamento	Area	AreaSIGC mq	note
2289643	82105	1972	6	37054	36855	
2289644	82106	2008	7	14377	14377	u.v. composta anche dalla particella 80 f 91 di proprietà di Lari Anna per mq 2286
2289646	82108	1999	9	19542	19542	u.v. composta anche dalla particella 162 f 91 di proprietà di Lari Anna per mq 1375
2289647	82109	1999	10	6976	6976	
2289661	82110	1969	11	12532	12532	
2289665	82111	1972	12	44810	44810	
2289679	82112	1999	13	11442	11410	
2289680	82113	1972	14	37770	37671	
2289682	82114	2002	15	36353	36353	
2289684	82116	1975	17	36496	36244	

256.770 somma
2.286 a sottrarre sup.p.80 f 91
1.375 a sottrarre sup.p.162 f91
253.109 TOTALE

Tale superficie include tutti i vigneti di proprietà di *Omissis*, concessi in affitto alla società “ *Omissis*” con contratto stipulato il 20 gennaio 2010 (*cfr.* ALL. 2).

L’ iscrizione all’ Albo del Chianti Classico dei vigneti risulta attiva già prima del contratto di affitto del 2010 ed è stata valida fino all’ adozione della Legge Regionale 68/2012.

Con l’ adozione di tale legge, infatti, sono stati eliminati gli albi e le superfici che risultavano iscritte agli albi dei vigneti dei vini a DO contingentati alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all’articolo 22 della medesima legge, (comprese le superfici risultanti sui diritti di impianto iscritti nel registro informatico pubblico dei diritti di impianto di cui all’articolo 3), sono state convertite in superfici rivendicabili (art. 15, L.R.68/12).

Più precisamente la superficie rivendicabile registrata da Artea, corrisponde alla superficie iscritta agli albi dei vigneti dei vini a DOP contingentati che alle ore 24 del 1 giugno 2013 risultano in conduzione all'azienda, (tenendo conto anche delle eventuali iscrizioni sospese) e alle superfici abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.

Si fa presente che la dottrina ha dibattuto e tuttora dibatte sull’ esatto contenuto delle superfici rivendicabili.

In data 01/07/2013 alla affittuaria *Omissis* è stata rilasciata da Artea la superficie rivendicabile n. 4928 di mq. 261.757 di Chianti Classico, generata per mq 256.436, dai vigneti presenti sulle particelle di proprietà di *Omissis* srl.

La lieve differenza con la superficie vitata, è dovuta alla presenza delle seguenti particelle vitate condotte da *Omissis* iscritte all’ Albo Chianti Classico, ma escluse dal contratto con *Omissis*:

Foglio di mappa 91, particelle 80,113,139,146,149,150,162.

Pertanto la superficie vitata esclusa dal contratto stipulato con *Omissis*, è di mq.

5.321.

SUPERFICIE RIVENDICABILE:

DESCRIZIONE	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE RICONOSCIUTA mq
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	59	334
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	61	168
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	758	558
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	85	771
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	85	17243
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	90	265
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	781	14463
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	840	14367
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	60	10166
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	98	17905
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	91	63
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	3838
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	60	323
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	73	29264
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	75	3600
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	103	8700
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	83	14394
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	758	460
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	678
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	21	13398
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	809	3913
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	1963
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	21	1000
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	37	297
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	46	4865
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	61	3731

Chianti Classico	Greve in Chianti	91	52	1282
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	751	13919
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	46	500
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	2900
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	92	6837
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	45	7294
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	88	727
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	9579
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	97	840
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	150	342
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	52	5718
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	5277
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	95	927
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	6	15529
Chianti Classico	Greve in Chianti	91	59	14351
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	102	65
Chianti Classico	Greve in Chianti	104	810	3934

Totale superficie rivendicabile: mq. 261.757

Per gli approfondimenti in oggetto, si rimanda alla relazione del dott. Francesco Dragone (*cfr.* ALL. 1).

STIMA

Per la stima dei terreni, si confermano i valori della perizia del 28.05.2019, sia per quanto riguarda i vigneti, sia per i valori assegnati ai terreni con colture differenti.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato dei terreni facenti parte del complesso “*Omissis*”, è il seguente:

TERRENI			
	MQ	VALORI UNITARI	VALORI
VIGNETO C.C.	253.109	12 €	3.037.308 €
BOSCO	4.495	0,25 €	1.124 €
SEMINATIVO	611	2 €	935 €
PASCOLO MAGRO	1.500	0,18 €	3.750 €
OLIVETO	653	2,5 €	1.633 €
VALORE TERRENI	260.368		3.044.749 €

Valore di mercato dei terreni liberi: € 3.045.000 in cifra tonda.

Come si evince dal Contratto allegato (cfr. All.n°2), Il ramo d' azienda denominato "Omissis", comprensivo dell' immobile e dei terreni, risulta concesso in affitto alla ditta individuale "Omissis", con la quale è stato stipulato "Contratto di affitto di Ramo d' Azienda", il 20.01.2010, per un canone annuo complessivo di € 30.000. Il contratto è stato stipulato a scadenza annuale, ma tacitamente rinnovabile, salvo disdetta.

Pertanto la stima effettuata verrà ridotta del 20%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

$$€ 3.045.000 - 20\% = € 2.436.000$$

Valore di mercato dei terreni occupati: € 2.436.000

Prezzo a base d' asta

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%, e pertanto avremo:

**VALORE A BASE D'ASTA DEI TERRENI FACENTI PARTE DEL LOTTO N°1 LIBERO
€ 2.740.000**

**VALORE A BASE D'ASTA DEI TERRENI FACENTI PARTE DEL LOTTO N°1
OCCUPATO € 2.192.000**

La sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 30 novembre 2021

ALLEGATI

Allegato 1: Relazione del dott. Francesco Dragone

Allegato 2: Contratto di affitto dell' azienda