

# **Le Torri società agricola a responsabilità limitata**

Via San Lorenzo a Vigliano nr. 31

Barberino Val D'Elsa (Firenze)

Capitale sociale deliberato ed interamente versato € 8.400.000,00

Iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al nr. 00353810450

Numero REA 376569

Numero di Partita IVA 03522590482

## Valutazione del complesso azienda agricola "Le torri"



L'azienda agricola "Le torri" si trova nel cuore della Toscana, nel comune di Barberino Val d'Elsa, tra le più rappresentative città della regione: Firenze e Siena. Più precisamente è ubicata in un terreno morfologicamente collinare tipico della campagna Toscana.

Il sistema territoriale delle "Colline dell'Elsa" si caratterizza soprattutto per la presenza di una estesa zona agricola produttiva, compresa nella fascia collinare fra il Comune di Barberino Val d'Elsa, costituita da una morfologia collinare ad andamento dolce, con declivi non superiori al 20%. Le colture della vite e dell'olivo sono predominanti e segnano il tratto del panorama paesaggistico.

La natura circostante all'Azienda, seppur di grandissimo effetto agli occhi del turista e di altissimo valore economico e ambientale non rappresenta sicuramente l'unica attrattiva del posto. Infatti, a pochi chilometri dall'Azienda si trovano centri di grande valore artistico storico come la *Chiesa di San Lorenzo a Vigliano* di Marcialla; la *Pieve di S. Lazzaro* a Lucardo; il Comune di Barberino Val d'Elsa con il *Palazzo Barberini*, il *Palazzo Pretorio* e la *chiesa di San Bartolomeo*; la *chiesa di S. Anna* e il *Castello dei Conti Alberti* di Tingano; la *Cappella di San Michele* che riproduce in scala 1:8 la cupola del Brunelleschi del Duomo di Firenze (visibile dalle finestre di alcune unità abitative dell'Azienda); la *Pieve di Sant'Appiano*; ed inoltre centri celebri come il *Borgo Medioevale di Certaldo*, città che diede i natali a Giovanni Boccaccio di cui ne conserva l'abitazione visitabile; e la città di *San Gimignano*, uno dei centri medievali più frequentati dal turismo per la sua ricchezza monumentale dell'epoca (visibile dalla corte dell'Azienda).

Nelle immediate vicinanze non vi sono centri agrituristici delle dimensioni dell'Azienda Le Torri destinati in parte a residenza turistica e in parte a produzione e vendita di vino ed olio di pregio.

Il complesso immobiliare è un agglomerato di più fabbricati rurali ad uso agriturismo ubicato nel Comune di Barberino Val d'Elsa, con una corte adibita ad area cortiliva/giardino comune, che occupa un'area di pertinenza di circa mq 3.070 ivi compresa l'area occupata dai fabbricati.

Trattasi di numero cinque edifici che costituiscono l'Azienda che si estende ai piedi del sistema collinare di Barberino Val d'Elsa, ubicati nel cuore delle proprietà dell'Azienda stessa. Negli ultimi anni da residenza padronale è stata progressivamente trasformata in residenza per gli ospiti dell'agriturismo che viene praticato nell'azienda. Sono state create sale di convivio con cucine e possibilità di ristorazione, camere e bagni, per complessive numero dodici unità abitative e numero quaranta posti letto.

La corte che circonda le varie unità immobiliari è stata trasformata in area comune, utilizzata, oltre che dagli ospiti dell'agriturismo, anche per eventuali cerimonie e rinfreschi ed è completata da una piscina con spogliatoio e giardino, da una terrazza prendisole (sopra l'unità C degli uffici) e rifinita da una zona barbecue.

Tutte le pavimentazioni esterne ai fabbricati ristrutturati sono state realizzate utilizzando listelli di cotto. Le aree di sosta pedonale sono realizzate con muretti in pietra che formano sedili per la sosta grazie al rivestimento superiore in cotto. Tutta l'area gode, inoltre, di illuminazione esterna diffusa grazie alle lampade murali e ai lampioncini elettrici.

L'azienda dispone di impianto fotovoltaico finalizzato alla produzione di energia elettrica, operando pertanto in piena autonomia energetica.

I vari immobili si presentano su due/tre livelli a forma compatta rettangolare che ricalca il vecchio stampo delle unità prima della recente completa ristrutturazione.

La superficie lorda complessiva degli immobili è di mq:

<b>Descrizione</b>	<b>Mq</b>
Fabbricato "A"	1.003,45
Fabbricato "B"	460,30
Fabbricato "C"	336,00
Fabbricato "D"	355,00
Fabbricato "E"	866,20
Fabbricato "F"	157,00
Totale	3.177,95

### **Indicazioni delle colture principali prodotte dall'Azienda**

L'Azienda Le Torri, sfruttando a pieno le risorse della campagna Toscana, ha impegnato gran parte delle proprie terre in colture tipiche della zona di grande importanza economico-commerciale. Le colture predominanti sono infatti quella dell'Oliveto e del Vigneto Specializzato.

L'area di proprietà censita catastalmente è di 102,6 ettari dei quali 27 ettari dedicati a Vigneto, 18,4 ettari di Oliveto e 7,4 ettari promiscui tra oliveto e vigneto. I terreni rappresentano la risorsa dell'azienda per la produzione di Olio e di Vino di grande qualità quale il Chianti Docg Colli Fiorentini, il tipico Vin Santo e alcuni IGT Toscani tra i quali emergono i pregiatissimi Magliano e Vigliano. Vengono prodotti annualmente 700/1000 ettolitri di vino con una produzione media per ettaro di circa 28/30 ettolitri; il disciplinare consente una produzione massima per ettaro di 56 ettolitri ma essa non viene sfruttata onde ottenere vini di grande qualità.

## **Consistenza e dati metrici**

Quanto sopra esposto può essere così riassunto:

- Terreni e colture specializzate: superficie complessiva ha 52,80 così suddivisa  
Sup. Oliveto ha 18,4  
Sup Mista Oliveto/Vigneto ha 7,4  
Sup. Vigneto ha 27
- Terreni agricoli: superficie complessiva ha 49,8 così suddivisa:  
Sup. Bosco misto e ceduo ha 47,7  
Sup. Seminativo, pascolo e strade ha 2,1

*Superficie complessiva Terreni a coltura specializzata e non ha 102,6*

Vedute parziali del borgo





*Sala ristorante*



Terrazzo





Cantina



*Alcune vedute di interni*





*La piscina ed il solarium*



I vigneti



L'impianto fotovoltaico



<b>Fabbricati</b>			
	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Totale</b>
<b>FABBRICATO A</b>			
Residenziale	696,6	3.360,00 €	2.340.576,00 €
Altro (interrato, scantinato e centrale termica)	306,85	1.280,00 €	392.768,00 €
<b>FABBRICATO B</b>			
Residenziale	460,3	3.360,00 €	1.546.608,00 €
<b>FABBRICATO C</b>			
Magazzini	112	1.440,00 €	161.280,00 €
Uffici piano terra	112	2.800,00 €	313.600,00 €
Terrazzo	112	960,00 €	107.520,00 €
<b>FABBRICATO D</b>			
Residenziale	165	3.360,00 €	554.400,00 €
Residenziale (sottotetto)	20	2.160,00 €	43.200,00 €
Terrazzo	170	320,00 €	54.400,00 €
<b>FABBRICATO E</b>			
Cantina a piano terra	710,7	2.240,00 €	1.591.968,00 €
Sala degustazione cucina ed esposizione a piano terra	155,5	2.160,00 €	335.880,00 €
<b>FABBRICATO F</b>			
Fienile	157	2.280,00 €	357.960,00 €
<b>Totale dei fabbricati arrotondato</b>			<b>7.800.000,00 €</b>

<b>Terreni</b>			
	<b>Ha</b>	<b>€/ha</b>	<b>Totale</b>
VIGNETO	27,0726	120.000,00 €	3.248.712,00 €
OLIVETO	18,4056	30.000,00 €	552.168,00 €
OLIVETO/VIGNETO	7,3449	50.000,00 €	367.245,00 €
<b>COLTURE DIVERSE</b>			
Bosco misto e ceduo	47,7	5.000,00 €	238.500,00 €
Seminativo, pascolo e strade	2,1	15.000,00 €	31.500,00 €
<b>totale dei terreni arrotondato</b>			<b>4.438.000,00 €</b>

<b>Beni mobili</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Impianti, macchinari ed attrezzature	1.324.000,00 €
Mobili ed arredi	540.000,00 €
<b>Totale beni mobili</b>	<b>1.864.000,00 €</b>

<b>Magazzino</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Rimanenze di prodotti sfusi e confezionati	460.000,00 €
<b>Totale magazzino</b>	<b>460.000,00 €</b>

<b>Riepilogo</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Totale</b>
Totale generale (terreni, fabbricati, beni mobili, magazzino)	14.562.000,00 €
Avviamento e marchi	1.058.000,00 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>15.620.000,00 €</b>