dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

RELAZIONE DI STIMA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE

NEI COMUNI DI S.CASCIANO V.P. E DI MONTESPERTOLI

FACENTE PARTE DELLA TENUTA IL CORNO

In data 6 settembre 2019 abbiamo ricevuto l'incarico dal dott. Mario Montagni, con studio ad Empoli in via G.del Papa n.125, in qualità di liquidatore della procedura da sovraindebitamento *ex* L.3/2012 V.G.n.1154/2016 del Tribunale di Firenze, di determinare l'attuale valore di mercato (adottando come parametro di riferimento la superficie calcolata sulle planimetrie e cartografie catastali) dei seguenti immobili (a cancelli aperti) compresi nella suddetta procedura da sovraindebitamento:

- Lotto 1, fabbricato Corno I con terreni di pertinenza nel comune di S.Casciano V.P.;
- Lotto 2, terreni in adiacenza al complesso Palagio nel comune di S.Casciano V.P.;,
- Lotto 3, terreni agrari e forestali con i fabbricati Fornace e capannone agricolo nei comuni di S.Casciano V.P. e Montespertoli.

Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima saranno valutati come liberi da eventuali gravami di qualsiasi natura.

Dopo numerosi sopralluoghi ed indagini eseguite presso l'ufficio urbanistica del comune di S.Casciano V.P. e l'ufficio di Firenze della Agenzia delle Entrate, dopo le indagini di mercato eseguite presso studi notarili, primarie agenzie immobiliari, testimoni privilegiati, la presente relazione si prefigge di rispondere al quesito posto.

Per chiarezza di esposizione si è suddivisa la presente relazione di stima nei capitoli di cui in appresso:

1. ubicazione dei lotti,
2. identificazione catastale dei lotti,
3. descrizione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentorio dei lotti,
4. inquadramento territoriale ed urbanistico,
5. conformità urbanistica e catastale dei fabbricati,
6. procedimento e criteri di stima,
7. analisi di mercato e comparazione
8. sintesi

…….

1. UBICAZIONE DEI LOTTI

Il complesso immobiliare costituito dai tre lotti sopradetti si trova nella campagna fiorentina, a soli km 27 dal centro storico di Firenze e km 52 dal centro storico di Siena, nell'areale di produzione del vino DOCG Chianti. In particolare si trova nel comune di S.Casciano in Val di Pesa, ed in ridotta porzione in

quello di Montespertoli, fra le località di S.Pancrazio e S.Cristina in Salivolpe, all'incirca a km 9 dal capoluogo di comune, in un territorio collinare panoramico a cavallo dello spartiacque costituito da via Malafrasca, che separa il versante Nord/Est che si affaccia sul torrente Pesa dal versante Sud/Est che scende verso il torrente Virginio.

La viabilità comunale per raggiungere il complesso in parola è buona e costituita da strade asfaltate.

…….

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

I tre lotti oggetto di stima risultano catastalmente così identificati:

LOTTO 1 /COMPLESSO EDILIZIO CORNO I

A. Fabbricati

Catasto Fabbricati S.Casciano V.P. fg 63/n.34 sub 500, 501, 502, 503, 504, 505 e 506. In particolare:

Il fabbricato principale di cui al successivo punto 3.1.1 è così identificato:

- fg.63 n.34 sub 500 (porzione urbana) categoria A/2, classe 4, vani catastali 6,5 , superficie catastale mq 142, rendita catastale € 1.074,23;
- fg.63 n.34 sub 501 (porzione rurale) categoria D/10, rendita catastale €19.200,00
- fg.63 n.34 sub 505, (bene comune non censibile) costituito da loggiato, forno ed ingresso a comune al piano terreno, al piano primo da corridoio/disimpegno e da scala di collegamento fra i due piani.

Il fabbricato secondario, di cui al successivo punto 3.1.2, è identificato

- nel fg.63 n.34 sub 502, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 88,00, rendita € 281,78.

Altri manufatti e resedi, di cui al successivo punto 3.1.3, sono così identificati:

- fg.63 n.34 sub 503 (bene comune non censibile) costituito dai vani centrale termica, locale tecnico, confinante cisterna interrata, forno esterno alla cucina, ampio pergolato sovrastante la cisterna di cui al successivo sub 506, piscina, ulteriore piccolo pergolato limitrofo alla piscina, e restante porzione scoperta a giardino;
- fg.63 n.34 sub 504 (bene comune non censibile) costituito da serbatoio gas GPL, pergolato tergale, area a parcheggio tergale, resede tergale e laterale Sud/Est a giardino, area a parcheggio su via Malafrasca;
- fg.63 n.34 sub 506 (bene comune non censibile) costituito da cisterna seminterrata sottostante l'ampio pergolato di cui al sub503 che precede.

B. Terreni agricoli

I terreni, descritti al successivo punto 3.1.3, sono così identificati al Catasto Terreni di S.Casciano V.P.

- fg n.63 particelle nn. 185, 187, 190 di complessivi Ha 0.79.35, R.D € 51,75 e RA € 36,56, di cui alla tabella riepilogativa in allegato 1 ed alle visure catastali in allegato 3.

dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

LOTTO 2/ TERRENI IN ADIACENZA AL COMPLESSO PALAGIO Descritti al successivo punto 3.2:

- C.T. S.Casciano V.P. foglio di mappa n.63 particelle nn. 184 e 186 di complessivi Ha 0.99.43, RD € 63,12 e RA € 44,68, di cui alla tabella riepilogativa in allegato 1 ed alle visure catastali in allegato 3.

LOTTO 3/ TERRENI AGRICOLI E FORESTALI CON I FABBRICATI CAPANNONE E FORNACE

A. Terreni agricoli e forestali di complessivi 201.55.61 ettari, come risultano negli allegati 1 e 3, descritti al successivo punto 3.3.1 e così catastalmente identificati:

- nel foglio di mappa n.61 di S.Casciano V.P. dalle particelle
  14, 15, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 73, 74, 77, 79, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 186, 210, 215, 218, 220, 250, 252, 254, 260, 262, 265, 266, 313, per complessivi Ha 58.46.71;
- nel foglio di mappa n.62 di S.Casciano V.P. dalle particelle
  106, 107, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, per complessivi Ha 9.79.00;
- nel foglio di mappa n. 63 di S.Casciano V.P. dalle particelle
  8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 31, 183, 1588,189, 36, 38, 39, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 80, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 105, 119, 120, 192, 122, 123, 124, 128, 129, 132, 134, 138, 139, 141, 142, per complessivi Ha 46.44.20;
- nel foglio di mappa n. 76 di S.Casciano V.P. dalle particelle
  17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 68, 77, 80, 82, 88, 90, 102, 112, 121, 125, 127, 129, 130,133, 135, 137, 140, per complessivi Ha 48.44.02
- nel foglio di mappa n.77 di S.Casciano V.P. dalle particelle
  6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 45, 136, 141, 145, 149, 152, 159, 199, 207, 208, 268; per complessivi Ha 27.01.28;
- nel foglio di mappa n.91 di S.Casciano V.P. dalla particella 129 di Ha 2.21.60;
- nel foglio di mappa n.124 di Montespertoli dalle particelle
  47, 48, 49, 50, 95 e 98, per complessivi Ha 9.18.80

e così per la totale superficie anzidetta di Ha 201.55.61, con RD € 10.887,77 e RA € 7.296,66.

B. Fabbricati

- Capannone agricolo, descritto al successivo punto 3.3.2
  C.F. S.Casciano V.P. fg 61 n.270, categoria D/10, rendita catastale € 1.820,00;
- fabbricato Fornace, descritto al successivo punto 3.3.3
  C.F. S.Casciano V.P. fg 76 n.43, categoria C/2 , classe 1, consistenza catastale mq 92 , superficie catastale mq 127,00 , rendita catastale € 213,81;

dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

3. DESCRIZIONE, CONSISTENZA, DESTINAZIONE D'USO, STATO MANUTENTORIO DEI LOTTI

3.1 LOTTO 1/ CORNO I

Questo lotto è formato dai fabbricati Corno I e dai terreni di pertinenza, sopra identificati catastalmente. Più esattamente è costituito da un fabbricato principale (in parte rurale ed in più ridotta porzione urbano), attualmente adibito interamente ad agriturismo, e di un prossimo ma separato fabbricato rurale (capanna agricola) di ridotte dimensioni. Inoltre fanno parte del lotto I alcuni locali tecnici (per ricovero caldaia, autoclave e pompe), una piscina scoperta, pergolati e strutture oscuranti, resedi di pertinenza (in parte a verde ed in parte pavimentati) e terreni agricoli per complessivi Ha 0.79.35.

Il fabbricato principale è situato in fronte a via Malafrasca dalla quale è accessibile a sinistra per chi percorra detta via in direzione Romita ed è contraddistinto dai numeri civici 45 e 47. Detto immobile risulta separato dalla via Malafrasca da un modesto resede scoperto in parte destinato a parcheggio ed in parte a verde, mentre sugli altri lati è circondato da resedi a giardino di più ampie dimensioni. In particolare sul resede Nord/Est si trovano anche la capanna agricola in appresso descritta al punto 2, due pergolati ed una modesta area destinata a parcheggio, mentre sul resede a Nord/Ovest sono state realizzate la piscina a servizio dell'agriturismo, varie strutture oscuranti e, ad una quota inferiore, i locali tecnici anzi detti.

I fabbricati del lotto sono di seguito descritti.

3.1.1 EDIFICIO PRINCIPALE costituito da un fabbricato a pianta pressoché rettangolare di due piani fuori terra (piani terreno e primo) oltre colombaia al piano secondo, con copertura a padiglione, interamente destinato ad agriturismo come meglio in appresso specificato. Catastalmente è costituito dai subalterni 500, 501 e 505.

a) <u>Al piano terreno</u>
   - da una unità abitativa rurale ("frantoio"/"cantina") di due camere da letto oltre ingresso con angolo cottura e due bagni-WC di cui uno per disabili; l'unità è accessibile sia dall'interno del vano ingresso/scala a comune sia direttamente dall'esterno attraverso il loggiato a comune ed il resede tergale all'edificio;
   - da tre vani comunicanti destinati ad accoglienza clienti, esposizione e vendita dei prodotti aziendali con relativi servizi igienici;
   - da un ampio locale destinato a sala da pranzo (circa 100 posti-tavola) costituito da tre vani comunicanti fra loro, oltre a servizi igienici per uomini, donne e disabili;
   - da un vano destinato a cucina con relativa dispensa e servizio igienico;
   - da due vani esterni all'edificio ma con esso confinanti destinati, uno, a centrale termica e, l'altro, a vano tecnico.

b) <u>Al piano primo e secondo</u> da sei unità abitative (di cui cinque rurali e una urbana) e più precisamente da:

- unità abitativa rurale ("colombaia"/"caminetto") prospiciente su via Malafrasca di due camere (di cui una al piano secondo) soggiorno con angolo cottura, antibagno, due bagni WC e scala interna a chiocciola di collegamento fra il piano primo ed il piano secondo;
- unità abitativa rurale ("Cappella") prospiciente il resede scoperto laterale destro per chi guarda da via Malafrasca, sopra il loggiato di ingresso, composta da soggiorno con angolo-cottura, camera e bagno WC;
- unità abitativa rurale ("Ragnaia") prospiciente il resede scoperto tergale costituita da camera con angolo cottura antibagno e bagno WC;
- unità abitativa rurale ("Fornace") prospiciente anch'essa il resede scoperto tergale, costituita da un vano camera con angolo cottura, antibagno, bagno WC e soppalco-guardaroba raggiungibile da scala interna in legno e ferro;
- unità abitativa promiscua ("Palagio") prospiciente il resede scoperto tergale ed in angolo prospiciente la piscina, costituita da ingresso, bagno WC, camera con angolo cottura, altra camera facente parte dell'unità urbana di cui al successivo punto;
- unità abitativa urbana ("Poggio Secco") prospiciente la piscina realizzata nel resede scoperto laterale sinistro (per chi guarda da via Malafrasca) costituita da camera, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno WC.

Tutto il fabbricato è stato completamente ristrutturato per l'ospitalità agrituristica nel periodo 1991-1994 con interventi:

- sia nella parte strutturale costituita da murature portanti di tipo misto, archi in mattoni, solai e tetti con orditura in legno e scempiato in vecchio laterizio, scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il piano primo in muratura;
- sia nelle finiture esterne, dove gli interventi principali hanno riguardato le facciate intonacate a calce, la tinteggiatura a tempera di colore tradizionale, i pluviali in rame e tutte le aperture esterne prive di infissi ma con grigliati di sicurezza in ferro al piano terreno e di in parte al piano primo;
- sia con il completo rifacimento degli impianti elettrico, idrico, termico, quest'ultimo costituito da tre caldaie per tutte le unità, con distribuzione interna ai *fancoil* funzionali al riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda.

Per quanto sopra detto e valutato, l'edificio si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per maggiori dettagli sulle sue caratteristiche, si rimanda alle fotografie in allegato 10.

Esclusa la superficie della centrale termica e del locale tecnico anzi descritti in mq 18,57, la superficie catastale lorda della porzione rurale è pari a mq 936,92, dei quali mq 415,78 sono i locali non abitativi posti al piano terreno e mq 521,14 sono la porzione abitativa posta al piano terreno, primo e

secondo.

La superficie catastale lorda della porzione urbana abitativa è di mq 140,27.

Nel complesso la superficie del fabbricato principale è di mq 1.095,76.

…….

3.1.2 EDIFICIO SECONDARIO (CAPANNA AGRICOLA)

L'immobile è ubicato sul resede tergale, rispetto a via Malafrasca, dell'edificio principale sopra descritto, ed è costituito da un unico piano fuori terra a destinazione rurale, suddiviso in due vani, ciascuno con accesso indipendente dall'esterno. Catastalmente è costituito dal sub 502.

Detto fabbricato di vecchia costruzione è oggi adibito a deposito/magazzino; lo stesso ha pianta rettangolare con tetto a capanna, con altezza interna massima di m 5,15 e minima di m 4,17. L'edificio non ha subito alcun intervento alla struttura, ancora in muratura mista a vista e presenta parte delle aperture esterne con infissi costituiti da originari portelloni in legno e parte in tradizionali grigliati in laterizi. Il pavimento è in battuto di cemento.

Nel complesso questa capanna agricola si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Per maggiori dettagli sulle sue caratteristiche, si rimanda alle fotografie in allegato 11.

La sua superficie catastale lorda è di mq 87,30.

…….

3.1.3 ALTRI MANUFATTI, RESEDI E TERRENI DEL LOTTO I

Più precisamente trattasi:

a) gazebo realizzato sopra la grande cisterna, parzialmente interrata, nel resede scoperto lato via mala frasca, ove è la piscina, realizzato in struttura in legno copertura in cannicciato e calpestio in mattonelle di finta pietra non murate sulla copertura della cisterna;
b) piscina scoperta di forma rettangolare di oltre mq 200 con struttura in c.a., piastrellata sia sul fondo sia sulle pareti;
c) vano contatori ENEL, realizzato in una nicchia ricavata nel terreno retrostante il muro a retta che sostiene il resede scoperto (lato piscina) su via Malafrasca;
d) n.8 strutture oscuranti a corredo della piscina realizzate con pali e correnti in legno, sovrastante cannicciato e sottostante assito appoggiato al terreno;
e) gazebo sovrastante in parte il locale tecnico seminterrato, di cui in appresso, ed in parte la confinante centrale termica. Detta struttura è stata realizzata con pali e correnti in legno, sovrastante cannicciato e sottostante assito appoggiato sulla soletta in c.a- di copertura dei manufatti sopradescritti;
f) locale tecnico parzialmente interrato accessibile dal corridoio esterno realizzato fra la cucina del ristorante ed il muro di sostegno del resede ove è sita la piscina, costituito da un unico vano di forma rettangolare, finestrato, dove sono ubicate pompe di sollevamento dell'acqua e quadri elettrici per

l'impianto di depurazione e ricircolo dell'acqua della piscina, nonché una cisterna per l'acqua comunale;

g) locale centrale termica costituito da un vano al piano terreno che ospita una caldaia per il riscaldamento del ristorante e relativa cucina, nonché un'autoclave ed un addolcitore. Detto vano è accessibile dal corridoio esterno di cui al punto precedente ed è stato realizzato con struttura in muratura, pavimento in gres e copertura piana mattonellata in cotto; la centrale termica si trova in parziale aderenza al muro esterno del locale servizi igienici della cucina del ristorante;

h) manufatto esterno costituito da un barbecue/forno in muratura realizzato nel terreno sovrastante il muro di sostegno dell'area scoperta dove si trova la piscina, lato cucina del ristorante;

i) struttura oscurante esistente fra l'edificio principale e quello secondario, realizzato con pali e correnti in legno, sovrastante cannicciato e sottostante pavimentazione in finta pietra appoggiata sul terreno.

l) capanno a pianta pentagonale di mq 9,92 con struttura in legno delle pareti e del pavimento, con copertura piramidale in truciolato di legno ricoperto di cartone catramato. Detta struttura è posizionata su una soletta di cemento in prossimità della piscina;

m) tettoia in *onduline* metallica a parziale copertura del corridoio esterno fra la cucina del ristorante ed il muro di sostegno del resede dove è ubicata la piscina; detto corridoio è pavimentato con mattonelle di finta pietra appoggiate sul terreno. Si precisa che l'area ricoperta dalla tettoia risulta delimitata da una parte dalla parete in muratura della centrale termica anzi descritta e, dall'altra, da un setto verticale in legno. La superficie coperta da detta tettoia è di circa mq 31;

n) box prefabbricato (tipo cantiere) in struttura metallica posizionato sotto la tettoia di cui la precedente punto, di circa mq 11;

o) resedi scoperti circostanti i fabbricati principale e secondario, parte destinati a prato e siepi, parte pavimentati, per vialetti di accesso al fabbricato ed alla piscina, ed in parte destinati a parcheggio auto.

I resedi scoperti sono destinati in parte a giardino, parte ad aree di parcheggio e strade.

A corredo di questo complesso edilizio sono uniti 0.79.35 ettari di terreni agricoli, di cui circa Ha 0.40.00 destinati ad oliveto, nella porzione più vicina a S.Pancrazio, ed incolti nella restante parte. L'oliveto, separato da via Malafrasca da un'alta siepe di varie specie di cipressi, si presenta in mediocri condizioni, avendo necessità di potature di ripristino. Il restante terreno, a valle dei fabbricati, è occupato da un piccolo frutteto incolto, da un terreno coperto di vegetazione spontanea risultante dall'estirpazione di un vigneto avvenuta nel 2014 e da una ridotta porzione di circa mq 900 di un più ampio vigneto del lotto 3, che in allegato 8 è riportato col n. 36.

…….

3.2 LOTTO 2/ TERRENI PALAGIO

Il lotto è formato da terreni agricoli, identificati catastalmente al paragrafo 2, suscettibili di essere annessi al "lotto Palagio" determinato nel 2015 nell'ambito di questa stessa O.C.C.. Poiché nella delimitazione eseguita in quella occasione alcuni fabbricati del lotto Palagio venivano a trovarsi proprio sul confine, così da non avere una pertinenza adeguata il Liquidatore ha ritenuto necessario prevedere la possibilità di incrementare il resede del "lotto Palagio" con l'aggiunta dei terreni del presente lotto 2.

Si tratta di un terreno di Ha 0.99.43 di forma pressoché triangolare, così come rappresentato negli allegati 7 e 8, per circa Ha 0.46.00 destinato ad oliveto specializzato, nella porzione prospiciente via Malafrasca fino al complesso Palagio, e per la restante parte incolto. L'oliveto, separato dalla strada da un'alta siepe di varie specie di cipressi si presenta in mediocri condizioni, avendo necessità di potature di ripristino. Il restante terreno è occupato da un terreno coperto di vegetazione spontanea, in parte risultante dall'estirpazione di un vigneto avvenuta nel 2014.

…….

3.3 LOTTO 3

Questo lotto è costituito da un esteso corpo di Ha 201.55.61 di terreni agricoli e forestali, catastalmente individuati al par.2, che comprende al suo interno un capannone rurale ad uso rimessaggio delle macchine agricole ed un vecchio fabbricato diruto un tempo adibito a fornace, oltre a più o meno piccoli manufatti di varia natura e consistenza un tempo adibiti a cisterne, pozzi, ricoveri attrezzi, oggi in buona parte diruti e difficilmente identificabili per la vegetazione che li ricopre.

Questo lotto forma un unico corpo, seppur attraversato dalla via Malafrasca, su due versanti collinari, l'uno a solatio verso il torrente Virginio ed uno a bacio verso il torrente Pesa, con l'esclusione del bosco distaccato di 2 ettari, all'incirca a 2 chilometri in linea d'aria verso l'abitato di Romita (allegati 7 e 8).

All'interno di questo lotto vi sono delle "isole" di altre proprietà, per lo più intorno a vecchi fabbricati colonici, che però non influiscono negativamente sulla conduzione agricola dei terreni, non interrompendone la contiguità.

L'accessibilità del lotto è agevole, sia per la strada comunale citata sia per le strade poderali che lo percorrono.

3.3.1 TERRENI

I terreni del lotto 3 sono in gran parte gestiti dall'azienda agricola Il Corno s.r.l.; ridotte superfici sono interessate da altre gestioni professionali ed amatoriali, mentre quasi 42 ettari risultano nella piena disponibilità della proprietà. Al giugno 2020 risultano vigenti i seguenti contratti:

- Affitto di azienda a Il Corno s.r.l. del 16/12/2013, registrato a Borgo San Lorenzo il 19/12/2013 al n.2700, con scadenza 31/12/2020 con un ultimo rinnovo annuale, per attuali Ha 122.61.89, a seguito di rilasci di porzioni della maggiore superficie originariamente affittata;

- Comodato a tempo indeterminato a Il Corno s.r.l. del 15/7/2014, registrato a Empoli il 6/8/2014 al n.2241 serie 3-N 1, per attuali Ha 31.95.39 a seguito di rilasci di porzioni della maggiore superficie originariamente concessa in comodato;
- comodato a tempo indeterminato a Il Corno srl del 23/12/2019, registrato a Empoli il 23/12/2019 al n.1741, per attuali Ha 1.99.48, per i terreni al C.T. di S.Casciano V.P. nel fg. 63 nn. 39/parte, 123/parte, 87/parte, 97 e 98;
- Affitto del 16/11/2015 con scadenza al 31/12/2023, registrato a Empoli il 2/12/2015, non rinnovabile, per i terreni al C.T. di S.Casciano V.P. identificati nel fg.63 da porzione di mq 348 della particella n.192 e nel fg.77 da porzione della n. 7/AB, dalla intera n.8 e da porzioni delle n.9 e n.207, per totali Ha 1.45.88;
- Comodato a tempo indeterminato del 30/7/2010, registrato a Empoli il 4/8/2010 al n.3521, per Ha 0.63.40 relativi a porzione della particella n.46 sul fg.76 del C.T. di S.Casciano V.P.;
- Comodato a tempo indeterminato del 1/9/2015, registrato a Empoli il 18/9/2015 al n.1346, per complessivi Ha 0.67.00 quale porzione della particella n.69 del fg.63 nel C.T. di S.Casciano V.P.;
- Comodato a tempo indeterminato del 1/9/2015, registrato a Empoli il 18/9/2015 al n.1345, per complessivi Ha 0.42.00 quale porzione della particella n.95 del fg.63 nel C.T. di S.Casciano V.P.;

In ragione della natura dei comodati e della validità dell'affitto di maggior consistenza al 31/12/2020, considerata la particolare natura dell'incarico, tutti questi terreni sono stati valutati come liberi e privi di vincoli contrattuali, con la sola eccezione dei terreni di cui al contratto del 16/11/2015 avente scadenza al 31/12/2023.

L'attuale proprietà partecipa all'azienda faunistico-venatoria (in sigla AFV) Il Corno di Ha 618.60.00, alla quale il presente lotto può contribuire per un 33%. Per il presente quesito estimativo si devono evidenziare, in merito, il carattere autorizzatorio delle AFV, la superficie minima di 400 ettari per la costituzione in autonomia di una AFV o l'obbligatorio accordo con i vicini per raggiungere quella superficie minima, la durata quadriennale dei piani faunistici, la ridotta porzione del territorio provinciale agricolo e forestale destinata alle AFV[1].

L'attuale "caratteristica" di partecipazione ad una AFV della Proprietà non offre garanzie della sua perpetuazione nel lotto 3: l'inclusione nella AFV non è stabilmente legata ai terreni così da poterla valutare come elemento patrimoniale. Del resto anche la scelta di adesione ad una AFV non appare una scelta attribuibile all'imprenditore ordinario della zona.

Destinazione colturale dei terreni

Attraverso la fotointerpretazione dei terreni oggetto di stima eseguita sui voli aerei più recenti (sui

[1] Le AFV nel territorio fiorentino coprono il 9% del territorio agricolo e forestale, nell'ambito territoriale di caccia-ATC n.5/Firenze Sud il 12%, nel comune di S.Casciano V.P. ancora il 12%, con due sole AFV.

siti Agenzia Regionale per le Erogazioni in Agricoltura-ARTEA, Geoscopio, Google Earth pro), avvalorata dalla lunga conoscenza diretta dei luoghi e dai sopralluoghi eseguiti in questi ultimi mesi, confermata anche dalla destinazione colturale dichiarata su ARTEA dalla Il Corno s.r.l. che conduce, come detto, gran parte dei terreni in questione, la destinazione colturale è stata di seguito individuata, specificandone le caratteristiche essenziali.

Vigneti Lo schedario viticolo grafico ARTEA dell'azienda agricola Il Corno srl, che gestisce i vigneti del lotto 3, riporta attualmente una superficie vitata SIGC[2] di Ha 28.91.58. Di questi vigneti nel lotto 3 sono compresi 28.48.70 ettari, poiché Ha 0.09.00 ricadono nel lotto 1, come già visto, e la restante parte di Ha 0.33.88 è esclusa dalla presente stima (allegato 8).

L'attuale superficie rivendicabile DOCG Chianti dell'azienda agricola Il Corno s.r.l. è pari a 30.27.62 ettari; nel lotto 3 ne è compresa una quota pari alla superficie vitata del lotto.

Rimandando all'allegato 9 per i dettagli sulla estensione dei singoli vigneti, il cui numero di appezzamento è stato riportato anche nella cartografia in allegato 8, il complesso della superficie vitata è stato suddiviso in classi di merito valutandone l'epoca di realizzazione, la densità di impianto ed il conseguente potenziale produttivo secondo il disciplinare di produzione del vino Chianti, la capacità produttiva, l'estensione ed il possibile grado di meccanizzazione, le condizioni di manutenzione, coltivazione e fitosanitarie, la posizione, risultando così le seguenti classi di merito:

CLASSE 1 Ha 9.85.01

Costituita da vigneti di età compresa fra 12 e 15 anni (vigneti nn.7, 28, 29 e 30), in buone condizioni di coltivazione e fitosanitarie, correttamente meccanizzabili, esposti a solatio, ad esclusione del vigneto n.28, a bacìo ma con esposizione favorevole perché posto sul crinale. Il potenziale produttivo massimo da disciplinare risulta di 90 q/Ha per i vigneti nn.28, 29 e 30 e di 110 q/Ha per il vigneto n.7, sebbene la loro capacità produttiva appaia omogenea. I vitigni sono di solo sangiovese.

CLASSE 2 Ha 7.88.76

Costituita da vigneti di 20-23 anni (vigneti nn. 4, 16, 1, 2, 24, 5), ma in buone condizioni, meccanizzabili, con buona estensione ed esposizione. Il potenziale produttivo massimo da disciplinare è di 110 q/Ha, risultando una capacità produttiva abbastanza omogenea. La loro ampelografia si descrive in 60% di sangiovese, 15% di syrah, 13% di merlot, 12% di colorino.

CLASSE 3 Ha 10.74.93

Qui sono stati compresi vigneti di 30-47 anni di età (vigneti nn. 11, 8, 10, 17, 36, 13 e 32), in precarie condizioni ad eccezione del vigneto n.10 che può offrire ancora una produzione di un certo interesse, tanto

[2] I terreni di ogni azienda agricola toscana sono inseriti in un Sistema Integrato di Gestione e di Controllo (SIGC) dell'ARTEA che ne raccoglie informazioni quali la destinazione colturale dei terreni aziendali così come risulta dalla interpretazione delle fotografie aeree eseguita dalla stessa Agenzia. La superficie vitata SIGC, che può discostarsi da quella dichiarata dal relativo viticoltore, offre pertanto una misurazione "terza" più aderente allo scopo di stima.

da risultarvi anche un potenziale produttivo massimo da disciplinare di 110 q/Ha. Sono, comunque, tutti, vigneti che hanno superato la loro durata economica. Una metà dei vitigni qui presenti è costituita da colorino.

Le varietà presenti sull'intero vigneto aziendale sono atte alla iscrizione alla DOCG Chianti, ma vi è una diffusa presenza di uve Colorino, quasi al 22% dell'attuale base ampelografica. Merita però precisare che i vigneti di classe 1 e 2 presentano una complessiva ampelografia con 82% di sangiovese, 7% di syrah, 6% di merlot e 5% di colorino.

Promiscui Al presente scopo di stima sono stati qualificati come promiscui 1.20.00 ettari posti sul versante di S.Casciano V.P. (allegato 8) e più esattamente

- il terreno posto sul fg.63 n.39 dove si trovano dei vecchi filari di vite con ampio interfilare, in precario stato di manutenzione, e per il quale l'attuale gestione agricola ha dichiarato la presenza di mq 1460 vitati, che non sono stati però riconosciuti dal SIGC;
- il terreno a Nord del vigneto n.28 dove vecchi filari di vite sono consociati con olivi ed altri alberi da frutto: l'attuale gestione agricola vi ha dichiarato la presenza di Ha 0.61.53 di vigneto, che non è stato però riconosciuto dal SIGC.

Con il miglioramento delle condizioni di coltivazione di queste superfici vitate, un'apposita istanza ad ARTEA corredata di probante documentazione potrebbe far riconoscere, in via prudenziale, la presenza di almeno Ha 0.60.00 di vigneto.

Oliveti Graficamente riportati nell'allegato 8, gli oliveti del lotto ammontano a circa 27.00.00 ettari. Sebbene una ridotta superficie prossima alla strada comunale ed alla villa padronale abbia beneficiato della potatura di produzione negli ultimi anni e dello sfalcio dell'erba, indispensabile alla distesa dei teli per la raccolta delle olive, tutti gli altri oliveti si presentano non potati da diversi anni e richiedono sia una potatura straordinaria di riforma, sia interventi straordinari di ripulitura del sottochioma, in alcun caso anche con un trinciatutto forestale, nonché talora il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie. In sostanza non si rilevano sufficienti elementi per differenziare gli oliveti del lotto in più classi di merito.

Le varietà presenti sono quelle tipiche della zona, idonee all'iscrizione degli oliveti alla I.G.P olio toscano. Fra queste merita ricordare la presenza del "leccio del Corno", varietà individuata proprio su questi terreni.

Seminativi ed incolti

In questa categoria di terreni comprendiamo:

- terreni agrari utilizzati come erbai di medica,
- terreni destinabili a seminativo, seppur oggi non utilizzati,
- terreni incolti, non utilizzati da un maggior periodo rispetto ai precedenti.

Preme precisare che gli incolti sono stati differenziati dai promiscui per l'assenza di vite e dalle aree

rinaturalizzate per un abbandono delle coltivazioni più recente ed per una sporadica presenza di specie arboree spontanee.

Nella categoria "seminativi ed incolti" sono di particolare interesse gli appezzamenti destinabili a vigneto, ovvero a ciò idonei per estensione ed ubicazione, che sono comunemente indicati come "vignabili".

Gli erbai, ubicati in prossimità del Torrente Virginio, ammontano ad Ha 13.84.00 ed hanno in massima parte posizione ed estensione idonee alla realizzazione di futuri vigneti, escludendo soltanto un ridotto appezzamento di mq 1400 (sul fg.76 particella 57/parte) che si trova fra il torrente, una strada bianca carrabile ed un fosso che scende dai terreni a monte.

I terreni destinabili a seminativo (Ha 40.80.00) ma attualmente non utilizzati risultano coperti dalla vegetazione spontanea, in alcuni casi anche arbustiva e con sporadiche piante arboree, a seguito dell'abbandono delle coltivazioni. La gran parte di essi deriva da estirpazioni di vigneti avvenute negli ultimi 10 anni; in alcuni terreni derivati da più recente abbandono si rilevano cumuli di vegetazione di incerta composizione che richiedono l'asportazione ed abbruciamento del materiale vegetale e lo smaltimento dell'eventuale struttura di sostegno residua, nonché il livellamento del terreno ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie. Tutti questi terreni sono idonei all'impianto di nuove superfici vitate.

Negli incolti si comprendono terreni già seminativi e seminativi arborati non più coltivati, per i quali, in quanto terreni di ridotta estensione, nudi o con rade piante arboree abbandonate e/o a causa della loro giacitura, è improbabile il riutilizzo come vigneto. Vi potrebbero, però, essere ripristinati altri usi agronomici affrontando lavorazioni e pratiche necessarie alla loro rimessa a coltura. In quest'ultima classe sono inclusi anche i terreni di Montespertoli (all'incirca 2.00.00 ettari) contermini all'impianto di arboricoltura da legno, sui quali l'impianto di arboricoltura è fallito poco dopo l'impianto degli anni '90 seppure vi si trovino ancora sporadiche piante di ciliegio e noce. Come si dirà in seguito, per questo terreno incolto, ma agrario nel recente passato, è possibile prevederne il riuso a fini produttivi agricoli ma con degli interventi onerosi e del tutto simili a quelli necessari alla trasformazione dell'impianto di arboricoltura da legno. Insieme ai vicini 2.56.00 ettari oggi occupati dall'arboricoltura da legno possono dar luogo, nel tempo, ad un appezzamento agricolo di 4.56.00 ettari.

Riassumendo, sono state individuate le seguenti classi:

- seminativi vignabili Ha 54.50.00 (=13.70.00+40.80.00)
- seminativi non vignabili Ha 0.14.00
- incolti Ha 7.00.00

Boschi ed aree rinaturalizzate

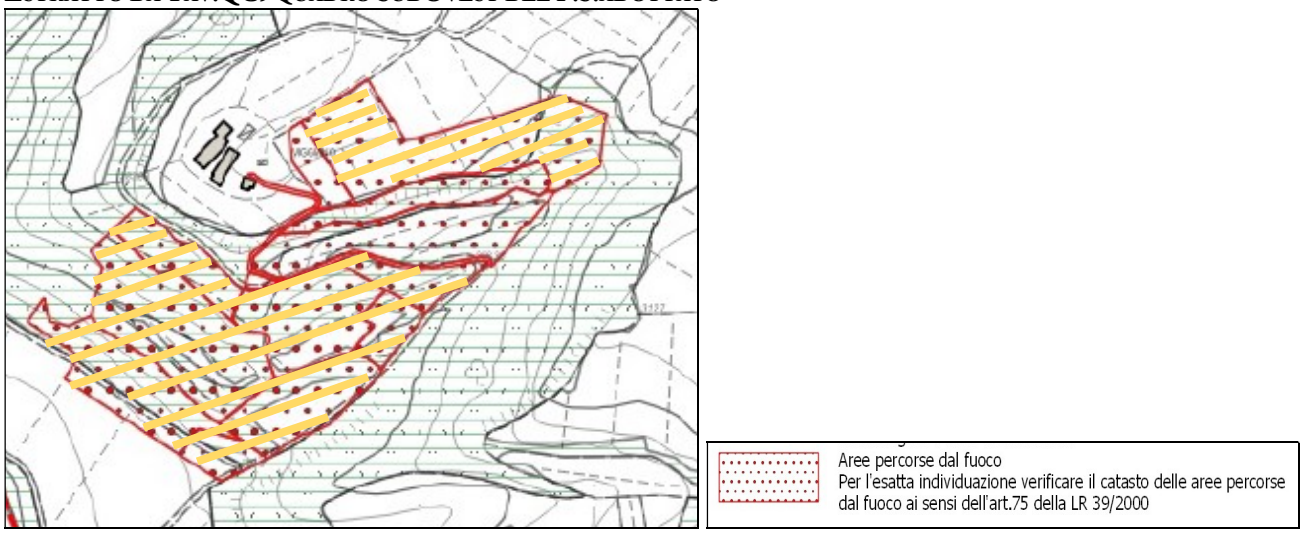
In questa tipologia di terreni sono stati compresi sia boschi "veri e propri", per età ed estensione, sia terreni già agricoli ma oggi "rinaturalizzati" dalla vegetazione spontanea arbustiva ed arborea. Come già detto, le

aree rinaturalizzate si caratterizzano, rispetto agli incolti, per una maggiore copertura del terreno da parte della vegetazione spontanea, soprattutto arborea, dovuta ad un più prolungato abbandono delle coltivazioni, tanto da essere "assimilate a bosco" ai sensi della Legge regionale forestale.

I boschi "veri e propri" coprono una superficie di 46.50.00 ettari, risultante da un corpo di maggiore estensione, una ventina di ettari, sul versante di Montespertoli, da altre formazioni dai 2 ai 6 ettari nonché da quattro corpi di poche migliaia di metri quadrati (allegati 7 e 8). Sono governati in gran parte a ceduo, seppure nell'ultimo ventennio non siano stati oggetto che di tagli sporadici e di limitata superficie; hanno una prevalente composizione di specie quercine, con sporadiche piante di cipresso, e godono di un indubbio agevole accesso, con facilità di taglio ed esbosco particolarmente apprezzabili, per la presenza al loro interno di strade poderali e vicinali di cui fruire in tali operazioni. Imboccando da via Malafrasca verso Romita la via S.Vito di sopra e deviando sulla prima poderale sulla destra che conduce al podere Aiale si raggiunge il corpo distaccato sul fg.91, caratterizzato in parte da una cipresseta disetanea ed in parte da un bosco misto di specie quercine con presenza di pino domestico.

Le aree rinaturalizzate ammontano a 16 ettari e si sono sviluppate, come sopra detto, su terreni coltivati, tutti, negli anni '50, come risulta dalle riprese aeree disponibili sul sito Geoscopio della Regione Toscana: oliveti, vigneti, colture promiscue e consociate, tipiche della conduzione mezzadrile. Nel corpo di maggior estensione, sul foglio 77, vi è compresa un'area di esatti Ha 2.89.51 [3] interessata nell'agosto 2012 da un incendio, a seguito del quale per 15 anni non potrà essere trasformata in qualsiasi altra coltura ai sensi dell'art.75 della LR 39/2000. In mancanza della irreperibile cartografia comunale del Catasto delle aree percorse dal fuoco si riporta l'estratto seguente del Piano Strutturale-P.S. adottato, sul quale sono state evidenziate con linee gialle i terreni percorsi dal fuoco nel lotto 3.

ESTRATTO DA TAV.QC9 QUADRO SUDOVEST DEL P.S.ADOTTATO



[3] Tale superficie si è ricavata dall'elenco delle aree percorse dal fuoco fornitoci dal comune di S.Casciano V.P. per il quale furono interessate porzioni delle particelle nn. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 149, 152 e 238 del fg.77 Per conoscenza diretta, l'incendio è avvenuto nell'agosto 2012 su un ex oliveto invaso dalla vegetazione spontanea e pertanto assimilabile a bosco.

L'ubicazione e la pendenza di questi terreni rinaturalizzati vi rendono poco probabile il ripristino delle coltivazioni agricole, pur possibile, mentre appare più normale, in senso statistico, che queste aree restino destinate alla naturale evoluzione verso una formazione boschiva.

Riassumendo, i boschi sono stati riconosciuti in Ha 46.50.00 e le aree rinaturalizzate in Ha 16.00.00 (allegato 8).

Arboricoltura da legno

Alcuni terreni seminativi lungo il Torrente Virginio sono stati destinati alla fine degli anni '90 ad un impianto di arboricoltura da legno (allegato 8), oggi in parte fallito ma del quale, secondo i controlli pubblici eseguiti da Artea nel 2013, restano:

- Ha 0.85.00 sulla particella 102 del fg.76 di S.Casciano V.P., con ontano nero e noce,
- Ha 0.18.00 sulla particella 47 del fg.124 di Montespertoli con noce,
- Ha 2.56.00 sulla particella 49 del fg.124 di Montespertoli con noce e ciliegio.

La superficie così risultante di Ha 3.59.00 è soggetta al vincolo di destinazione fino al 1/1/2028, poiché realizzata con i contributi comunitari del Reg.CEE n.2080/92. Dopo tale data i terreni possono tornare alla loro originaria destinazione di terreni agrari veri e propri, previa dichiarazione ai sensi della L.R. 39/2000 art.66 c.3. Sui 3.59.00 ettari sopradetti sono percepiti annualmente € 1.677,93 come mancati redditi dei terreni destinati in precedenza a seminativo; tale importo annuale può essere richiesto fino al 1/1/2023.

Le attuali condizioni di coltivazione dell'impianto così rimasto sono molto precarie e tali da non poter offrire neanche, alla fine del periodo di impegno, un taglio per legname da opera, come previsto in origine, ma soltanto legna da ardere e/o per cippato.

In merito, poi, al possibile ritorno di questi terreni alla coltivazione agricola, è opportuno evidenziare che:

- i suddetti appezzamenti di Ha 0.85.00 e 0.18.00 si trovano proprio a ridosso del torrente Virginio, e difficilmente è ipotizzabile per loro un ritorno alla coltivazione agricola, per gli onerosi costi di tale ripristino e per un uso agrario oggi improponibile a causa della loro ubicazione e ridotta estensione;
- i restanti Ha 2.56.00 offrono una maggiore estensione in vista di un uso agricolo, fermo restando gli onerosi costi per trinciatura, taglio, eliminazione delle ceppaie e scasso, livellamento, ripristino delle ordinarie condizioni di coltivazione, spese tecniche.

I 3.59.00 ettari di questa categoria sono stati pertanto così classificati:

- Ha 2.56.00, cioè l'appezzamento sul versante Nord verso il Torrente Virginio, come terreni agricoli con abbandono di medio periodo e suscettibili di futuro ripristino a scopi produttivi agricoli, oggi prevedibili in quello viticolo;
- Ha 1.03.00, cioè i due ridotti appezzamenti prossimi al torrente Virginio, come aree boscate in grado di offrire a maturità una media provvigione legnosa, non ancora "in taglio", con accessi e

possibilità di esbosco molto agevoli.

Tare

In base alla destinazione colturale sopra esposta, risulta imputabile alla categoria "tare" la restante superficie di Ha 17.13.91, che così viene a rappresentare il 8,50% della superficie del lotto 3. Tale percentuale risulta nella normalità di estensioni simili a quelle del lotto in esame.

Riassumendo, sono state individuate le seguenti categorie di terreni:

- Vigneti classe 1 Ha 9.85.01
- Vigneti classe 2 Ha 7.88.76
- Vigneti classe 3 Ha 10.74.93 (somma vigneti 28.48.70)
- Promiscui con vite Ha 1.20.00
- Oliveti Ha 27.00.00
- seminativi vignabili Ha 54.50.00 (=13.70.00+40.80.00)
- seminativi non vignabili Ha 0.14.00
- incolti Ha 7.00.00
- Boschi Ha 46.50.00
- Superfici rinaturalizzate Ha 16.00.00
- Arboricoltura da legno/vignabile nel medio periodo Ha 2.56.00
- Arboricoltura da legno/aree boscate in evoluzione Ha 1.03.00
- Tare Ha 17.13.91

per la complessiva superficie del lotto di Ha 201.55.61

…….

3.3.2 CAPANNONE RURALE

Trattasi di un fabbricato ad un solo piano (al piano terreno, di forma rettangolare) costruito *ex novo* negli anni 1984-1987 sul versante dell'azienda verso Montespertoli e più precisamente a destra della via Malafrasca per chi la percorra da S.Pancrazio in direzione della Romita e con accesso da detta via tramite una strada sterrata che conduce anche alla casa colonica S.Camillo (n.civico 60). Tale accesso non risulta agevole.

Il capannone è dislocato a valle di questa abitazione colonica (a ridosso di via Malafrasca) in posizione da non essere visibile dalla strada.

Destinato al ricovero dei macchinari agricoli aziendali questo fabbricato rurale è stato realizzato con struttura in ferro e tamponamenti in laterizio, pavimentazioni in battuto di cemento, copertura a capanna con manto in "portoghesi" ed infissi interni ed esterni in ferro verniciato; sono presenti inoltre al suo interno tre piccoli vani destinati ai servizi igienici. La superficie lorda è di mq 357. L'altezza massima è di m 5,70 mentre la minima 4,33.

L'edificio si trova in mediocre stato di conservazione e necessita di alcuni interventi manutentori sia interni che esterni. Per maggiori dettagli sulle sue caratteristiche si rimanda alle fotografie in allegato 13.

……

3.3.3 FABBRICATO FORNACE

Si tratta di un fabbricato rurale di vecchissima costruzione, oggi in stato di completo abbandono, un tempo usato per la produzione di laterizi e calce necessari alle molte costruzioni della originaria Fattoria Il Corno. L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica ad un sol piano, entrambi di forma rettangolare, adiacenti e comunicanti fra loro ma realizzati a quote diverse: il primo su uno sprone roccioso e l'altro a quota sottostante. L'immobile è ubicato entro un'area boschiva sul versante che guarda Montespertoli e più precisamente a destra della via Malafrasca per chi la percorra da S.Pancrazio in direzione della Romita ed è raggiungibile da una strada poderale sterrata che si diparte da via Malafrasca in corrispondenza dell'*ex* podere Serraglio. Detta strada ha una lunghezza di circa 700 metri e presenta una porzione da ripristinare per circa 300 metri lineari.

Il corpo di fabbrica alla quota più alta presenta murature verticali ancora in piedi, mentre sono oggi completamente crollati i tetti delle porzioni coperte laterali al forno (scoperto) che si trova al centro del corpo.

Nella stessa situazione si trovano anche i due vani che costituiscono il corpo di fabbrica alla quota più bassa, che permetteva l'accesso tramite un cunicolo alla parte inferiore del forno.

La superficie lorda è di mq 127,00.

L'edificio, in stato di completo abbandono da molti anni, si trova in pessime condizioni di conservazione, privo di qualsiasi forma di manutenzione, senza alcun tipo di impianto e di servizi igienici.

Per maggiori dettagli sulle sue caratteristiche si rimanda alle fotografie in allegato 14.

…….

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DEI 3 LOTTI

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Da un punto di vista *vincolistico*, i 3 lotti sono interamente soggetti al vincolo idrogeologico del R.D.n.3267/1923.

Per il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004) su questi terreni non vi sono vincoli provenienti da decreti (*ex* art.136), mentre il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 interessa tutte le aree boscate.

I terreni di S.Casciano V.P. sono altresì compresi nell' ambito di paesaggio n.10-Chianti del Piano di indirizzo Territoriale-PIT, mentre i terreni di Montespertoli ricadono nell'ambito di paesaggio n.9-Val d'Elsa del PIT. Gli obiettivi di questi due ambiti di paesaggio non appaiono di ostacolo al possibile sviluppo e/o alle più semplici dinamiche aziendali: spostamento e/o aumento dei vigneti, recupero

produttivo di terreni abbandonati, interventi edilizi, per fare soltanto alcuni esempi, non sono preclusi dalle direttive ed orientamenti dettati dal PIT.

…….

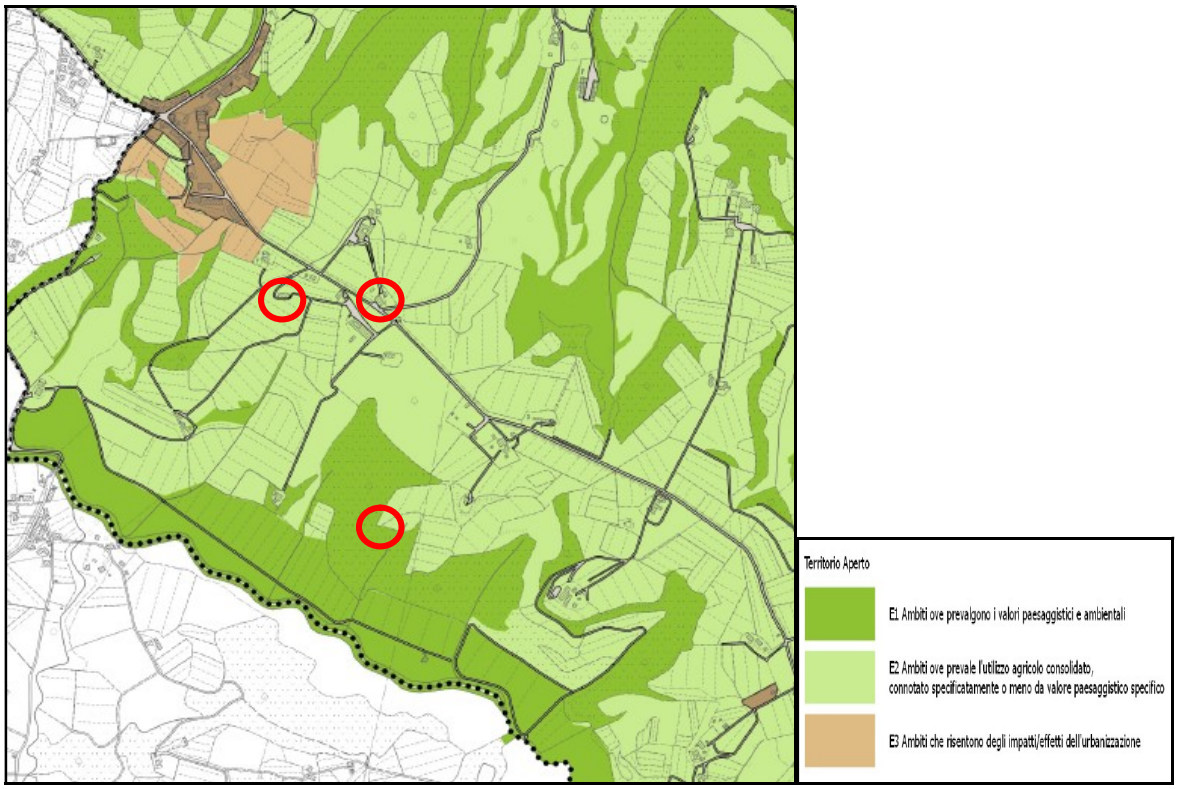
4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di S.Casciano V.P. è oggi dotato, riguardo agli strumenti di pianificazione, di un Piano Strutturale-P.S. e del relativo Regolamento Urbanistico Comunale-RUC del 2015, ma anche di un P.S. e di un Piano Operativo-P.O. del marzo 2019 in corso di approvazione. Tutto ciò per significare che il compendio in esame deve rispettare la più restrittiva normativa fra gli strumenti urbanistici preesistenti e quelli oggi solamente adottati.

Alla luce di ciò, i 3 lotti secondo il P.O. adottato ricadono parte in zona "E1-ambiti dove prevalgono i valori paesaggistici ed ambientali" ed in parte in zona "E2-ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico", come rappresentato nella tavola sottostante nella quale inoltre sono stati evidenziati con cerchiatura rossa i tre fabbricati di interesse.

Nel vigente RUC, oltre alle zone E1 ed E2, una ulteriore porzione dei tre lotti è inclusa nella zona E3 - "ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni delle urbanizzazioni", come rappresentato nella tavola sottostante, nella quale sono stati evidenziati con cerchiatura rossa i fabbricati di interesse.

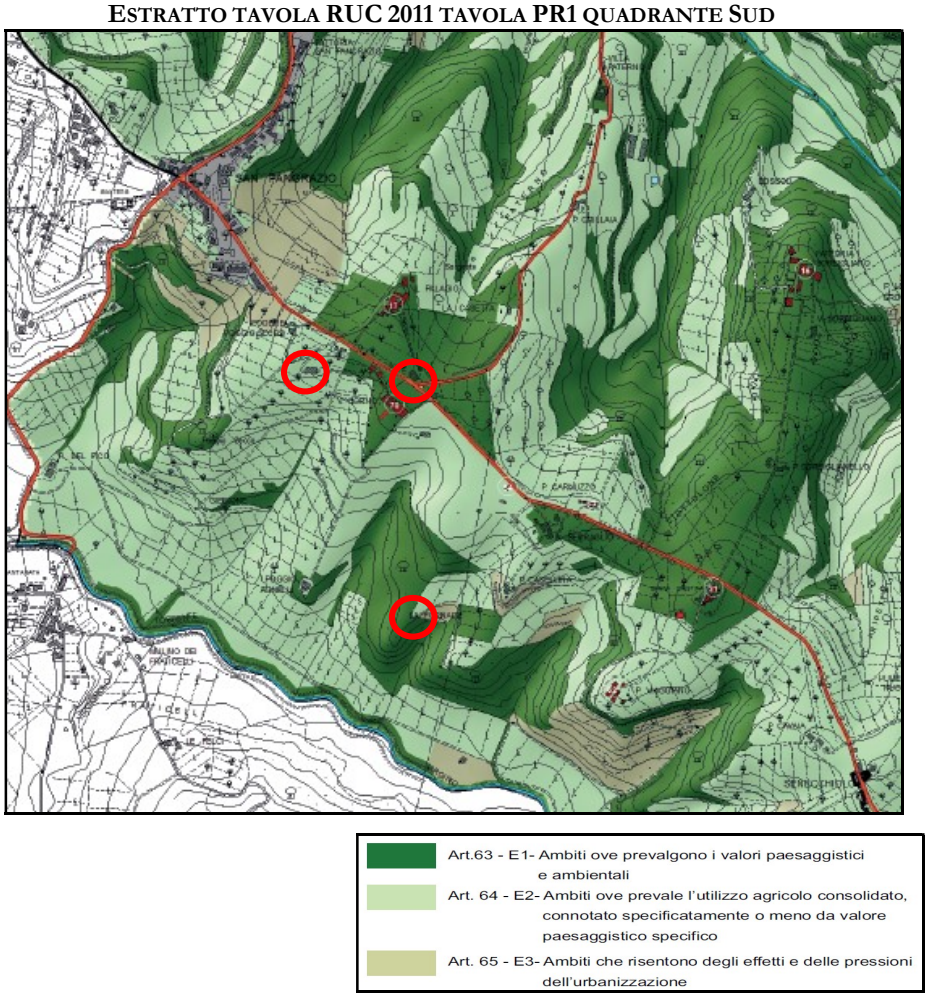
ESTRATTO CARTA P.O. 2019-PO.9.1



dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

ESTRATTO TAVOLA RUC 2011 TAVOLA PR1 QUADRANTE SUD



Pertanto:
- i terreni del lotto 1 e 2 ricadono, entrambi, in zona E1 per il vigente RUC ed in zona E2 per il PO del 2019;
- i terreni del lotto 3 in parte nelle tre tipologie, E1, E2, E3, per il RUC del 2015 ed in zone E1 ed E2 per il P.O. del 2019.

FABBRICATI Il comune di S.Casciano V.P. all'art.132 delle norme tecniche di attuazione-NTA del suo Piano Operativo in corso di approvazione per gli edifici sparsi in territorio aperto stabilisce le categorie di intervento possibili. Essendo però dovuto anche il rispetto delle NtA del RUC del 2015, gli interventi sui fabbricati devono rispettare la normativa più restrittiva fra le due.

Si riassume di seguito il valore degli edifici risultante dalle schede urbanistiche degli edifici sparsi nel territorio aperto nn. 6052 (Corno I), 6049/d (capannone agricolo), 6057 (Fornace) e gli ambiti delle zone E in cui ricadono gli edifici secondo i due strumenti urbanistici in parola:

CORNO I, EDIFICIO PRINCIPALE	è di valore medio, V	RUC 2015=E1; PO 2019=E2
CORNO I, EDIFICIO SECONDARIO	è di valore medio, V	RUC 2015=E1; PO 2019=E2
CORNO I , ALTRI MANUFATTI	di valore CC	RUC 2015=E1; PO 2019=E2
CAPANNONE AGRICOLO	edificio valore nullo=N	RUC 2015=E2 ; PO 2019=E2
FORNACE	di rilevante valore= RV	RUC 2015=E1 ; PO 2019=E1

Per quanto di successivo interesse, preme qui aggiungere che sulla fornace è consentita la ricostruzione soltanto mantenendovi la funzione agricola ed attraverso un intervento di restauro, scientifico e filologico, secondo il vigente RUC (art 89 delle sue N.t.a.) e, secondo il P.O. adottato, con il restauro e risanamento conservativo o con la ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

…….

5. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI FABBRICATI

5.1 LOTTO 1

I fabbricati principale e secondario del lotto 1 sono stati realizzati antecedentemente al 1/9/1967 e per essi sono stati individuati presso il Comune di S.Casciano V.P. i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia PA 1974/63, per apertura di porta
- " " PA 1974/82, per allargamento di porta
- " " PA 1987/79, per Programma Pluriennale di utilizzazione aziendale-PPUA,
- " " comunicazione art.26 L.47/1985 prot.1 del 9/1/1995 per opere interne,
- " " PA 1991/187, trasformazione ad uso agrituristico di edificio rurale e relativa variante,
- " " PA 2005/4, DIA per scarico acque reflue Palagio e Corno I,
- " " PA 2006/155, per accertamento di conformità in sanatoria,
- " " 2011/0718, trasformazione di finestra in porta finestra;
- " " 2012/0383, trasformazione di finestra in porta finestra;
- " " 2014/1386, autorizzazione allo scarico acque reflue Palagio e Corno I,

Per il fabbricato principale sono di seguito specificate le pratiche edilizie rilevanti ai fini della sua conformità urbanistica:

- Pratica edilizia PA 1987/79 - Programma Pluriennale di utilizzazione aziendale, nella cui tavola 10 i fabbricati rurali costituenti il podere Corno I trovano tutti la loro rappresentazione grafica (ad eccezione degli attuali locale tecnico e centrale termica, non rappresentati);
- Pratica edilizia PA 1991/187 e relativa C.E. n.187/91 del 25/2/1992, alla quale seguì una variante in corso d'opera approvata e rilasciata l'11/8/1993. Il progetto relativo a dette pratiche edilizie riguardava la trasformazione in agriturismo della sola porzione rurale dell'edificio principale, sia nella parte annessi sia nella parte delle abitazioni rurali;
- Pratica edilizia PA 2006/155 relativa all'accertamento di conformità che ha sanato opere eseguite in assenza di titolo sia interne sia esterne al fabbricato principale. Le relative tavole rappresentano compiutamente la situazione dei luoghi alla data 12/4/2011, data del rilascio della sanatoria;
- Pratica edilizia PA 2012/0383 relativa ad una CILA presentata per la trasformazione di una finestra al piano terreno in una porta finestra.

Dalle tavole grafiche delle suddette pratiche edilizie si è potuto rilevare che la porzione urbana (già censita al

NCEU prima del 1/9/1967) e la porzione rurale (di maggior consistenza) lì rappresentate, cioè l'intero fabbricato principale, sono entrambe conformi allo stato attuale dei luoghi.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie in atti presentate il 1/6/2004 risultano corrispondenti all'attuale stato dei luoghi per il sub 500 (unità urbana) e per il sub 501 (D/10-porzione rurale).

Il fabbricato secondario (capanna agricola) risulta rappresentato soltanto nella pratica edilizia 1987/79 PPUA-tavola 10, mentre non è presente nelle successive pratiche edilizie, non essendo peraltro mai stato adibito ad agriturismo. Solamente nella prima planimetria catastale presentata nel 2004 al C.F. risulta rappresentato come lo era stato nel PPUA ma con un tramezzo in più (che non arriva al tetto), che divide il suo unico locale in due parti distinte e non comunicanti. Pertanto, pur risultando difforme dallo stato legittimo, si tenga presente che tale difformità può essere sanata con la presentazione di una CILA tardiva.

Dal punto di vista catastale, la planimetria in atti presentata il 1/6/2004 risulta corrispondente all'attuale stato dei luoghi.

Gli altri manufatti e resedi sono stati parzialmente rappresentati per la prima volta nel progetto della succitata pratica PA 1991/187; successivamente hanno trovato la loro corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi nell'accertamento di conformità in sanatoria PA 2006/155, ad eccezione dei manufatti di cui ai punti l), m) ed n) del paragrafo 3.1.3, che risultano eseguiti in difformità dalle normative tecnico-urbanistiche del comune di S.Casciano in val di Pesa.

In particolare il capanno di cui al suddetto punto l) ha sostituito il gazebo rappresentato nella suddetta sanatoria e nella planimetria catastale, che aveva forma rettangolare e superficie impermeabile di mq 10,24; mentre le strutture di cui ai punti m) ed n) del par.3.1.3. non hanno rappresentazione in alcuna pratica edilizia e/o catastale.

I manufatti di cui ai punti a), b) c), d), e) , f) , g) , h) i) del par.3.1.3. risultano in parte rappresentati nella sanatoria PA 2006/155 e nella planimetria catastale ed in parte eseguiti in epoca successiva e in conformità alle normative comunali, ma non rappresentati in alcuna planimetria;

…….

5.2 LOTTO 3, FORNACE E CAPANNONE

Il fabbricato rurale Fornace

di vecchissima costruzione, è stato rappresentato per la prima volta nel P.P.U.A. del 1987 (PA 1987/79) e successivamente è stato rappresentato catastalmente il 7/3/2003, data di presentazione al C.F. di S.Casciano V.P. della relativa planimetria catastale. Allo stato attuale dette rappresentazioni risultano conformi allo stato esistente dei luoghi.

Il capannone agricolo

è stato costruito con pratica edilizia PA 58/1984 e relativa concessione edilizia n.58/1984 rilasciata il 24/7/1984 dal comune di S.Casciano V.P.. Inoltre fu rilasciata il 18/2/1987 anche una successiva

concessione edilizia n.VAR 58/1984, per una variante in corso d'opera. La rappresentazione grafica allegata a quest'ultimo progetto di variante corrisponde allo stato attuale dei luoghi, come anche vi corrisponde la planimetria catastale in atti presentata il 4/3/2009. Il fabbricato risulta pertanto conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

…….

6. PROCEDIMENTO E CRITERI DI STIMA

Per lo scopo della stima, per la natura dei beni in esame e la loro localizzazione territoriale, per l'influenza patrimoniale e di mercato dei processi produttivi che vi si svolgono, insieme all'attuale aleatorietà della individuazione del saggio di capitalizzazione nella stima analitica ed in assenza di un mercato di beni simili ad ognuno dei tre lotti in esame, il procedimento di stima più ancorato alla realtà di mercato e qui applicabile appare il procedimento per valori unitari di riferimento, fortemente radicato in campo operativo ed ampiamente utilizzato dagli operatori nell'espressione dei loro giudizi di valore.

Il criterio utilizzato è stato quello del valore di mercato, potendo contare in gran parte su un attivo scambio dei singoli elementi dei lotti e sulla possibilità di costruire le relative scale di merito. La successiva ricerca di mercato ha permesso, infatti, di acquisire prezzi di compravendita che, con i rispettivi parametri tecnici, hanno consentito di individuare i valori unitari medi delle componenti dei lotti.

Per i fabbricati del lotto 3 occorre evidenziare che per i rapporti di complementarietà degli annessi rurali con i fondi con i quali sono normalmente venduti difficilmente annessi simili potrebbero essere oggetto di scambio se non insieme all'azienda agraria alla quale sono legati, soprattutto in fondi di estensione simile a quella del lotto 3, che usualmente sono dotati almeno di un rimessaggio per macchine ed attrezzature agricole.

Per il capannone abbiamo "tradotto" tale comportamento operativo col criterio del costo di ricostruzione, o costo "deprezzato": al valore a nuovo sarà detratto un importo per tener conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione rispetto alle condizioni medie di stabili simili.

Per la vecchia fornace abbiamo assunto come criterio di stima il valore di trasformazione, innanzitutto perché manca un attivo mercato dei soli ruderi e, in secondo luogo, perché nell'uso del valore di trasformazione, a cui pare più confacente la valutazione di questo edificio, si deve considerare che gli interventi edilizi consentiti su questo rudere superano in costi presunti quello di costruzione di un annesso strumentale alle ordinarie attività agricole: è indubbio che nessun imprenditore agricolo vi interverrebbe per farne soltanto un semplice deposito o magazzino. Nella individuazione del bene "trasformato" si deve però tener presente che la sua ubicazione ne sconsiglierebbe un uso di punto vendita, per esempio; le sue ridotte dimensioni un locale di trasformazione dei prodotti agricoli. D'altro canto, però, la presenza di annessi

"…*esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso*[4]…" possono essere utilizzati per agriturismo nelle sue varie sfaccettature: se non come alloggio, ancora per le ridotte dimensioni, potrebbe però ospitare attività ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo ed ippoturismo, se non corredare un agricampeggio o quant'altro la specifica norma regionale vi consentisse. I relativi costi per adeguare la fornace alle descritte attività agrituristiche possono essere ben diversi.

E poiché l'agriturismo, a tutto tondo, può svolgersi anche in edifici non rurali, ed alcune delle attività agrituristiche sopra citate possono essere esercitate anche in immobili posti all'esterno dei beni fondiari, riteniamo che gli edifici "alternativi, concorrenti e simili" alla vecchia fornace da assumere come bene trasformato siano da ricercare negli annessi rurali non compresi in aziende agricole ed in condizioni ordinarie di manutenzione, senza impianti e servizi igienici.

Per questo il valore di trasformazione con cui individuiamo il valore della fornace vede al suo passivo i costi per riportarla da rudere, quale è, ad un annesso in condizioni ordinarie di manutenzione, seppur senza impianti e servizi igienici, con una detrazione per i costi necessari al ripristino di una porzione della strada poderale che permette di raggiungerla dalla pubblica via Malafrasca.

…….

7. ANALISI DI MERCATO E COMPARAZIONE

Per quanto sopra esposto, l'analisi di mercato si è orientata verso le componenti dei tre lotti in esame, ricercando per ognuna di esse (fabbricati abitativi rurali e di civile abitazione, annessi rurali, terreni agricoli e forestali) i prezzi pagati in tempi recenti per beni ad esse simili.

A tale scopo sono stati analizzati contratti definitivi e preliminari di compravendita, registrati, così come trattative non ancora sfociate in atto pubblico ma con prezzo già definito fra le parti. In base alla nostra esperienza professionale, avendo partecipato direttamente ad alcune di queste compravendite e trattative ed avendo conoscenza indiretta delle altre, così come delle modalità di formazione del valore finale di vendita per un insieme di diversi elementi, abbiamo potuto determinare i prezzi pagati per le singole categorie dei beni di interesse e costruire delle scale di merito.

Il mercato di riferimento è stato quello del Chianti fiorentino principalmente nel territorio comunale di S.Casciano V.P. e, in via subordinata, dei limitrofi comuni di Tavarnelle V.P. e Montespertoli ed in ogni caso per beni privi di vincoli di affitto, comodato, servitù od altre limitazioni del possesso.

Certamente negli ultimi anni la crisi immobiliare ha provocato anche nelle zone in esame una contrazione degli scambi, ma la medesima causa ha fatto anche aumentare l'offerta e, grazie al pregio del paesaggio e delle produzioni agricole nonchè all'aumento della domanda estera, le compravendite hanno qui subito una riduzione inferiore ad altre aree nazionali.

L'analisi svolta trova i suoi ultimi riferimenti nel febbraio 2020: atti di compravendita stipulati più

[4] Art. 17 c.1 della Legge regionale n.30/2003-Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell'enoturismo in Toscana.

recentemente nascono, infatti, da preliminari e prezzi stabiliti prima del periodo pandemico da Covid-19. Tale emergenza ha bloccato le trattative immobiliari, lasciando molte e preoccupanti incertezze non soltanto sul futuro del mercato degli immobili civili ma anche su quello del settore primario e delle attività ad esso connesse.

Fino alla data suddetta nella zona esaminata si è assistito ad un attivo mercato per coloniche ed annessi rurali presenti in loro prossimità, così come per terreni agricoli di varia estensione e destinazione colturale.

…….

7.1 FABBRICATI

I fabbricati presenti nei lotti 1 e 3, urbanisticamente, hanno una destinazione rurale, fatta eccezione per un appartamento nella colonica Corno I, come già detto al par.3.1.1.

Questa prevalente destinazione urbanistica influisce, riducendolo, proprio sul valore dei fabbricati del lotto 1, agendo sulla fascia di potenziali acquirenti, pur avendo attrezzature esterne (piscina, strutture oscuranti, parcheggi, tettoie, ecc.) che ne aumentano l'appetibilità e, di conseguenza, il prezzo di vendita.

Per le possibilità di utilizzazione concesse dagli strumenti urbanistici, la colonica Corno I difficilmente manterrà l'attuale destinazione agrituristica, mentre più facilmente potrà posizionarsi sul mercato delle residenze di campagna, da deruralizzare (in massima parte) e da ristrutturare per renderle idonee proprio alla residenza. Infatti, sia l'attuale "taglio" degli appartamenti e camere agrituristiche, sia la destinazione del piano terreno a ristorante e punto vendita/ufficio, richiedono una ristrutturazione per poterne ottenere una o più residenze da deruralizzare. Per tale motivo, sia per questa grande colonica sia per gli altri fabbricati e manufatti del lotto 1, sono stati ricercati i prezzi di vendita di fabbricati residenziali rurali ed urbani e delle loro pertinenze, così come schematicamente raccolti nella sottostante tabella, insieme ai prezzi accettati dalle parti per trattative formalizzate.

Poiché il prezzo finale non viene mai suddiviso in questi atti fra le porzioni abitative e le loro pertinenze abbiamo determinato l'incidenza di queste ultime rispetto alla parte abitativa in base alla nostra esperienza professionale ed alle tabelle per il calcolo delle superfici commerciali edite da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Num.	1 fonte	2 Tipologia immobile	3 Stato manutentorio	4 Ubicazione	5 Destinazione	6 S.U.L. mq.	7 % di S.U.L.	8 Sup. ragguagliata	9 Valore in atto	10,00 Valore unitario €/mq di superfice ragguagliata col. 9/8	11 Prezzo di mercato di S.U.L. delle seguenti tipologie
1	compravendita Notaio Focosi del 28/09/2018	colonica	da ristrutturare	Greve in Chianti, loc. San Martino in Valle	civile abitazione	137,00	100 %	137,00	347.000,00	1.911,85	1911,85
					magazzino	89,00	50 %	44,50			955,92
						226,00		181,50			
2	compravendita Notaio Messeri del 31/01/2019		ristrutturata	San Casciano Val di Pesa loc. Mercatale	civile abitazione	164,00	100 %	164,00	430.000,00	2.621,95	2621,95
						164,00		164,00			
3	compravendita Notaio Panattoni del 15/10/2019	fienile	ristrutturata	San Casciano V.P., loc. Faltignano Scopeti	civile abitazione	145,00	100 %	145,00	405.000,00	2.793,10	2793,10
						145,00		145,00			
4	Compravendita notaio Cangiano del 14/05/2019	colonica	abitabile	San Casciano V.P., loc. Lucignano	civile abitazione	347,00	100 %	347,00	800.000,00	1.834,86	1.834,86
					magazzino	178,00	50 %	89,00			917,43
								436,00			
5	Compravendita notaio Venturini del 08/04/2020	colonica	da ristrutturare		annesso rurale	100,00		100,00	36.000,00	360,00	360,00
6	Compravendita notaio Elefante del 13/5/2020	colonica	ristrutturata	San Casciano V.P. - loc.S.Pancrazio	abitazione rurale	398,00	100 %	398,00	500.000,00	1.190,48	1190,00
		fienile	da ristrutturare		annesso rurale	44,00	50 %	22,00			595,00
						442,00		420,00			
7	Promessa di vendita accettata del Febbraio 2020	colonica	ristrutturata	San Casciano V.P., loc.Talente	civile abitazione	230,00	100 %	230,00	535.000,00	2.057,69	2057,69
					garage	60,00	50 %	30,00			1028,85
						290,00		260,00			
8	Compromesso giugno 2019	colonica	da ristrutturare	San Casciano V.P., loc. Faltignano	abitazione rurale	565,00	100 %	565,00	500.000,00	763,36	763,36
					annessi rurali	60,00	50 %	30,00			381,68
					fienile, rurale	120,00	50 %	60,00			381,68
						745,00		655,00			
9	Proposta accettata Febbraio 2020	colonica	abitabile	San Casciano V.P., loc.Lungagnana	abitazione rurale	450,00	100 %	450,00	520.000,00	866,67	866,67
					annessi rurali (fienile)	150,00	50 %	75,00			433,33
						600,00		525,00			
10	Compromesso del 2018	colonica	ristrutturata	Montespertoli, loc. Montalbino	civile abitazione	72,00	100 %		125.000,00	1.736,11	1.736,11
11	Proposta accettata 2019	colonica	da ristrutturare	S.Casciano V.P., loc.Calzaiolo	abitazione rurale	118	100%	118	250.000,00	892,86	892,86
					annessi rurali	324	50%	162			446,43
						442		280			

Attraverso tali indagini e la creazione di opportune scale di merito abbiamo accertato che mediamente i prezzi di vendita di fabbricati simili in analoghe condizioni estrinseche ed intrinseche a quelli in esame sono stati i seguenti:

- Civile abitazione lotto 1 €/mq 1.900,00
- Abitazione rurale lotto 1 €/mq 1.600,00
- Annessi rurali non abitativi (piano terreno) lotto 1 €/mq 1.120,00
- Annessi rurali (capanna lotto 1) €/mq 700,00
- Annessi rurali (fornace lotto 3) €/mq 600,00

…….

7.2 TERRENI DEL LOTTO 3

Per questa componente del lotto 3 sono stati analizzati contratti e preliminari di compravendita avvenuti in tempi recenti per le differenti tipologie di terreni individuate con la precedente analisi delle sue caratteristiche. In ognuno dei casi esaminati si è trattato di terreni privi di fabbricati strumentali, fattore particolarmente rilevante nel caso di vigneti con estensione simile a quella di questo lotto.

Avendo partecipato direttamente ad alcune di queste compravendite e trattative ed avendo conoscenza indiretta delle altre, come delle modalità di formazione del prezzo conclusivo di ognuna di esse, possiamo indicare i prezzi mediamente pagati per le singole categorie dei beni di interesse.

Per i vigneti "Chianti", componente di maggior valore fra i terreni della zona, prezzi unitari massimi sono stati raggiunti nei casi di monopolio e di monopsonio, così come per impianti in piena produzione ed in ottime condizioni, mentre i prezzi più bassi si incontrano per vigneti "a fine carriera", per i quali non vi è più convenienza economica alla coltivazione ed il cui valore è legato al terreno su cui si trovano ed alla autorizzazione al reimpianto che vi si può ottenere con l'estirpazione.

Sulla base dei prezzi medi pagati per le tre classi di merito individuate in precedenza, i relativi valori sono così individuati:

- per vigneti di classe 1 …… =47.000,00 €/Ha;
- per vigneti di classe 2 …… =40.000,00 €/Ha;
- per vigneti di classe 3 …… =25.000,00 €/Ha;

…….

I "promiscui" per le condizioni del vigneto promiscuo di maggiori dimensioni e la possibilità di recupero di un'autorizzazione al reimpianto di vigneto cautelativamente ipotizzabile in 0.60.00 ettari, questi terreni sono stati valutati in € 19.000,00 ad ettaro.

…….

Gli oliveti le olivete di maggiore estensione, come quelle in esame nel lotto, hanno registrato per lunghi anni una stagnazione di mercato e soltanto più recentemente hanno ottenuto un maggiore interesse da parte degli operatori del settore con un conseguente aumento nei prezzi negli scambi. Oliveti di rilevanti estensioni, con sufficiente densità ed in ordinarie condizioni di coltivazione sono stati venduti ad un prezzo medio di 19.000,00 euro ad ettaro. Gli impianti che necessitano di ripristino in vario grado di intervento hanno, invece, raggiunto un prezzo inferiore ed in media di €/Ha 16.000,00 ed è quest'ultimo il valore aderente al caso in esame.

…….

I terreni per seminativi nel Chianti Fiorentino, salvo sporadici casi, sono oggetto di contrattazione soprattutto se idonei all'impianto di vigneti, data la rarefazione delle colture erbacee ed il conseguente ridotto interesse per superfici che per giacitura, estensione, esposizione non si prestino ad ospitare nuovi impianti vitati.

Il mercato dei seminativi "vignabili", in precedenza determinati in Ha 54.50.00, è ben attivo ed il prezzo medio a cui vengono scambiati in questa zona del Chianti fiorentino è di €/Ha 15.000,00. Nel lotto sono state descritte due tipologie di terreni vignabili: gli erbai di Ha 13.70.00, prontamente trasformabili, ed i terreni oggi improduttivi di Ha 40.80.00 ma in passato in gran parte destinati a vigneto, che necessitano,

invece, di operazioni straordinarie. Il prezzo di mercato non appare però diverso perché i primi si trovano sì in condizioni agronomiche migliori, ma godono di una posizione inferiore rispetto ai secondi, tanto che non vengono rilevati sul mercato sufficienti elementi di differenziazione.

Anche per i terreni incolti, che necessitano di una rimessa a coltura, sono state registrate delle compravendite, avvenute ad un prezzo medio di €/Ha 2.000,00. In questa categoria di terreni sono inclusi anche i terreni di Montespertoli prossimi all'impianto di arboricoltura da legno: anche per questi terreni il più probabile valore unitario di mercato si attesta a 2.000,00 euro, valore che rende ragione di un seppur approssimativo valore di trasformazione dove al valore unitario del seminativo vignabile (ottenibile dalla rimessa a coltura) di € 15.000,00 sommato al valore dal taglio del legname, stimabile in 1.000,00 euro/Ha, si detraggano i costi di rimessa a coltura, stimabili in 13.000,00 €/Ha e lo sconto per l'attesa fino al 2028.

Il piccolo seminativo di mq 1400 prossimo al torrente Virginio, residuale, assume un valore prossimo a quello degli incolti sopra detti.

…….

I boschi Sono già stati distinti in boschi "veri e propri" ed aree rinaturalizzate dalla vegetazione spontanea. Solitamente nelle vendite di proprietà agricole nella zona del Chianti fiorentino le limitate superfici boscate sono cedute a prezzi pressochè nulli, a corredo delle superfici agricole di maggiore interesse produttivo. In questo caso, però, il bosco è nel complesso esteso ed anche con ampi singoli corpi boscati, così che non si rispecchia nella casistica appena descritta, potendo, infatti, avere sul mercato locale un'autonoma collocazione, grazie anche alle agevoli condizioni di taglio, di esbosco e di vicinanza al consumatore finale. Il valore registrato in simili concluse contrattazioni è stato di €/Ha 3.500,00, dato che riflette il valore di mercato del solo soprassuolo e della usuale valutazione dell'intero bosco in 1,5-2 volte il valore del soprassuolo.

Le aree rinaturalizzate, determinate in Ha 16.00.00, su una parte dei quali non si potrebbe intervenire che nel 2028, sono apprezzate come un bosco di scarso valore e scarse future provvidenze legnose, e, come tale, in base ai prezzi riscontrati sul mercato, gli viene attribuito il valore di €/Ha 800,00.

…….

L'arboricoltura da legno

Come descritto nel par.3.3.1, i 3.59.00 ettari destinati ed assimilati a tale destinazione colturale si presentano sul mercato:

- per Ha 2.56.00, come terreni agricoli con abbandono di medio periodo e suscettibili di futuro ripristino a scopi produttivi agricoli, oggi prevedibili in quello viticolo;
- per Ha 1.03.00, come aree boscate in grado di offrire a maturità una media provvigione legnosa, non ancora "in taglio", con accessi e possibilità di esbosco molto agevoli.

Merita ricordare che nella zona non si registra ancora uno specifico mercato degli impianti di

arboricoltura da legno, neppure di quelli ben gestiti, il cui valore si potrebbe così individuare soltanto per via indiretta, col relativo valore di trasformazione, imputando all'attivo il valore del terreno reso seminativo, se del caso vignabile, e quanto ottenibile dal taglio del legname ed inserendo nel passivo l'intero costo della trasformazione.

Aree agricole abbandonate suscettibili di ripristino ed in condizioni assimilabili ai 2.56.00 ettari in questione sono state pur oggetto di alcune compravendite, come detto in merito agli incolti, ed il loro prezzo medio è stato di 2.000,00 euro all'ettaro.

Per superfici simili ai due appezzamenti di complessivi Ha 1.03.00 lungo il torrente Virgino, caratterizzati come sopra detto, il valore medio di vendita è indicato in €/Ha 2.000,00.

…….

7.3 I TERRENI DEI LOTTI 1 E 2

Una trattazione separata meritano i terreni intorno ai fabbricati del lotto 1 e quelli che formano il lotto 2.

Dallo studio dei contratti analizzati emerge con chiarezza che terreni simili a corredo dei fabbricati, esterni al loro resede, soprattutto in prossimità di centri abitati minori o prossimi alle strade principali, quali i terreni in questione, hanno un apprezzamento diverso e superiore rispetto ai terreni agricoli di diversa ubicazione in ragione del contributo che forniscono al valore del fabbricato a cui si legano. Le stesse fonti già citate hanno permesso di definire il prezzo medio di vendita di beni simili ai terreni dei lotti 1 e 2 in 50.000,00 €/Ha.

Il contributo all'aumento del valore dei fabbricati di cui formano corredo spiega questo maggior valore dei terreni dei due lotti rispetto a quello dei loro omologhi "di campagna" e la sostanziale indifferenza dell'attuale destinazione colturale dei terreni qui trattati, che indistintamente necessitano di un completo ripristino.

I mq 900 di vigneto presente sul lotto 1 danno luogo ad un lieve aumento di valore per il possibile trasferimento temporaneo della sola superficie vitata e di pari superficie rivendicabile Chianti, come previsto dall'art.18 della L.R. 73/2017: in base al mercato locale questo valore è stimato in € 900,00.

…….

7.4 UN'ULTERIORE RICERCA DI MERCATO

Per tutte le suddette componenti dei beni è stata eseguita anche un'analisi delle offerte di vendita, reperite presso primarie agenzie immobiliari quali: Nuova Casa Toscana Immobiliare di Tavarnelle Val di Pesa, Agenzia il Gallo del Chianti di San Casciano in Val di Pesa, Annuncio Toskana, Patrizia Daddi. I valori richiesti sono stati "corretti" con una riduzione del 15%, in ragione sia dello sconto medio praticato nelle transazioni immobiliari nella misura rilevabile da studi di settore (quali i rapporti del Sole 24 ore, l'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, le statistiche di Banca D'Italia) nonché da informazioni assunte

presso i suddetti operatori immobiliari.

	1	2	3	4	5	6	7	8
Num.	annuncio agenzie immobiliari	Tipologia immobile	Stato manutentorio	Ubicazione	Destinazione	Sup. annuncio	Valore corretto (-15% valore annuncio)	Prezzo di mercato dell'annuncio
1	Annuncio Nuova Casa Toscana Immobiliare di Tavarnelle V.P.	Casale panoramico con parco, piscina, depandance ad uso civile abitazione, parcheggio coperto e garage seminterrato	Ristrutturato anni 1990	San Casciano V.P.	Abitativo	680,00	850000,00	**1250,00**
2	Annuncio Agenzia il Gallo del Chianti di San Casciano V.P.	Porzione di colonica	Ristrutturato	San Pancrazio Via Malafrasca (San Casciano Val di Pesa)	abitativa	200,00	493.000,00	**2465,00**
3	Annuncio Agenzia il Gallo del Chianti di San Casciano V.P.	Complesso colonico con parco, piscina e garage	Ristrutturato	Bargino (San Casciano Val di Pesa)	Abitativa	900,00	850.000,00	**944,44**
4	Annuncio Toskana.it	Villa (ex colonica) con piscina, parco, tettoia e garage	Abitabile	Bargino (San Casciano Val di Pesa)	Abitativa	867,00	850.000,00	**980,39**
5	Immobiliare Patrizia Daddi	Complesso colonico con cantine, fienile e terreno circostante	Ristrutturato al grezzo (lavori strutturali già eseguiti)	San Casciano V.P.	Abitativa	650,00	680.000,00	**1046,15**

Parimenti a scopo indicativo, sono stati ricercate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) nel secondo semestre anno 2019 e più precisamente:

PER I FABBRICATI RESIDENZIALI

- Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
- Fascia/zona: extraurbana/resto del Territorio
- Codice di zona: R 1
- Microzona catastale N: 0
- Descrizione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO ONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/MQ)		SUPERFICIE L/ N
		MIN.	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.600,00	2.400,00	L.
VILLE E VILLINI	NORMALE	2.100,00	3.000,00	L.

PER I FABBRICATI PRODUTTIVI

- Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
- Fascia / zona: extraurbana/resto del Territorio
- Codice di zona: R 1
- Microzona catastale N: 0
- Descrizione: Produttiva

TIPOLOGIA	STATO ONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/MQ.)		SUPERFICIE L/ N
		MIN.	MAX	
CAPANNONI TIPICI	NORMALE	500,00	900,00	L.
LABORATORI	NORMALE	500,00	1.000,00	L.

Pur ricordando che le offerte di vendita e le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima, i valori unitari già individuati per i fabbricati attraverso la stima appaiono ulteriormente confermati.

Anche per la componente dei terreni agricoli e forestali, nella ricerca del loro valore di mercato, possiamo avere un dato di primo orientamento dai valori agricoli medi (V.A.M.) praticati per gli indennizzi in occasione di espropri, che hanno una certa influenza sulla "sedimentazione" di valori attribuiti o attesi anche in occasioni diverse.

VALORI AGRICOLI MEDI, REGIONE AGRARIA 7 (GREVE, S.CASCIANO V.P., MONTESPERTOLI, TAVARNELLE V.P.)
FONTE: B.U.R.T. N.6 DEL 6/2/2019

COLTURA	€/HA
vigneto in zona DOCG (ma non Chianti Classico)	59.700,00
uliveto	25.420,00
seminativo	15.256,00
Bosco ceduo	2.528,00
Incolto	925,00
Seminativo arborato	12.100,00

Considerando anche soltanto le qualità di coltura interessate dalla presente stima si osserva che i VAM devono rappresentare una situazione ordinaria di ognuna delle coltivazioni sopra dette in tutta la regione agraria. Inoltre:

- l'oliveto in parola ha notevole estensione e le mediocri condizioni in cui versa ne riducono il valore rispetto al relativo VAM, ma lo individuano ad un livello superiore al VAM di un seminativo arborato;
- una gran parte dei vigneti ha superato la normale durata economica e solo questo basterebbe a significare un valore inferiore a quello del VAM;
- l'incolto recuperabile alla produzione è paragonabile ad un seminativo detratti i costi di ripristino, tenuto conto che la sua posizione lo rende certamente più appetibile sul mercato rispetto alle ubicazioni medie della regione agraria 7;
- lo specifico bosco si avvantaggia di condizioni certamente più favorevoli rispetto alla media dei quattro comuni della regione agraria.

In breve, i valori già indicati come risultato dell'analisi di mercato non appaiono contestati dai VAM e vengono confermati.

…….

8. SINTESI

8.1 VALUTAZIONE LOTTO 1

Dalla disaggregazione degli elementi costitutivi del lotto e dalla individuazione dei valori medi di ognuno di essi si è ottenuto un "primo" valore del lotto, descritto nella tabella seguente:

dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

IDENTIFICATIVO CATASTALE	USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE CALCOLATO (€)
Fg.63 n.34 sub 500	civile abitazione	140,27	1.900,00	266.513,00
Fg.63 n.34 sub 501/non ıtivo	rurale	415,78	1.120,00	465.673,60
Fg.63 n.34 sub 501/abitativo	rurale	521,14	1.600,00	833.824,00
Fg.63 n.34 sub 505/ abitativo	rurale			
Fg.63 n.34 sub 503, 504, 506/ altri manufatti e resedi	rurale		0,00	
Fg.63 n.34 sub 502 / capanna	rurale	87,30	700,00	61.110,00
Fg.63 nn. 185, 187, 190/ Terreni		7935	50.000,00/Ha	39.675,00
			sommano	**1.666.795,60**

A tale valore sono state operate delle detrazioni per il ripristino della legittimità dei fabbricati (tramezzo nella capanna-sub 502, ripristino del gazebo della piscina, per demolizione e smaltimento container e tettoia), nel complesso stimate in un costo di € 5.000,00. E' stato aggiunto quanto ordinariamente ottenibile dalla cessione della sola superficie vitata del lotto, già individuata in € 900,00.

Il valore del lotto 1 viene così indicato in **€ 1.663.000,00** in cifra tonda.

(1.666.795,60-5.000,00+900,00=1.662.695,60)

…….

8.2 VALUTAZIONE LOTTO 2

Per il valore unitario sopra detto di €/Ha 50.000,00, il valore di questo lotto viene indicato in **€ 50.000,00** in cifra tonda

(Ha 0.99.43 * €/Ha 50.000,00=49.715,00)

Per questo lotto non ci sono detrazioni e/o aggiunte da eseguire.

…….

8.3 VALUTAZIONE LOTTO 3

I criteri adottati per la valutazione dei due fabbricati di questo lotto, di cui si è detto al par. 6, hanno portato a determinare:

per il rimessaggio agricolo un valore in € 112.000,00 in cifra tonda

avendo considerato una durata economica del fabbricato, costruito nel 1987, di 100 anni, quote di ammortamento lineari, nonché i costi di ripristino delle ordinarie condizioni di manutenzione

- costo di costruzione unitario €/mq 490,00
  (fonte: prezzario DEI per l'edilizia 2019 per tipologie artigianali)
- spese tecniche 10% €/ mq 49,00

  sommano €/mq 539,00

-	valore a nuovo	€/mq 539,00 x mq 357	€ 192.423,00
-	quota annua lineare di ammortamento	€ 192.423,00/100=€ 1.924,23	
-	n.33 quote di ammortamento	€ 1.924,23 x 33=	€ 63.499,59
-	valore di ricostruzione, o deprezzato	€ 192.423,00 - 63.499,59=	€ 128.923,41

Poiché questo rimessaggio si trova in condizioni di manutenzione al di sotto della media di immobili simili, si deve operare una detrazione al valore sopra determinato per le manutenzioni straordinarie necessarie sugli interni e sugli esterni del fabbricato (ponteggi, sostituzione pluviali, manutenzione straordinaria n.2 portoni, opere di bonifica delle aree di pertinenza), quantificate in € 17.000,00

-	detrazioni		€ 17.000,00
-	valore del fabbricato	€ 128.923,41- € 17.000,00=	€ 111.923,41

per la vecchia fornace un valore in € 7.000,00 in cifra tonda

in funzione della sua possibile destinazione e delle sue condizioni, è stata considerata come un annesso agricolo da ristrutturare e pertanto sono stati valutati i seguenti elementi:

- possibile destinazione d'uso: agriturismo
- superficie coperta ricavabile: mq 127 (uguale all'esistente)
- condizioni strutturali: parzialmente diruto
- pregio storico-architettonico ai sensi della normativa comunale: rilevante valore-RV,
- facilità di percorso: da ripristinare

tenuto conto di quanto sopra, la ricerca dei prezzi di vendita ha permesso di individuare il valore medio di fabbricati simili in €/mq 600,00 da cui è stato detratto il costo degli interventi edilizi per riportarlo alle ordinarie condizioni di manutenzione in € 55.00,00 attraverso computo metrico estimativo basato sul prezzario DEI e sono state detratte le spese tecniche nella misura del 10%

-	valore del bene trasformato	€/mq 600,00 x mq 127=		€ 76.200,00
-	costo della trasformazione			€ 55.000,00
-	spese tecniche 10%			€ 5.500,00
-	valore di trasformazione del fabbricato	€ 76.200,00 -55.000,00-5.000,00	=	€ 15.700,00

Da tale importo viene detratto il costo per il parziale ripristino della viabilità di accesso.

-	detrazioni per ripristino porzione di strada (m 300 x m 2,50) x €/mq12,00		€ 9.000,00
-	valore del fabbricato	€ 15.700,00- € 9.000,00=	€ 6.700.,00

dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

Per quanto finora illustrato un "primo "valore del lotto 1 viene illustrato nella sottostante tabella:

TIPOLOGIA TERRENI / IDENTIFICAZIONE FABBRICATI	QUANTITA' (MQ PER I TERRENI / MQ LORDI PER I FABBRICATI)	VALORE UNITARIO (€/HA PER I TERRENI, €/MQ PER I FABBRICATI)	TOTALI
VIGNETI CLASSE 1	98.501	47.000,00	462.954,70
VIGNETI CLASSE 2	78.876	40.000,00	315.504,00
VIGNETI CLASSE 3	107.493	25.000,00	268.732,50
PROMISCUI	12.000	19.000,00	22.800,00
OLIVETI	270.000	16.000,00	432.000,00
SEMINATIVI VIGNABILI	545.000	15.000,00	817.500,00
SEMINATIVI NON VIGNABILI	1.400	2.000,00	280,00
INCOLTI	70.000	2.000,00	14.000,00
BOSCHI	465.000	3.500,00	162.750,00
AREE RINATURALIZZATE	160.000	800,00	12.800,00
ARBORICOLTURA DA LEGNO	35900	2.000,00	7.180,00
TARE	171.391	0,00	
		PARZIALE	**2.516.501,20**
RIMESSAGGIO	357		112.000,00
VECCHIA FORNACE	127		7.000,00
		TOTALE	**2.635.501,20**

Non si ritiene di dover fare alcuna aggiunta per il premio ottenibile dall'impianto di arboricoltura da legno, poiché tale importo per gli anni 2021 e 2022 è pari ai costi delle lavorazioni straordinarie occorrenti. Come espresso in precedenza, è invece necessario prevedere una detrazione per la presenza di un affittuario fino al dicembre 2023: riteniamo congruo, in base alla esperienza professionale maturata nell'osservazione di tale dinamiche di mercato, una decurtazione del 15% sul valore già attribuito a questa superficie, avente la seguente destinazione colturale: sul fg.63 particella 192, tare, sulle particelle del fg.77, oliveto di Ha 1.42.40; da cui un valore del terreno già individuato di € 22.784,00 ed una decurtazione di € 3.418,00 in cifra tonda (1.42.40 x €/Ha 16.000,00=22.784,00 ; 22.784,00 x 15% =3.417,60)

Con tale ulteriore detrazione il più probabile valore di mercato del lotto 3 è indicato in € 2.632.000,00 in cifra tonda (2.635.501,20 - 3.417,60= 2.632.083,60)

…….

In breve, i più probabili valori di mercato dei tre lotti sono i seguenti:

LOTTO 1, € 1.663.000,00

LOTTO 2, € 50.000,00

LOTTO 3, € 2.632.000,00 **per un totale di € 4.345.000,00**

…….

TEMPESTINI PA
2020.07.23 16:27:58
CN=TEMPESTINI PAOLA
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. Iscr. 986
DOTTORE AGRONOMO
PAOLA
TEMPESTINI
RSA/2048

Prato/Firenze, 26 giugno 2020 dott..geom.Azeglio Castellini dott. agr. Paola Tempestini

dott. agronomo PAOLA TEMPESTINI
Via G. Dolci, n.5 – Prato
tel.0574 1597724

dottore geom.AZEGLIO CASTELLINI
via Guelfa n.5.- Firenze
tel. 055 217016

ALLEGATI

1. tabella riassuntiva delle caratteristiche catastali dei terreni oggetto di stima;
2. visure Catasto Fabbricati,
3. visure Catasto Terreni,
4. planimetrie catastale Corno I,
5. planimetrie catastale Fornace,
6. planimetrie catastale capannone agricolo,
7. cartografia su base catastale con individuazione dei 3 lotti,
8. cartografia su base catastale di uso del suolo,
9. schedario viticolo ARTEA de Il Corno srl,
10. fotografie fabbricato principale Corno I,
11. fotografie altri manufatti Corno I,
12. fotografie fabbricato secondario Corno I.
13. fotografie capannone agricolo,
14. fotografie fabbricato Fornace.

Firmato digitalmente da

azeglio castellini

O = Collegio dei Geometri di Firenze/80011570480
C = IT
Data e ora della firma: 29/07/2020 11:45:05