

TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: Sannini Impruneta srl n. 244/219 RF Sent. 144/19

Giudice Delegato: Dott. Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare: Dott. Marco Di Geronimo

Collegio peritale composto da due architetti ed un ingegnere:

Arch. Paola Gori – Arch. Sonia Piazzini - Ing. Andrea Brogi

* * *

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE POSTO LUNGO LA VIA
CHIANTIGIANA AL N.C. 40-42, NEL COMUNE DI IMPRUNETA, PROVINCIA
DI FIRENZE, (F. 52, P. 108, SUB. 300-301). LOTTO N. 9**



Sommario

1. Premessa
2. Localizzazione dei Beni
3. Individuazione Catastale
4. Descrizione dei beni
5. Provenienza
6. Eventuali occupazioni
7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli
8. Formalità
9. Situazione Urbanistica
10. Conformità urbanistiche e catastali
11. Valutazione dei Beni
12. Riepilogo del Lotto

1. Premessa

I sottoscritti Architetti:

- Dott. Architetto PAOLA GORI (C.F. GRO PLA 63R 59A 390B) con Specializzazione in Storia Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, con studio in Firenze Viale Giacomo Matteotti nc. 50, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4538;
- Dott. Arch. SONIA PIAZZINI (CF PZZ SNO 68S65 D612Z) con studio in Scandicci, via Nicola Pistelli 14 ed in Firenze via Giuliano Ricci n. 12/14, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4968 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il nr. 6844;

Ingegnere:

- Dott. Ing. ANDREA BROGI, (C.F. BRG NDR 72M07 F656H) con studio in Reggello (FI), Via Bandi n.18 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il nr. 5206 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il nr. 8591;

su richiesta del curatore Dott. Marco Di Geronimo (allegato sotto la lettera "A") per stimare il valore di mercato dei beni descritti in titolo, di proprietà della Società "Sannini Impruneta S.R.L. in liquidazione", fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferiscono.

ANTEFATTO

L'incarico affidato agli scriventi riguarda la valutazione di beni immobili di proprietà della "Sannini Impruneta S.R.L. in liquidazione" con sede in Via

Chiantigiana per il Ferrone 135, 50023 Impruneta (FI).

L'intera proprietà Sannini consta di diversi fabbricati e appezzamenti di terreno, che occupano un'area delimitata a sud dal fiume Greve e a nord dall'area estrattiva (si vedano estratti di mappa con individuazione dei fabbricati oggetto di stima, allegati sotto la lettera "B"). Il giudizio di valore interessa, in particolare, l'immobile posto lungo la via Chiantigiana al n.c. 40-42, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 108, subalterni 300-301. Caratteristiche e destinazioni di dette proprietà saranno ampiamente descritte nel prosieguo della presente relazione.

2. Localizzazione dei Beni

L'immobile oggetto di stima è in fregio a via Chiantigiana, 40-42 località Ferrone (SR222), sul fronte stradale opposto a quello dell'ex stabilimento Sannini e dell'attuale sede amministrativa della Sannini Impruneta S.R.L. La distanza dal centro urbano di Impruneta è di circa 4 chilometri, direzione sud-ovest, la distanza da Firenze è di circa 16 km, mentre dall'uscita Firenze-Sud dell'autostrada (A1) è di circa 15 km.



Il contesto paesaggistico in cui è posto l'immobile è quello tipico della campagna chiantigiana, caratterizzata da ampie visuali che spaziano su morbide colline,

scandite da oliveti e vigneti, macchie boschive e filari di cipressi. Il processo di urbanizzazione, seppur contenuto, ha modificato la sua configurazione originaria, tramite l'edificazione di fabbricati lungo la via Chiantigiana nonché dello stabilimento che nasconde in parte la visione del paesaggio collinare retrostante. L'immobile oggetto di stima è ubicato in fregio alla via Chiantigiana e circondato da terreni pianeggianti delimitati dal fiume Greve. Detti terreni sono prevalentemente incolti e scarsamente mantenuti.

3. Individuazione Catastale

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 108, subalterni 300-301.

Composto da due unità catastalmente distinte:

- Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 40, Foglio 52, p.lla 108, sub 300, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 369,27.
- Abitazione – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 42, Foglio 52, p.lla 108, sub 301, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale € 201,42.

ATTENZIONE: per cronistoria catastale e per chiarimenti si precisa che, come riportato nella visura storica catastale della part.lla 108 a Catasto Terreni, alla data del 19/10/1956 (data anteriore all'impianto meccanografico), per detta particella risulta qualità/classe FU D ACCERT; ciò significa che il fabbricato a quella data era esistente in quanto la classe indicata in visura indica la vecchia destinazione provvisoriamente attribuita in passato dal Catasto Terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al Catasto dei Fabbricati. Successivamente la

particella 108 è divenuta ENTE URBANO dopo essere stata denunciata al Catasto Fabbricati con tipo mappale n. 1743.1/1992 del 11/06/1992 in atti dal 26/06/1992 e successivamente è stata censita al Catasto Fabbricati mediante DOCFA con redazione di planimetria catastale del 06/07/1992.

4. Descrizione dei beni

L'immobile oggetto di stima è un terratetto di due piani, tipologia edilizia tradizionale, isolato e circondato da un resede di proprietà esclusiva del sub 301 (solo la parte anteriore, su via Chiantigiana, risulta a comune tra le due unità immobiliari sub 300 e 301), terreno tra i muri perimetrali e il confine della proprietà, delimitato da una recinzione e/o da vegetazione, costituito prevalentemente da terreno erboso con ridotta presenza di arbusti spontanei; oltre il resede il fabbricato è circondato da terreni agricoli incolti, pianeggianti e delimitati a sud dal fiume Greve. Il fabbricato si presenta isolato sul suddetto fronte stradale, in sua prossimità è collocata soltanto l'area parcheggio dell'ex stabilimento Sannini. L'accesso avviene dal lato destro di via Chiantigiana, procedendo da ovest in direzione Strada in Chianti. Attualmente il bene è suddiviso in 2 unità immobiliari. La prima accessibile dal portone su via Chiantigiana al n.c. 40 (subalterno 300), la seconda dall'ingresso sul retro del fabbricato al n.c. 42, raggiungibile tramite cancelletto su via Chiantigiana (subalterno 301).

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra, presenta caratteri riconducibili alla classe catastale di appartenenza "A4 – abitazione di tipo popolare". I prospetti, tutti intonacati, si caratterizzano per la semplicità compositiva, in linea con le caratteristiche formali e materiche delle aperture, prive di cornici.

La facciata in fregio a via Chiantigiana presenta un portone e una finestra al piano terreno, due ulteriori finestre al piano superiore, allineate verticalmente alle aperture sottostanti.

Il prospetto tergale è contraddistinto al piano terra da una vano porta di collegamento con il resede e da una apertura di dimensioni ridotte, al piano primo da due finestre che si presentano simili a quelle di facciata.

Sul resede di pertinenza è altresì collocato un fabbricato accessorio, utilizzato presumibilmente come magazzino. Secondo quanto rappresentato catastalmente, esso dovrebbe essere costituito da 2 vani con ingressi indipendenti e uno spazio coperto da una tettoia. Allo stato attuale, la configurazione planimetrica rilevata di suddetto fabbricato accessorio è maggiore rispetto alle dimensioni indicate nella planimetria catastale e sono presenti 3 vani porta di accesso: uno posto di fronte all'ingresso al fabbricato principale sul fronte tergale e gli altri due sul lato lungo del fabbricato accessorio. È stato realizzato, inoltre, un ulteriore locale delimitato da pareti in policarbonato, addossato al lato lungo del fabbricato accessorio.

Entrambe le unità immobiliari sono adibite ad uso abitazione, libere e in evidente stato di abbandono; le condizioni manutentive, meglio descritte in seguito, sono mediocri ed il fabbricato è totalmente da ristrutturare.

Gli intonaci esterni sono soggetti a manifesti distacchi superficiali, specialmente dal sotto gronda, fino a parte dell'altezza del piano primo, e in corrispondenza degli spigoli dell'edificio, dove resta a vista il paramento murario d'angolo sottostante. Stesso fenomeno si presenta anche sul retro del fabbricato, in maniera ancora più evidente. La copertura a falde di tipo tradizionale, con struttura lignea e manto in coppi e tegole, presenta, nella porzione di intradosso visibile dal livello

del terreno, fenomeni di degrado che interessano sia la struttura e il tavolato lignei, sia i canali di gronda perimetrali.

(Vedi documentazione fotografica degli esterni, allegata sotto le lettere “C₁” e “C₂”).

Appartamento (Foglio 52, Particella 108, Subalterno 300)

Al subalterno 300 si accede dal portone al n.c. 40 su Via Chiantigiana.

L'appartamento si sviluppa su due piani, ai quali va aggiunto il livello della soffitta che ospita un servizio igienico. Il piano terra, di larghezza pari al vano scala a doppia rampa parallela, ospita la cucina e un ripostiglio localizzato nel sottoscala con piccola apertura tergale. Dal vano scala posto dal lato opposto all'ingresso si accede al piano superiore che ospita due camere ed uno stanzino. Il bagno è collocato, come già detto, nella soffitta a cui si accede da una ulteriore rampa di scala. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera “E₁”).

Gli appartamenti al n.c. 40 presentano altezze interne variabili fra ml. 3,20 e ml. 3,40.

Abitazione (Foglio 52, Particella 108, Subalterno 301)

Dal cancello posto alla sinistra (per chi guarda dalla via) dell'ingresso al subalterno 300, n.c. 40, si accede al resede che conduce al n.c. 42, ingresso dell'unità immobiliare individuata catastalmente con il subalterno 301 posto sul retro del fabbricato. Essa si sviluppa interamente al piano terra ed è costituita da un nucleo principale che comprende cucina, camera e bagno e da un fabbricato accessorio non collegato direttamente al precedente costituito secondo quanto riportato catastalmente da due vani “ripostiglio” con ingressi separati e una tettoia. Allo stato di fatto sono stati rilevati numerosi abusi in corrispondenza del suddetto

locale accessorio. In particolare, quanto riportato catastalmente non corrisponde dimensionalmente a quanto esistente e, in aggiunta, è stato addossato al lato lungo un locale in policarbonato con ulteriore ingresso. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "E₂".)

Le altezze interne medie registrate variano fra ml 3,20 e ml 3,40. L'altezza dei ripostigli è compresa tra 1,65 ml e 2,80 ml.

5. Provenienza

La quota di 1/1 dei beni in oggetto è pervenuta a Sannini Impruneta Srl, tramite Verbale di assemblea del 16/05/2016 rep. n. 73.882, raccolta n. 22.159, rogante Dott. Francesco STEIDL, registrato a Firenze in data 18/05/2016 al n. 9670, per variazione del capitale sociale e costituzione di una Società a Responsabilità limitata Sannini Impruneta srl (in sostituzione e per variazione di Sannini Impruneta Spa) e relativo statuto sociale.

[REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di modifica (verbale di assemblea straordinaria) della ragione sociale e dello statuto sociale del 20/12/1979 rep. n. 818, raccolta n. 144, [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 10/07/1981 al n. 17.810/11.750, da potere di

[REDACTED]

Con atto ai rogiti notaio Badini in data 03/07/1958 rep. n. 7809/3498, registrato a Firenze il 22/07/1958 al n. 1168 vol. 562, trascritto a Firenze il 25/07/1958 ai nn. 2974/8350, le persone fisiche [REDACTED]

[REDACTED] nella loro qualità di comproprietari, trasformavano la Società in nome collettivo [REDACTED] per

Azioni, dando atto che nel patrimonio della società azionaria dovevano ritenersi svariati beni immobili, costituiti da terreni e fabbricati, tra cui il terreno nel Comune di Impruneta loc. Ferrone, identificato al Nuovo Catasto Terreni di detto comune al foglio di mappa 52, part.lla 108 con estensione ettari 0, are 1, centiare 70.

Da visura storica catastale della particella 108 a terreni, risulta che alla [REDACTED] [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuto per denuncia di successione n. 7478 del 19/10/1956 in atti dal 10/11/1978. Il collegio dei periti ha effettuato una ispezione in Conservatoria, consultando i registri cartacei per anno e nominativi, ma non ha trovato la successione indicata.

ATTENZIONE: per cronistoria catastale e per chiarimenti si precisa che, come riportato nella visura storica catastale della part.lla 108 a Catasto Terreni, alla data del 19/10/1956 (data anteriore all'impianto meccanografico), per detta particella risulta qualità/classe FU D ACCERT; ciò significa che il fabbricato a quella data era esistente in quanto la classe indicata in visura indica la vecchia destinazione provvisoriamente attribuita in passato dal Catasto Terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al Catasto dei Fabbricati. Successivamente la particella 108 è divenuta ENTE URBANO dopo essere stata denunciata al Catasto Fabbricati con tipo mappale n. 1743.1/1992 del 11/06/1992 in atti dal 26/06/1992 e successivamente è stata censita al Catasto Fabbricati mediante DOCFA con redazione di planimetria catastale del 06/07/1992.

6. Eventuali occupazioni

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano liberi.

7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 28/09/2022. I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013, rep. 5876/2013, iscritta il 19/09/2013 reg. part. 4243 reg. gen. 25028, per € 250.000,00 di cui € 191.487,48 di capitale ed € 40.917,00 di interessi, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa Società Cooperativa, con sede in Signa, CF 00649880481, contro Sannini Impruneta Spa, con sede in Impruneta CF 00408750487, ipoteca gravante l'intera proprietà dei beni indicati (oltre altri di diversi lotti):

A tale Iscrizione fa riferimento 1 Annotazione per Restrizioni di Beni (beni in oggetto oltre altri beni) del 24/01/2014 reg. part. 219 reg gen. 2217 per un valore complessivo di immobili liberati di € 14.000,00 derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 20/01/2014 rep. n. 68819/19911, a cura del Notaio Steidl Francesco, di Firenze.

2. Atto Giudiziario del 11/12/2019 rep. 5231/2019 derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritto in data 14/01/2020 reg. part. 857 reg. gen. 1143, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della Sannini Impruneta srl in liquidazione, contro Sannini Impruneta srl.

Sui beni oggetto di Sentenza di Fallimento non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

Tutte le particelle oggetto della presente perizia sono riportate nella Ipoteca Giudiziale, nella conseguente restrizione e nell'Atto Giudiziario derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Iscrizione del 19/09/2013 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 25028

Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 5876/2013 del 16/09/2013

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 219 del 24/01/2014 (Restrizione di beni)

2 - Annotazione n. 302 del 06/02/2014 (Restrizione di beni)

3 - Annotazione n. 2275 del 13/08/2014 (Restrizione di beni)

2 Annotazione del 24/01/2014 - Registro Particolare 219 Registro
Generale 2217

Pubblico ufficiale Steidl Francesco Repertorio 68819/19911 del 20/01/2014

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4243 del 2013

3 Trascrizione del 14/01/2020 - Registro Particolare 857 Registro
Generale 1143

Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 5231/2019 del 11/12/2019

Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

Nota disponibile in formato elettronico

8. Formalità

Nessuna formalità sull'immobile in oggetto, oltre a quelle già descritte al paragrafo 7.

9. Situazione Urbanistica

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico relativo alla regione Firenze-Prato-Pistoia, comprensiva del territorio di Impruneta, redatto a cura del Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, ha lo scopo di definire i caratteri principali dell'ambito

territoriale di riferimento, le invarianti strutturali, le criticità e gli indirizzi per le politiche. La struttura insediativa dell'ambito, per quanto concerne il territorio di Impruneta è caratterizzata dal morfotipo insediativo n. 5. *“Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria.”*

Per la fascia collinare e il patrimonio insediativo che circondano la piana dell'ambito in oggetto, sono previsti obiettivi di tutela e valorizzazione, secondo le seguenti direttive:

- salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, promuovere la preservazione della diversificazione colturale del mosaico agrario data dall'alternanza tra oliveti e vigneti, in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica);*
- garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto; [..]*
- negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione; [..]*
- tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare*

riferimento ai Monti del Chianti [..]

- *riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa [..]

Orientamenti:

- *limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione [..]"*

(Si vedano estratti del Piano di Indirizzo Territoriale, allegati sotto la lettera "H".)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Al momento in cui la presente perizia viene redatta, è in vigore il Regolamento Urbanistico. È però in fase di stesura il Piano Operativo comunale che vedrà la pubblicazione e adozione indicativamente tra un anno. Potrebbero quindi intervenire modifiche sostanziale rispetto al RU vigente, di cui gli scriventi all'attualità non ne possono essere a conoscenza. Vengono menzionate alcune indicazioni per il nuovo Piano Operativo nella "Scheda descrittiva n.5" (Allegato "M") della nuova Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale.

Territorio rurale ed aree per le attività estrattive

Le Norme Urbanistiche del Comune di Impruneta identificano le aree di proprietà Sannini come appartenenti al territorio rurale, "Ambito della Greve" (art. 39),

“Ambito di Poggio alle Carraie” (art. 39), “Aree boscate” (art. 18), “Vegetazione ripariale” (art. 19), “Aree di restauro e recupero ambientale” (art.40.).

Per quanto concerne le aree estrattive, la normativa distingue “Aree destinate alla coltivazione” (art. 68), “Aree destinate alla localizzazione degli impianti produttivi (art. 68), “Aree per le attività complementari al sistema del cotto” (art. 68). (vedi allegati “G₃”, “G₄”, “G₅”, “G₆” alla presente relazione).

Patrimonio edilizio esistente

Relativamente al R.U. vigente, il fabbricato è classificato come *Edificio privo di valore storico ambientale* (art. 42 - 43 NTA) e per esso sono consentiti gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili in assenza del Programma aziendale.

Si riportano di seguito gli articoli di riferimento delle NTA art. 42 e 43:

Art. 42 - Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

“Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell’entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d’uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall’art. 43 della Lr 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti “una tantum” ai sensi della medesima Lr 1/2005

solo su edifici non dotati di valore storico architettonico. Sui fabbricati rurali ad uso abitativo, l'ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali è ammesso purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq.

Gli ampliamenti una tantum, nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della Lr 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il Programma aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della Lr 1/2005, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili in assenza del Programma aziendale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.

Per interventi su annessi e manufatti esistenti il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della Lr 1/2005 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.”

Art. 43 - *Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*

“Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente RU, con destinazione d'uso non agricola, ad eccezione di quelli di interesse storico-architettonico e ambientale, come individuati dagli elaborati grafici del presente RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tutte le categorie comprese la sostituzione, la demolizione e la ricostruzione di volumi secondari. Sono consentiti ampliamenti funzionali una tantum di cui all'art.11 punto 4.4 delle presenti NTA per la validità del PS, fatto salvo la presenza di norme di tutela, non superiore a mq 25.

I progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono prevedere l'individuazione delle relative aree di resede come definite dall'art.45 delle presenti norme.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza degli edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, non sono ammesse opere di sistemazione ambientale nè recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo

urbano” e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d’uso e frazionamento di edifici esistenti.”

L’edificio è ricompreso in Aree di recupero e restauro ambientale (art. 40 NTA), assoggettate a interventi di ripristino che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l’attività agricola ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Prescrizioni per l’area di interesse dell’immobile part. 108 – sub. 300-301.

Il fronte stradale della Via Chiantigiana per il Ferrone, posto a sud, quindi dal lato opposto rispetto alle aree estrattive, rientra negli ambiti “della Greve” e “Aree di recupero e restauro ambientale” (art. 40).

L’Ambito della Greve, come da art. 39 del RU, è *“la parte del territorio corrispondente al fondovalle della Greve, che costituisce con il suo percorso il confine con il comune di San Casciano. Il suolo è prevalentemente occupato da incolti, da arbusteti e da limitate porzioni di bosco misto di latifoglie e conifere.*

[...] In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale (agricola e non), agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili, turistico-ricettiva, attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale, attività pubbliche o di interesse pubblico, attività artigianali legate al cotto, attività estrattive.

Sono consentite tutte le attività e funzioni legate al progetto “ Terre di Impruneta”.

E' vietata attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente.

[..]

Le "Aree di restauro e recupero ambientale", art. 40, nelle quali rientra quella occupata dall'immobile oggetto di stima, "sono assoggettate a interventi di ripristino che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. Nel caso in cui ciò non sia possibile dovranno essere ricondotte ad una vegetazione di tipo naturale.

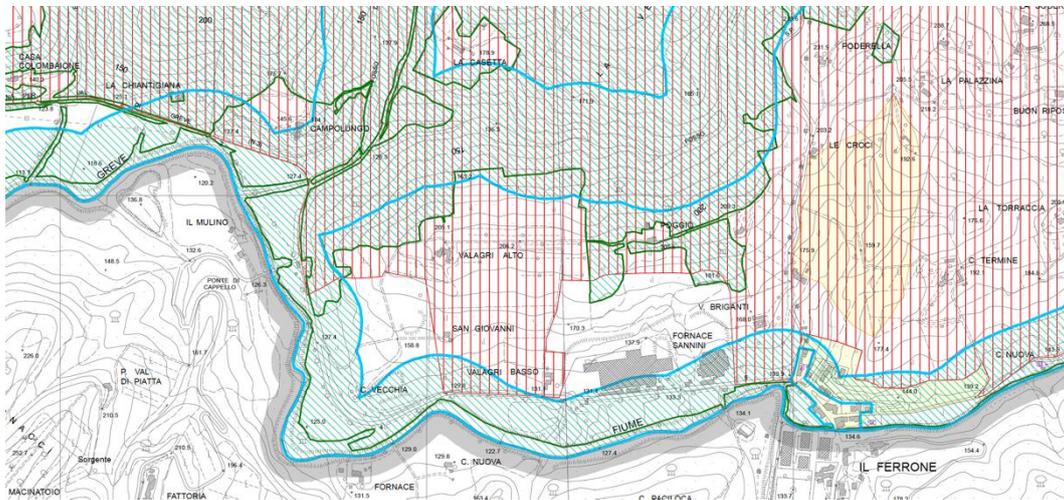
Non sono consentite nuove costruzioni di alcun tipo né depositi di materiale all'aperto.

E' consentito l'uso a parcheggio pertinenziale purchè tali aree siano realizzate nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'area e mantenendo le alberature esistenti.

Gli interventi di ripristino sono a carico degli interventi edilizi e urbanistici ammessi nel patrimonio edilizio esistente sia con intervento edilizio diretto sia tramite programma di miglioramento agricolo ambientale e devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Per l'immobile oggetto di stima la normativa urbanistica non prevede particolari prescrizioni relative agli interventi attuabili, come evidenziato dall'allegato "G5" in calce alla presente.

VINCOLI: L'edificio non è sottoposto alla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico ai sensi art. 10 D. Lgs. 42/2004 Parte II Titolo I Capo I e s.m.i. ma è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 D. Lgs. 42/2004 Parte III Titolo I Capo I e s.m.i. (TAV. V2 – Beni e Ambiti di Tutela allegata RU); in particolare sull'area sono di interesse paesaggistico e sottoposti al vincolo di tutela di cui al comma 1, lett. c) art. 142 del citato decreto i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi approvati con R.D. n° 1775 del 11/12/1933.



Tav. V2 estratto Regolamento Urbanistico

LEGENDA

Beni culturali D. lgs. 42/2004 parte II

Aree ed immobili notificati - art. 10 c. 3 D.lgs. 42/2004

Beni paesaggistici D. lgs. 42/2004 parte III

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/2004

D. M. del 15/10/1955 pubblicato sulla G. U. n° 254 del 3/11/1955: Zona adiacente la Certosa del Galluzzo alla nell'ambito dei Comuni di Firenze, Scandicci ed Impruneta

D. M. del 25/05/1961 pubblicato sulla G. U. n° 138 del 05/06/1961: Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico a Tavarnuzze vanno ad Impruneta

D. M. del 23/06/1967 pubblicato sulla G. U. n° 182 del 27/07/1967: Fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole

D. M. del 23/03/1970 pubblicato sulla G. U. n° 101 del 22/04/1970: Zona lungo la superstrada Firenze - Siena

Aree tutelate per legge, art. 142 D.Lgs. 42/2004

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi approvati con R.D. n° 1775 del 11/12/1933 (art. 142, c.1, lett. c. D.Lgs. 42/2004)

Terreni coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (art. 142, c.1, lett. g. D.Lgs. 42/2004) *

Aree assegnate all'Università di Agraria (art. 142, c.1, lett. h. D.Lgs. 42/2004)

Ambiti paesaggistici

Aree di protezione paesistica e storico ambientale (art. 22)

Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 21)

Aree di interesse panoramico (art. 22)

Aggiornamento cartografico d'ufficio su base cartografica CTR 10K del 1996

Edifici

Viabilità

Gallerie

Viabilità in corso di realizzazione

Gallerie in corso di realizzazione

Corso del torrente Pescina

Limite amministrativo

* Costituisce bosco quanto definito dall'art.3 L.R. 39/2000.

Tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e secondo le disposizioni del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 a vincolo paesaggistico (art.37 L.R. 39/2000).

Per quanto riguarda l'area a parcheggio (part.lla 185): dalla TAV. V1 – Vincoli sovraordinati si evince che su detta area è prevista la realizzazione di una cassa di

Il fabbricato principale (esclusi gli annessi tergalì) è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalle planimetrie catastali di impianto redatte in data 17/01/1940 dal Geom. Roberto Ferrursi (scheda n. 11054327 subalterno 1, piano terreno, primo e secondo/soffitta, scheda n. 11054328 subalterno 1, piano terreno, entrambe del 30/12/1939).

Per ciò che riguarda gli annessi tergalì l'esistenza dei medesimi alla data della foto aerea del 1965 pubblicata sul sito della Regione Toscana a cura dell'IGM, è dubbia in quanto detti volumi non sono nitidi nell'immagine aerea; ovvero dall'immagine sembrano già esistenti nella foto del 1965 ma non è possibile dichiararlo con assoluta certezza. Una parte di essi rilevata in loco (vedasi Allegato "C₂") risulta sicuramente edificata successivamente all'accatastamento del 1992, non essendo detti volumi rappresentati nelle planimetrie catastali del 06/07/1992. Pertanto, con riferimento ai volumi tergalì, il collegio dei periti conclude che una parte di detti volumi, quelli costruiti successivamente al 06/07/1992 e meglio evidenziati nell'allegato, non sono legittimi in quanto edificati successivamente al 1992 in assenza di titolo edilizio, pertanto sono volumi da demolire; gli altri annessi tergalì sono stati costruiti presumibilmente prima del 01/09/1967 e pertanto, se eseguiti prima del 1967, essendo fuori dalla perimetrazione del centro abitato, sono da considerarsi consistenze legittime dal punto di vista urbanistico-edilizio, salvo diversi approfondimenti con l'ente per valutare le prescrizioni degli strumenti vigenti all'epoca e a condizione che, come già detto, ne sia provata l'esistenza.

Concludendo, **il fabbricato principale è un edificio ante 1942 e pertanto conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico e legittimo.** I volumi tergalì

sono stati costruiti in due distinti periodi: alcuni sono stati edificati in assenza di titolo edilizio successivamente al 06/07/1992 in quanto non rappresentati nella planimetria catastale presentata in detta data; i restanti, rappresentati nella planimetria catastale del 06/07/1992, sono presumibilmente stati edificati in data anteriore al 01/09/1967 secondo quanto sembra emergere dalla foto aerea del 1965, purtroppo l'immagine aerea non è nitida e non si può dichiarare con certezza l'esistenza dei medesimi. Si rimanda perciò all'acquirente ulteriori approfondimenti in merito, segnalando che la data di edificazione rispetto al 01/09/1967 determina due ipotesi:

- Annessi e volumi edificati anteriormente al 01/09/1967 fuori dal centro abitato → legittimi, salvo diversa regolamentazione edilizia/locale, pertanto si informa che sarà necessario verificare le prescrizioni degli strumenti urbanistici del periodo e verificare altresì l'effettiva esistenza dei medesimi
- Annessi e volumi edificati successivamente al 01/09/1967 → non legittimi, da demolire e/o prevederne la rimessione in pristino.

Ne deriva che per garantire la piena conformità edilizia/urbanistica del fabbricato è necessario demolire i volumi tergali non rappresentati nelle planimetrie catastali del 1992 e dimostrare l'esistenza dei restanti volumi in data anteriore al 01/09/1967 (verificando altresì la data di apposizione del vincolo paesaggistico). Se non è dimostrabile l'esistenza dei volumi tergali rappresentati catastalmente in date ante 1967, anche detti volumi dovranno essere demoliti per ripristinare la legittimità edilizia/urbanistica dell'intero immobile. In caso contrario i medesimi, come già detto, risulterebbero legittimi.

Si segnala inoltre che, confrontando le planimetrie catastali di impianto con quelle attuali, risulta che il wc del sub 301 risulta più piccolo rispetto allo stato di fatto del 1939, in quanto il medesimo è stato ridotto affidando una porzione al sottoscala del sub 300. Trattasi di difformità interne che non comportano variazioni di unità immobiliari ma semplice cessione di superficie e/o consistenza tra le due unità confinanti, difformità che potranno essere sanate presentando una pratica edilizia a sanatoria che comportano costi di regolarizzazione che ammontano indicativamente a € 3.000,00.

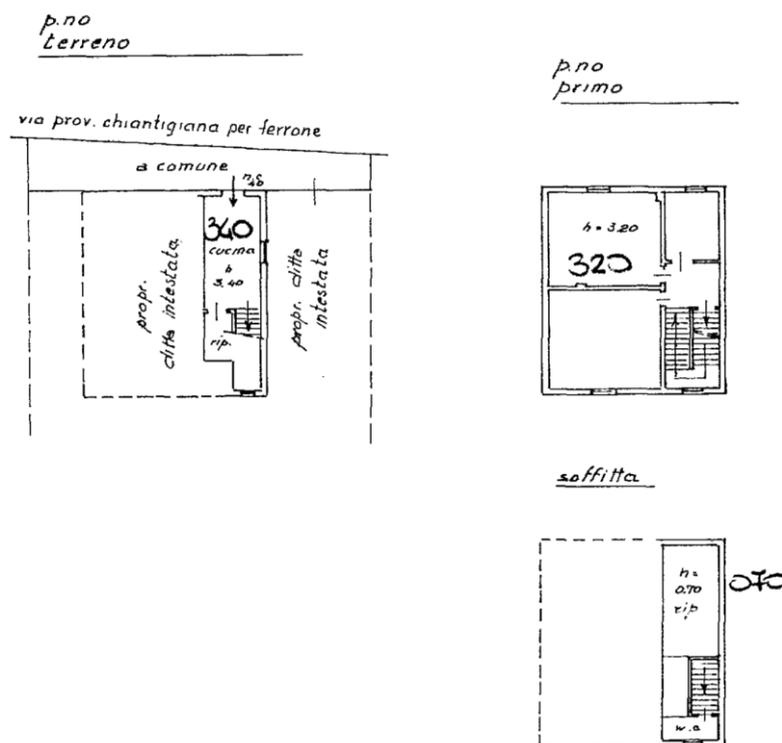
Si specifica che il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato "L") è stato richiesto in data 12.05.2022 e fa riferimento al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti a tale data. In occasione della compravendita (asta) sarà necessario richiedere nuovamente il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto le previsioni urbanistiche e la disciplina urbanistica previste nelle successive varianti del Piano Strutturale e nel nuovo Piano Operativo (in sostituzione al Regolamento Urbanistico), alla data odierna in fase di adozione, potrebbero essere variate rispetto a quelle attualmente vigenti. Secondo i tempi comunicati dalla stessa amministrazione, l'adozione del Piano Operativo è prevista nell'intorno di un anno. In particolare si fa riferimento alla Scheda Descrittiva n. 5 della Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale (Allegato "M").

CONFORMITÀ CATASTALE

Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 40,

Foglio 52, p.lla 108, sub 300,

L'unità immobiliare si presenta conforme a quanto riportato negli elaborati catastali.



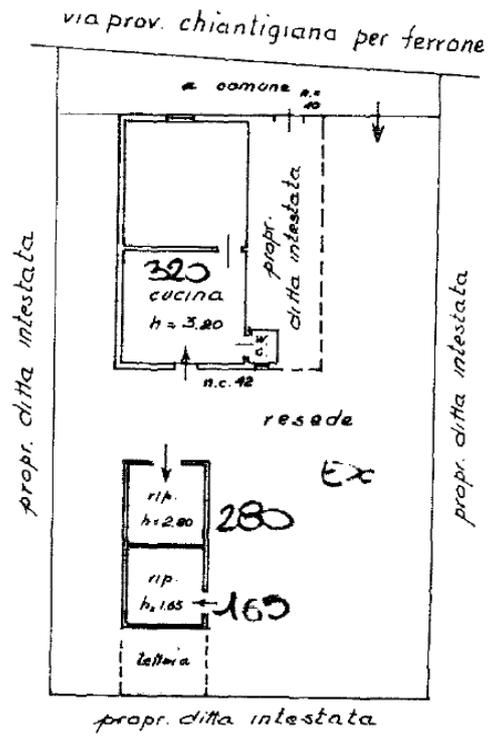
Planimetria del piano terreno e primo con soffitta - estratto planimetria catastale



Abitazione – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 42, Foglio 52, p.lla 108, sub 301,

Rispetto agli elaborati catastali è stata riscontrata una difformità relativa al locale accessorio prospiciente l'ingresso all'unità, al civico 42, non direttamente comunicante con essa, ma separata a mezzo di resede (come indicato nell'allegato "C₂"). Le dimensioni, la sagoma e il numero di accessi ai vani che lo costituiscono, infatti non rispecchiano quanto riportato in planimetria. Si riscontra la presenza di varie addizioni volumetriche non autorizzate e non rappresentate nella planimetria catastale. Le addizioni volumetriche in difformità dovranno essere demolite (nota: costi non stimati perchè compresi nella ristrutturazione).

DOTT. PAOLA GORI ARCHITETTO
DOTT. SONIA PIAZZINI ARCHITETTO
DOTT. ING. ANDREA BROGI



p.no terreno

IN SINTESI

Dal sopralluogo sono emersi volumi tergali realizzati in appoggio ai ripostigli rappresentati nella planimetria catastale del 1992 (vedasi Allegato "C₂"). Detti volumi dovranno essere demoliti in quanto non legittimi e non sanabili per la presenza del vincolo paesaggistico.

Concludendo **il fabbricato principale è un edificio ante 1942 e pertanto legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, salvo modeste ovariazioni interne**. I volumi tergali sono stati costruiti in due distinti periodi: alcuni sono stati edificati in assenza di titolo edilizio successivamente al 06/07/1992 in quanto non rappresentati nella planimetria catastale presentata in detta data; i restanti, rappresentati nella planimetria catastale del 06/07/1992 sono presumibilmente stati edificati in data anteriore al 01/09/1967 secondo quanto sembra emergere dalla foto aerea del 1965, purtroppo l'immagine aerea non è nitida e non si può dichiarare con certezza l'esistenza dei medesimi. **Si rimanda perciò l'acquirente ad ulteriori approfondimenti in merito**, segnalando che la data di edificazione rispetto al 01/09/1967 determina due ipotesi:

- **Annessi e volumi edificati anteriormente al 01/09/1967 fuori dal centro abitato → legittimi**, salvo diversa regolamentazione edilizia/locale, pertanto si informa che sarà necessario verificare le prescrizioni degli strumenti urbanistici del periodo e verificare altresì l'effettiva esistenza dei medesimi. Da verificare comunque la data di apposizione del vincolo paesaggistico che potrebbe determinare una mancata conformità paesaggistica appunto.

- **Annessi e volumi edificati successivamente al 01/09/1967 → non legittimi**, da demolire e/o prevederne la rimessione in pristino

Nella tabella riassuntiva che segue vengono individuati i dati principali relativi ai fabbricati costituenti il complesso immobiliare, quali gli identificativi catastali e la presenza o meno della conformità catastale ed urbanistica.

Riepilogo Conformità Urbanistica e Catastale

Nella tabella riassuntiva che segue vengono individuati i dati principali relativi ai fabbricati costituenti il complesso immobiliare, quali gli identificativi catastali e la presenza o meno della conformità catastale ed urbanistica.

Foglio	Particella	Subalterni	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
52	108	300	CONFORME	Immobili ante 1942 LEGITTIMO NONCONFORME (opere interne)
52	108	301	NON CONFORME	Immobili ante 1942 LEGITTIMO A condizione che vengano demoliti gli annessi edificati post 1967 NON CONFORME

11. Valutazione dei Beni

Come noto, il concetto di valore è alla base dell'estimo. Qualunque stima e valutazione trova fondamento dalla conoscenza dell'oggetto della stima stessa.

Di fatto *“la stima di un bene economico è l'espressione di un giudizio in relazione*

allo scopo della stima, circa la quantità di moneta che si può attribuire al bene da stimare” (Estimo civile ed urbano- Luciano Fabbri - ed. Medicea).

L'estimo si riferisce sia alla stima di fabbricati che di terreni di vario tipo, edificabili e agricoli.

Il mondo immobiliare è sottoposto a delle stime e considerazioni sulle quali intervengono vari fattori che ne caratterizzano il valore finale e che variano nel tempo: espansione, stabilizzazione, contrazione, recupero arretramento. Tali cicli immobiliari dipendono da forze sia interne che esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore, venditori e compratori, mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macroeconomiche generali.

LE BASI DEL VALORE IMMOBILIARE

Tutto quanto premesso il valore dei beni immobili facenti parti della suddetta stima dipende anch'esso dallo scopo della stima, in quanto per lo stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della valutazione.

Le motivazioni della stima sono l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima stessa per determinare l'aspetto economico o base di valore dell'immobile in valutazione.

La base di valore nel nostro caso specifico è formulata nella prospettiva della compravendita dei beni con asta fallimentare, pertanto occorre determinare il valore di mercato tenendo in considerazione tutte quelle variabili positive e negative che incidono nella valutazione del complesso immobiliare individuato ed i vari possibili acquirenti dei singoli beni o dell'intero complesso.

Il valore di mercato è il più probabile valore di un bene espresso qualitativamente in moneta che la maggior parte dei soggetti, non condizionati, ed oggettivamente operanti in condizioni di libera trattativa assegnano a quel dato bene.

Il valore del bene di fatto non costituisce di per sé il valore di mercato, bensì l'aspettativa economica che il bene può assumere se confrontato con beni simili, o comunque confrontabili, anche in relazione all'ubicazione e al tempo.

Procederemo nella nostra valutazione tenendo in debito conto di quegli standard di valutazione immobiliare rappresentati da un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.

INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Il criterio più adatto per definire il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare è quello risultante dalla stima dei beni immobiliari, applicando il metodo sintetico comparativo con beni simili i cui prezzi di mercato risultino noti. La metodologia sintetica consiste nel processo logico di comparazione tra il bene oggetto di giudizio di valore ed altri beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

Ogni unità immobiliare è stata analizzata ed è comunque inglobata nell'insieme dei beni costituenti il complesso immobiliare.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, complessivamente rappresentati nel compendio immobiliare oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla

base dei parametri guida fissati che nella fattispecie sono risultati il metro quadro di superficie commerciale, per i fabbricati.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore dei beni e concorrono alla formazione del prezzo degli stessi.

Nella fattispecie, nella determinazione del valore si terrà conto delle particolarità specifiche del bene oggetto di stima, quali a titolo di esempio l'estensione territoriale, la sua localizzazione, lo stato di conservazione.

Il facile collegamento con l'asse viario adiacente, via Chiantigiana, permette inoltre un'immediata visibilità al passaggio delle autovetture.

Pertanto tutto quanto premesso, si valuterà ogni tipologia di bene, secondo l'ordine precedentemente seguito.

Certamente la difficoltà di disporre di dati di mercato che si riferiscano ad altri beni perfettamente comparabili per dotazione di fabbricati rurali ci ha portato ad analizzare proposte immobiliari presenti nel mercato in relazione alla tipologia del bene e a procedere con le comparazioni dirette tra i vari immobili.

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

E' opportuno premettere che il mercato della zona non risulta particolarmente vivo e le poche contrattazioni rinvenute nei tempi recenti non forniscono un grande spettro di valutazione immobiliare.

Per l'individuazione dei beni di raffronto sono state eseguite indagini presso gli operatori locali del settore immobiliare e presso strutture pubbliche e private che

si occupano di valutazioni di beni immobili.

Sono state inoltre raccolte ed esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e ricercati gli atti pubblici relativi a recenti contrattazioni.

Per quanto attiene gli atti pubblici è stato reperito un contratto di compravendita del novembre 2019, di un bene simile nelle immediate vicinanze, che permette di avere un ottimo riferimento al fine della stima per comparazione (Allegato "O").

Come riferito i dati desunti dall'analisi del mercato immobiliare locale sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato ovvero, per quanto concerne i fabbricati, il metro quadro di superficie commerciale.

Infine i valori €/mq guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche confrontando questi con i Valori O.M.I. relativi al Comune di Impruneta, zona R1/Extraurbana/Resto del territorio (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate), riferiti all'annualità 2022/1.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI", che fa capo all'Agenzia delle Entrate, precedentemente all'Agenzia del Territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle Entrate, è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Si procede quindi all'analisi dei vari dati desunti.

Dai valori OMI si desume che detti valori variano, per le "abitazioni di tipo civile", tra un valore minimo pari ad Euro/mq 1.750,00 ed un massimo di Euro/mq 2.400,00 (Si vedano tabelle complete dei Valori O.M.I. allegate sotto la lettera "M".)

Di tale valori si prenderà come riferimento il valore medio pari a **Euro/mq 2.075,00.**

Alla luce di quanto precedentemente indicato relativamente alle indagini di mercato effettuate si riportano di seguito i valori medi per abitazioni rinvenute nella zona o reperite attraverso annunci commerciali pubblicizzati da vari piattaforme come Tecnocasa, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, oltre che da Agenzie Immobiliari della zona.

Di tali dati sono stati epurati i valori di immobili più prossimi al centro abitato in quanto l'ubicazione aveva un'incidenza notevole sul valore di mercato.

Da quanto sopra circostanziato procediamo con la comparazione tra i valori simili riportati nell'allegato "O".

I valori a mq reperiti oscillano da **Euro/mq 1.066,00 ad Euro/mq 2.550,00**, in prima analisi si prenderà come riferimento la media di tali valori:

$$(2.400,00+1.066,00+2.550,00)/3 = \text{Euro/mq } 2.005,33 \rightarrow \text{Euro/mq } \mathbf{2.000,00}$$

Questi valori hanno in genere un margine di trattabilità piuttosto ampio dal 10-20%, pertanto gli scriventi applicano alla media delle offerte reperite sul mercato immobiliare, non oggetto di contrattazione delle parti, il ribasso dovuto alla contrattazioni delle parti assunto pari al 10%.

Il valore risulta quindi pari a Euro/mq 2.000,00 – 10% = **Euro/mq 1.800,00.**

Infine dal contratto Atto FI002019032691 Numero di registro 32691 (Allegato "F"), unico contratto di compravendita reperito in zona, si ricava che l'immobile comprensivo di autorimessa è stato compravenduto ad un prezzo pari a Euro 175.000,98 ed al posto auto è stato attribuito un valore di Euro 55.400,00, per cui il valore dell'appartamento risulta pari a Euro 175.000,98- 55.400,00 = Euro 119.600,98. Dalla planimetria contenuta nell'atto si ricava una superficie commerciale pari ad mq 70,00, per cui il valore a mq desunto è pari a:

$$\text{€ } 119.600,98/70,00 \text{ mq} = \text{Euro/mq } \mathbf{1.710,00}$$

Riprendendo quindi i tre valori ricavati dall'esame delle OMI, dalle offerte commerciali opportunamente ragguagliate e dal contratto di compravendita reperito, si ritiene opportuno ai fini di stima di determinare una media tra questi:

$$(2.075,00+1.800,00+1.710,00)/3 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.861,67} \rightarrow \text{Euro/mq } \mathbf{1.860,00}$$

Nell'applicazione del prezzo di riferimento al mq, calibrato il valore a mq desunto dalle ricerche effettuate, con le indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, si ritiene che il prezzo di riferimento al mq possa essere identificato in **Euro/mq 1.860,00**.

Tale valore verrà ulteriormente ragguagliato in riferimento alla stato e alla dislocazione del bene.

Tale valore deve essere abbattuto tenendo conto, che il fabbricato è fronte strada e che è nelle immediate vicinanze dello stabilimento.

Si applicano dei coefficienti di decremento sulla base di quanto sopra riportato

con il seguente algoritmo $V_m = V_c * K_1 * K_2$, dove V_c = valore ricavato a mq, K_x = coefficiente numerico determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità che include:

- 1) Il fabbricato è fronte strada provinciale $K_1 = 0,98$
- 2) Il fabbricato è in estrema vicinanza con lo stabilimento il che ne pregiudica il valore $K_2 = 0,98$

Da cui si ricava:

$$V_m = V_c * K_1 * K_2 = \text{Euro/mq } 1.860,00 * 0,98 * 0,98 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.786,00}$$

Trattasi di valore €/mq per un immobile in ottime condizioni di manutenzione, ristrutturato o nuovo; per tale motivo tale prezzo valore verrà abbattuto dell'incidenza della ristrutturazione sulla base dell'applicazione dei prezzi medi di riferimento pubblicati dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto ed aggiornati al 2023, e del costo della regolarizzazione urbanistica e catastale.

Di seguito si riporta l'estratto della tabella dei prezzi di riferimento suddetti.

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

(aumento percentuale su anno 2022: 14,18%)

CATEGORIA DI LAVORO	€ mc. vuoto x pieno	€ mq. sup. utile(€)
2.1.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		476,00
2.1.2 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		998,00
2.1.3 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		1.398,00
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		582,00
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		1.141,00
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		1.653,00

Le unità immobiliari necessitano di un ristrutturazione di tipo medio, con lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimentazioni, soffittature, contro soffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento parziale o totale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti. A questo va aggiunto il rifacimento delle facciate e degli intonaci esterni, unitamente ad opere strutturali relative ai solai in condizioni statiche precarie. Di fatto, tuttavia, trattandosi di un immobile che presenta delle difformità, è necessario considerare un abbattimento oneroso sul valore del bene stesso, a ristoro dei maggiori oneri che dovrà sopportare l'eventuale acquirente dei beni oggetto di stima.

Il valore unitario €/mq con abbattimento per interventi di
ristrutturazione media, è pari a:

Euro/mq 1.786,00 – Euro/mq 1.141,00 = **Euro/mq 645,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO RELATIVO AI FABBRICATI

Come riferito nel paragrafo dedicato allo sviluppo planimetrico dei beni, la consistenza degli stessi è stata calcolata dagli elaborati dalle planimetrie catastali, nei casi in cui non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia relativa all'immobile, supportati da rilievi diretti in presenza di difformità evidenti.

Sulla base delle superfici delle singole unità immobiliari si è individuata la superficie commerciale completa, riferita all'intero complesso immobiliare, ragguagliata secondo le indicazioni riportate dall'Agenzia del Territorio.

Di fatto entrambe le unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di questa stima non sono in condizioni “ordinarie” visto lo stato di manutenzione, per cui i valori individuati possono essere presi in considerazione.

Sebbene attualmente distinto in tre unità separate, il fabbricato identificato in termini catastali nella particella 60 si presta ad un'immissione nel mercato immobiliare unica, viste le modeste superfici delle unità considerate singolarmente.

Come è facile comprendere, sulla base di quanto precedentemente relazionato, gli immobili oggetto della presente valutazione presentano anche difformità edilizie, urbanistiche e catastali che ne determinano, in una eventuale acquisizione, difficoltà logistiche per il loro immediato utilizzo. Il costo di regolarizzazione catastale ammonta a circa € 3.000,00.

CALCOLO SUPERFCI COMMERCIALI

Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 40-42, Foglio 52, p.lla 108, sub 300-301

Il fabbricato si trova complessivamente in condizioni tali da richiedere un intervento di ristrutturazione media.

Al prezzo unitario ricavato precedentemente dal confronto tra le indagini del mercato immobiliare e i valori OMI viene applicato l'abbattimento per la ristrutturazione, e poi moltiplicato il valore ottenuto per la superficie commerciale del bene in oggetto.

Per quanto concerne le superfici parziali dei piani si ha:

Subalterno 300

Foglio 52 Particella 108 SUB 300				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
P. Terra	Cucina	13,34	1,00	13,34
P. Primo	piano	63,91	1,00	63,91
soffitta	wc	3,61	1,00	3,61
Totale				80,86

Sup. commerciale = **mq 80,86.**

Subalterno 301

Foglio 52 Particella 108 SUB 301				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
P. Terra	Cucina	43,23	1,00	43,23
	Vano			
	Wc			
Esterni	ripostiglio	17,36	0,20	3,47
	tettoia	7,08	0,20	1,42
		180,95	0,15 fino a 25% 0,05 per il restante	11,55
Totale				58,25

Sup. commerciale = **mq 58,25.**

N.B. nella determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto solo di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in quanto i volumi non rappresentati dovranno essere oggetto di demolizione.

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

mq 139,11 → mq 139,00 mq

VALORE DI MERCATO

Il valore del fabbricato decurtato del costo per la regolarizzazione delle difformità

è quindi pari a:

139,00 mq x Euro/mq 645,00 = Euro 89.655,00 → **Euro 89.700,00**

A detrarre costi di regolarizzazione edilizia e/o catastale

Euro 89.700,00 – 3.000,00 = **Euro 86.700,00**

probabile valore di mercato u.i. libere

Il più probabile valore di mercato del fabbricato censito alla part.lla 108 composto dalle unità immobiliari sub 300 e 301 è pari a € **87.000,00** (diconsi **euro ottantasettemila**).

12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, **LOTTO N. 9** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 1 fabbricato terratetto di due piani, isolato e circondato da un resede di proprietà esclusiva del sub 301 (solo la parte anteriore, su via Chiantigiana, risulta a comune tra le le due unità immobiliari sub 300 e 301), suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone 40-42, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 108 subalterni 300 e 301 della superficie complessiva di 139 mq, beni liberi, valore di mercato valutato in € **87.000,00 (euro ottantasettemila)**.

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi

DOTT. PAOLA GORI ARCHITETTO
DOTT. SONIA PIAZZINI ARCHITETTO
DOTT. ING. ANDREA BROGI

servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede

Dott. Architetto Sonia Piazzini

Dott. Architetto Paola Gori

Dott. Ing. Andrea Brogi

Firenze, 25 Settembre 2023

Allegati:

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato "B" Estratti di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di stima

Allegato "B₁" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "B₂" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "B₃" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "B₄" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "C" Documentazione fotografica esterni

Allegato "C₁" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "C₂" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "D" Documentazione catastale

Allegato "D₁" Planimetria catastale Foglio 52 Part. 108 Sub. 300

Allegato "D₂" Planimetria catastale Foglio 52 Part. 108 Sub. 301

Allegato "D₃" Visure catastali Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "D₄" Visure catastali Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "E" Documentazione fotografica interni

Allegato "E_{1_1}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "E_{1_2}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "E_{1_3}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "E_{1_4}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 300

Allegato "E_{2_1}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "E_{2_2}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "E_{2_3}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "E_{2_4}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "E_{2_5}" Foglio 52 Particella 108 Sub. 301

Allegato "F" Atti di provenienza

Allegato "G" Estratti Regolamento Urbanistico

Allegato "G₁" Inquadramento Terreni

Allegato "G₂" Inquadramento catastale terreni

Allegato "G₃" Inquadramento terreni RU

Allegato "G₄" Previsioni di piano: Aree boscate e vegetazione ripariale, aree di recupero e restauro ambientale

Allegato "G₅" Previsioni di piano: Patrimonio edilizio esistente

Allegato "G₆" Ambito della Greve e di Poggio alle Carraie

Allegato "G₇" Vincoli preordinati

Allegato "H" Estratti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Allegato "I" Ispezioni ipocatastali

Allegato "L" Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato "M" Schede Descrittive (variante PS)

Allegato "N" Tabella valori OMI

Allegato "O" Atto di compravendita