

## 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. 167-169-171, NEL COMUNE DI IMPRUNETA,  
PROVINCIA DI FIRENZE, (F. 52, P. 85 SUB. 1-2-3-4-5) – LOTTO N. 10**



## **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;

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 nn.cc. 167-169-171, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 85, subalterni 1-2-3-4-5. Caratteristiche e destinazioni di dette proprietà saranno ampiamente descritte nel prosieguo della presente relazione.

## **2. Localizzazione dei Beni**

L'immobile oggetto di stima è posto in fregio a via Chiantigiana, 167-169-171 località Ferrone (SR222), sul fronte 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 una "casa in linea" di due piani, isolata, ubicata

proprio su via Chiantigiana e posta nelle immediate vicinanze dello stabilimento

 (a destra per chi guarda dalla via) e la stradella di accesso ai terreni estrattivi a monte e alla tettoia per il deposito terre dello stabilimento Sannini.

Trattasi presumibilmente di una delle abitazioni realizzate tra gli anni '30 e '40 dalla Ditta Sannini per i propri dipendenti, edifici di tipologia edilizia tradizionale, in linea appunto e costruiti in muratura con portone di accesso dalla via senza filtri o resedi rispetto alla viabilità. L'edificio è composto dal fabbricato principale e da un annesso/deposito (lato dx per chi guarda dalla via) con resede frontale mentre al fabbricato è annesso tutto il resede laterale sx e tergale.

### **3. Individuazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 85, subalterni 1-2-3-4-5.

È composto da 5 unità catastalmente distinte:

- Magazzino – piano terra – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 167, Foglio 52, p.lla 85, sub 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 44 mq, rendita catastale € 152,25.
- Abitazione – piani terra e primo – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 169, Foglio 52, p.lla 85, sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98.
- Magazzino – piano terra – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 171, Foglio 52, p.lla 85, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, rendita catastale € 193,77.

- Magazzino – piano terra – via Chiantigiana per il Ferrone, Foglio 52, p.lla 85, sub 4, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita catastale € 134,95.
- Magazzino – piano 1 – via Chiantigiana per il Ferrone, Foglio 52, p.lla 85, sub 5, categoria C/2, classe 4, consistenza 37 mq, rendita catastale € 128,03.

Risulta inoltre sub 6, resede tergale, bene comune non censibile (anche se di fatto utilizzato esclusivamente dall'appartamento sub 2 tramite scalette di accesso).

Confini catastali della particella 85: stessa ditta su più lati, fabbricato e resede part.lla 90 (Impruneta srl) strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

#### **4. Descrizione dei beni**

##### **Immobile**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 85, subalterni 1-2-3-4-5. Il fabbricato, insieme ad altri immobili facenti parte della medesima proprietà, delimita il fronte stradale posto a Sud, mentre confina a Nord con l'ex stabilimento Sannini.

Attualmente il bene oggetto di stima è suddiviso in 5 unità immobiliari, tutte accessibili da via Chiantigiana. Il fabbricato è costituito da 2 volumi principali: il primo corrispondente ai sub 1-2-3, il secondo ospitante i locali dei sub 4 e 5. Il portone centrale al n.c. 169 dà accesso all'atrio e al vano scala che conducono al piano primo, dove è situata l'unità immobiliare corrispondente al sub. 2. I subalterni 1-3 al piano terra sono accessibili direttamente da via Chiantigiana

attraverso i due vani porta uguali e disposti simmetricamente ai lati del prospetto ai numeri civici rispettivamente 167 (sub 1) e 171 (sub 3).

Il sub 4 è separato da via Chiantigiana da un resede, mentre per raggiungere la porta che dà accesso lateralmente al sub 5, occorre percorrere un breve tratto in salita da Via Chiantigiana, alla destra del fronte principale dell'edificio.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra, presenta caratteri riconducibili alle classi catastali di appartenenza. I prospetti si caratterizzano per la semplicità compositiva, in linea con le caratteristiche formali e materiche delle aperture, prive di cornici di pregio.

La facciata in fregio a via Chiantigiana presenta 3 vani porta al piano terra e 3 vani finestra al piano al piano superiore, in asse con le aperture sottostanti.

Il prospetto tergale presenta una porta che collega un vano del sub 2 al cortile retrostante, 2 ulteriori aperture in corrispondenza del vano scala. Si segnala anche la presenza di un volume aggettante che ospita il bagno al piano primo.

Le unità 1-4-5 sono libere e in evidente stato di abbandono; le condizioni manutentive, meglio descritte in seguito, sono pessime. Le unità 2 e 3, invece, sono occupate.

Gli intonaci esterni sul fronte di Via Chiantigiana sono deteriorati e manifestano un evidente fenomeno di umidità di risalita. Il retro del fabbricato presenta evidenti fenomeni di distacco dell'intonaco che interessano tutta la sua superficie.

La copertura a falde di tipo tradizionale, con struttura lignea e manto in laterizio, 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. Complessivamente l'edificio necessita importanti interventi di ristrutturazione e di consolidamento strutturale.

(Vedi documentazione fotografica degli esterni, allegata sotto le lettere "C<sub>1</sub>", "C<sub>2</sub>", "C<sub>3</sub>", "C<sub>4</sub>", "C<sub>5</sub>").

### **Magazzino (Foglio 52, Particella 85, Subalterno 1)**

Al subalterno 1 si accede dal portone posto su Via Chiantigiana al civico 167, posto alla sinistra del fronte.

Il magazzino si sviluppa al piano terra ed è costituito da due vani voltati a botte.

Sono evidenti lesioni e fenomeni di dissesto anche delle volte. Lo stato di manutenzione è mediocre e l'unità necessita di interventi di consolidamento. Gli scriventi con email del 17/11/2020 indirizzata alla Curatela, hanno chiesto di puntellare i solai del magazzino. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C<sub>1</sub>").

### **Abitazione (Foglio 52, Particella 85, Subalterno 2)**

Il subalterno 2 è accessibile dal vano porta su Via Chiantigiana al n.c.169. L'appartamento al piano primo ospita 3 stanze, cucina, disimpegno, due ripostigli ed un bagno in un volume emergente su prospetto tergale. È presente anche una scala esterna in metallo che collega il vano scala al cortile retrostante. (Si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera "C<sub>2</sub>"). Lo stato di manutenzione generale dei locali interni è buono, l'appartamento è stato ristrutturato e risulta abitato, tuttavia trattasi di locali immediatamente soprastanti ai locali cantina al piano terra che, come sopra detto, presentano gravi problemi strutturali sulle superfici voltate e di conseguenza i solai di calpestio

dell'appartamento devono essere sottoposti a interventi di consolidamento.

**L'appartamento per le ragioni esposte deve essere considerato inagibile.**

**Magazzino (Foglio 52, Particella 85, Subalterno 3)**

Al subalterno 3 si accede dal portone alla destra del fronte su via Chiantigiana (civico n. 171). Il magazzino è voltato a botte e suddiviso in due ambienti da un arco trasversale. Le volte a botte sono in mattoni a vista sabbiati, il sopralluogo non ha rilevato fenomeni di dissesto anzi, i locali appaiono ristrutturati e la volta in ottime condizioni di manutenzione. I locali necessitano comunque di revisione e manutenzione, specie la parete tergale con fenomeni di dissesto degli intonaci e di umidità.

(Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C<sub>3</sub>").

**Magazzino (Foglio 52, Particella 85, Subalterno 4)**

Al subalterno 4 si accede passando per un resede situato alla destra del volume principale del fabbricato. Il magazzino è costituito da un unico vano in muratura a vista con solaio con orditura primaria e secondaria lignea e piastrelle in laterizio (solaio recentemente ristrutturato).

(Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C<sub>4</sub>").

**Magazzino (Foglio 52, Particella 85, Subalterno 5)**

Il subalterno 5, infine, è collocato al piano primo del corpo ospitante anche il sub 4. L'unità immobiliare è adibita a magazzino ed è accessibile dal prospetto destro

rispetto a via Chiantigiana, dopo aver percorso un breve tratto in salita.

**ATTENZIONE:** la stradella in salita (preceduta dal piazzale di accesso allo stabilimento del [REDACTED]) ricade nella part.lla 90 oggi prop. di diversa società (Impruneta srl); si configura pertanto una servitù di passo per l'accesso al subalterno 5 (servitù di fatto presunta, non scritta). L'ambiente è delimitato superiormente dall'intradosso della copertura lignea, che resta visibile nelle capriate e nell'orditura secondaria costituita da arcarecci e travetti, con pannelle in laterizio, recentemente ristrutturata (lavori non ultimati). (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C5").

## 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 Srl~~) e relativo statuto sociale.

Alla [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, ai rogiti Dott. Francesco De Luca, trascritto il 10/07/1981 al n. 17.810/11.750, da potere di [REDACTED]

Alla Società [REDACTED] l'immobile in oggetto (F.R.) era pervenuto, oltre altri beni, con atto di vendita ai rogiti notaio [REDACTED]

██████████ el 13/05/1969, rep. n. 24600/11752, trascritto a Firenze il 13/06/1969 n. 10349 vol. 816, ██████████.

## **6. Eventuali occupazioni**

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano:

- Unità immobiliari identificate catastalmente ai sub 1 - 4 - 5: libere;
- Unità immobiliari identificate catastalmente ai sub 2 - 3: occupate. Si precisa che l'abitazione è occupata mediante contratto di affitto mentre il magazzino è risultato occupato da cose ma probabilmente è libero, come risultato da interrogazione durante sopralluogo e dallo stato di abbandono dei locali.

## **7. Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli**

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 28/09/2023. 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.

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.

Sui beni in oggetto non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

## **8. Formalità**

Come già detto gli immobili oggetto di stima sono accessibili da via Chiantigiana; l'unità sub 5 è accessibile a mezzo di un piazzale che da accesso allo stabilimento dl Cotto Chiti; dal medesimo piazzale si diparte una stradella in salita che raggiunge il sub 5. La stradella in salita ricade nella part.lla 90 oggi prop. di diversa società Impruneta srl, si configura pertanto una servitù di passo per l'accesso al subalterno 5 (servitù di fatto presunta, non scritta). L'acquirente, se interessato, potrà verificare mediante ricerca degli atti di provenienza della part.lla 90 l'esistenza di eventuale servitù. In caso contrario l'immobile potrà essere ristrutturato collegando il piano terra al piano primo e rinunciando al passo dalla stradella in salita.

## **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, Riqualficazione 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.*

*- 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 "F").

## **Regolamento Urbanistico**

Nel Comune di Impruneta è in corso di stesura il nuovo Piano Operativo in sostituzione dell'attuale Regolamento Urbanistico. Alla data odierna il nuovo Piano Operativo è in fase di adozione, per cui per le aree oggetto di perizia le previsioni urbanistiche ed edilizie potrebbero variare rispetto a quelle attuali.

Inoltre, nel marzo 2023 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale in cui è inserita la scheda n. 5 (Allegato “L”) che riguarda il recupero dell’area Ferrone - Ex fornace Sannini – Chiti. Le previsioni integrano tale area nel progetto il parco fluviale del Fiume Greve prefiggendosi di recuperare l’area e il complesso immobiliare dismesso dell’Ex fornace Sannini, qui in esame. Tale scheda del Piano Strutturale anticipa le prescrizioni che verranno inserite in modo più dettagliato nel Piano Operativo. Per cui, per completezza, qui di seguito verranno descritte sia le prescrizioni dell’attuale Regolamento Urbanistico, sia quelle inserite nella scheda n. 5 della Variante al Piano Strutturale.

#### *Territorio rurale ed aree per le attività estrattive*

Le Norme Urbanistiche del Comune di Impruneta identificano l’ area di cui fa parte la proprietà oggetto di stima come appartenente all’ambito di “Aree destinate alla localizzazione degli impianti produttivi” (art. 68), che riporta: *“All’interno delle aree estrattive possono essere localizzate le aree destinate alle attività di lavorazione del materiale estratto. Tali aree vengono individuate dal presente RU come facenti parte del tessuto produttivo: ambito della lavorazione del cotto. Se non diversamente individuato per ogni singola area estrattiva, in tali aree valgono i parametri urbanistici generali definiti all’art... delle presenti norme“( tessuto produttivo del sistema del cotto).”*

Per la Cava Sannini Impruneta Spa – Impruneta srl (ex Cotto Chiti), viene prescritto come qui riportato:

*“Corrisponde all’area individuata nella Tavola in scala 1:5.000 del RU . E’ previsto un unico piano di coltivazione funzionale alle due proprietà. L’area è interessata da un accordo procedimentale tra la ditta Sannini Impruneta Spa e il Comune di Impruneta, con il quale la ditta Sannini si impegna al ripristino ambientale di cui al progetto preliminare sul quale l’Amministrazione Comunale si è espressa in via preventiva in data 14/06/2001. All’interno dell’area individuata come area produttiva, sono ammesse le funzioni compatibili con il progetto “ Terre di Impruneta”. A tal fine è ammessa la funzione artigianale, direzionale e le attività complementari quali quella commerciale legata ai prodotti artigianali del cotto, attività didattiche, espositive, museali della tradizione artigianale. [...]. Per gli edifici esistenti, se non specificato dalle presenti norme, valgono le categorie di intervento previste dagli elaborati grafici del RU. [...]. Negli edifici disposti lungo la strada Chiantigiana è consentita, oltre alle funzioni sopra riportate, la funzione residenziale, sempreché sia dimostrato il rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria e il rispetto del Piano di Classificazione Acustica. Per tali immobili, fermo restando l’obbligo del mantenimento dei fronti e la compatibilità con le categorie di intervento assegnate dagli elaborati grafici, sono consentiti addizioni funzionali di cui all’art.11 delle presenti norme. Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi individuati negli elaborati grafici.” (vedi allegato “G” alla presente relazione).*

Patrimonio edilizio esistente

L'edificato esistente, sia in forma aggregata che sparsa, è soggetto alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo r2, disciplinati dall'articolo 11 del R.U. (vedi allegato "H" alla presente relazione).

Da NTA del RU del Comune di Impruneta, la ristrutturazione edilizia di tipo r2  
*"Comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.*

*Sono ammessi: le opere della categoria r1; incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato; rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine della sua abitabilità (altezza media minima m. 2,30), costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente nei limiti massimi ammessi dal Regolamento Edilizio; addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge, terrazze, coperture piane, già presenti alla data dell'entrata in vigore della variante approvata con D.C.C. n.46 del.11/06/2019, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e che non venga superata l'altezza massima dell'edificio interessato dall'intervento; Realizzazione di logge e tettoie nei limiti massimi definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.*

*In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.*

*Nel caso di intervento comportante aumento di superficie o di volume non è ammesso l'aumento di unità immobiliari.*

*Nei tessuti storici la realizzazione di terrazze in aggetto o scale esterne logge, porticati e tettoie, è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.*

*E' ammessa la realizzazione di aperture in falda limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno, e che non alterino sostanzialmente la sagoma dell'edificio. Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e interventi di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica.”*

Al contrario, le indicazioni normative inserite all'interno della Scheda n. 5 della Variante al Piano Strutturale ammettono interventi fino alla sostituzione edilizia (NTA Art. 11 c. 6) e ristrutturazione urbanistica (NTA Art. 11 c. 8) degli edifici esistenti “*purché la SE totale delle trasformazioni non superi la SE esistente*”.

Sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le seguenti: commerciale al dettaglio, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo, produttivo artigianale, residenziale (per una SE max. di mq 3000, con la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato di min. mq 5 per abitante insediato).

Inoltre il Piano Strutturale indica che *“il recupero della cava dovrà avvenire contestualmente al recupero degli edifici”* e che *“in fase di definizione del POC e delle scelte progettuali dovranno essere redatti appositi studi per individuare gli edifici o le parti di edifici di valore storico-architettonico e/o testimoniale [...] da sottoporre ad interventi di restauro e conservazione e per i quali devono essere escluse la sostituzione edilizia e/o demolizione”*.

### **Vincolo Paesaggistico**

L'area in cui sono ubicati i fabbricati in esame rientra nelle aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142 “Fiumi, torrenti, corsi d'acqua” indicata nella tavola ST. 8 – Beni culturali e paesaggistici della Variante al Piano Strutturale approvato con delibera n.27 del 29/03/2023 dal Consiglio Comunale. (Allegato “I”)

## **10. Conformità urbanistiche e catastali**

### **Conformità Urbanistica**

Il fabbricato è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince e dalla tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente, allegata al Piano Strutturale e dalla mappa di impianto (pressappoco anni '40, con data del rilievo non certa) anche se le planimetrie di impianto risalgono al 1992 e coincidono con quelle attuali.

Sul fabbricato in oggetto risultano depositate presso l'archivio del Comune di Impruneta le seguenti pratiche edilizie, interessanti i sub. 4 e 5:

- **DIA n. 23/1995**, prot. n. 11817 del 20/05/1995 “Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo”; trattasi di opere di rifacimento del tetto, solai, consolidamento pareti, vetrate, scala in legno

interna (quest'ultima non realizzata).

Essendo stato realizzato in data anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942, il fabbricato risulta legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, tuttavia si segnala che sono state realizzate, in assenza di titolo edilizio, le seguenti opere:

- tamponamento di porta di collegamento nel vano scala al piano terra tra il sub 1 e d il sub 2 e tra il sub 2 ed il sub 3;
- demolizione della parete di divisione all'interno del sub 1, in modo da realizzare un unico grande locale;
- demolizioni del disimpegno/filtro tra il vano scala ed il soggiorno al piano primo del sub 2;
- tamponamento e apertura di porte interne nel sub 2 per l'accesso alla stanza n. 3 (ovvero spostamento di apertura di accesso al vano);
- tamponamento di finestra e/o apertura del wc aggettante lato giardino e apertura di finestra in diversa parete;
- realizzazione di scala esterna di collegamento tra il sub 2 ed il resede tergale (e presumibile trasformazione di apertura da finestra a portafinestra su prospetto tergale);

Per quanto detto, pur ribadendo la legittimità edilizia/urbanistica del fabbricato gli scriventi concludono che:

- Le unità immobiliari **sub 4 e 5 non sono conformi** alla pratica edilizia DIA n. 23/1995 in quanto non risulta realizzata la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, forse trattasi di lavori incompiuti.
- L'unità immobiliare **sub 2 non è conforme** dal punto di vista edilizio urbanistico, per la realizzazione della scala esterna e relativa modifica di apertura esterna e per le modifiche interne descritte.

- Le unità immobiliari **sub 1 e 3 non sono conformi** dal punto di vista edilizio per le modifiche interne descritte.

Per sanare le opere non realizzate (scala di collegamento interna), che sarebbero dovute essere oggetto di variante in corso d'opera, dei sub 4 e 5, dovrà essere presentata pratica di sanatoria edilizia. Per sanare le opere interne dei sub 1, 2 e 3 e le modifiche di prospetto ivi compresa la realizzazione della scala tergo di collegamento tra il sub 2 ed il resede dovrà essere presentata pratica di sanatoria edilizia. I costi stimati di regolarizzazione edilizia sono stimati in € 9.000,00.

**NOTA:** Il volume tergo esterno rispetto al filo del fabbricato, destinato a wc del sub 2, di cui non è stata reperita documentazione atta a dimostrare la data di realizzazione di detto volume, risulta presente nella mappa di impianto catastale e pertanto gli scriventi ritengono detto volume legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**Abitazione e depositi – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 167-169-171, Foglio 52, p.la 85, sub 1-2-3-4-5.**

Allo stato attuale, la configurazione planimetrica rilevata risulta complessivamente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali per quanto concerne la distribuzione degli ambienti. Tuttavia, in occasione dei sopralluoghi, sono state evidenziate alcune difformità, come la tamponatura di alcuni vani porta, alcuni tramezzi interni indicati in planimetria ma evidentemente demoliti, nonché alcune difformità delle dimensioni reali dei vani rilevate rispetto a quelle riportate in planimetria catastale. Pertanto per ciò che riguarda la

conformità catastale delle singole unità immobiliari, (vedasi Allegati “D”) gli scriventi precisano quanto segue:

- Cantina/deposito CF Foglio 52, p.lla 85, sub 1 → Lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 10/07/1992, prot. n. 123276.1/1992 (COSTITUZIONE), in quanto è stata demolita una parete di separazione tra il vano antistante ed il vano tergale, risultando un unico grande locale ed è stata chiusa una porta di collegamento con il vano scala centrale del sub 2.
- Abitazione CF Foglio 52, p.lla 85, sub 2 → Lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 10/07/1992, prot. n. 123276.1/1992 (COSTITUZIONE), in quanto è stato demolito un disimpegno/filtro di accesso al soggiorno, oltre a difformità grafiche (risulta diverso l'accesso alla stanza 3 in quanto è variata l'apertura di accesso al vano, risulta tamponata l'apertura del wc dal lato giardino e risulta realizzata una scala esterna in ferro per accesso al giardino tergale). Si segnala che l'appartamento utilizza in via esclusiva il resede tergale, che di fatto costituisce quindi pertinenza dell'appartamento (resede accessibile dall'appartamento) ma catastalmente il resede risulta essere bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari. **ATTENZIONE:** la scala esterna di accesso al resede tergale non è rappresentata nell'estratto di mappa.
- Cantina/deposito CF Foglio 52, p.lla 85, sub 3 → Lo stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 10/07/1992, prot. n.

123276.1/1992 (COSTITUZIONE).

- Rimessa/deposito CF Foglio 52, p.lla 85, sub 4 → Lo stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 10/07/1992, prot. n. 123276.1/1992 (COSTITUZIONE).
- Rimessa/deposito CF Foglio 52, p.lla 85, sub 4 → Lo stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 10/07/1992, prot. n. 123276.1/1992 (COSTITUZIONE).

NOTA: Si precisa che il resede sub 6 è un bene comune non censibile; tuttavia esso è di pertinenza del sub 2.

Per ottenere la piena regolarità catastale è necessario redigere i DOCFA a variazione dei sub 1 e 2 e anettere il resede tergale all'appartamento sub 2 con relativa presentazione di elaborato planimetrico. Sarebbe consigliato anche ripresentare tipo mappale in deroga per elaborazione di nuova mappa con inserimento scalette retro fabbricato. I costi minimi di regolarizzazione catastale (per la presentazione dei soli DOCFA) sono pari a circa € 3.000,00.

Il tutto risulta riportato negli elaborati catastali (Allegati “D”).

### **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.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterni</b>	<b>Conformità Catastale</b>	<b>Conformità Urbanistica</b>
52	85	1	<b>NON CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (Conformabile con presentazione pratica edilizia a sanatoria per opere interne)
52	85	2	<b>NON CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (Conformabile con presentazione pratica edilizia a sanatoria per opere interne)
52	85	3	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (Conformabile con presentazione pratica edilizia a sanatoria per opere interne)
52	85	4	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b> (Conformabile con presentazione pratica edilizia a sanatoria per opere interne)
52	85	5	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (Conformabile con presentazione pratica edilizia a sanatoria per opere interne)

## **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 "M")

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.

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 "M".

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 “M”), 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:

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

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

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

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 senza nessun filtro e che è nella prossimità 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 senza nessun filtro  $K_1 = 0,98$
- 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.

Le unità immobiliari necessitano di un ristrutturazione di tipo leggero, 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:

$$\text{Euro/mq } 1.700,00 - \text{Euro/mq } 582,00 = \text{Euro/mq } 1.118,00 \rightarrow \text{Euro/mq } \mathbf{1.100,00}$$

#### **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 edilizia, per ripristinare la conformità urbanistica e catastale, ammonta a circa € 12.000,00.

## **CALCOLO SUPERFCI COMMERCIALI**

**Abitazione/magazzini – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone**  
**n.c. 167-169, 171. Foglio 52, p.lla 85, sub 1-2-3-4-5.**

Per quanto concerne le superfici parziali dei piani si ha:

### **Subalterno 1**

Foglio 52 Particella 85 SUB 1				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	magazzino	53,53	0,60	32,12
<b>Totale</b>				<b>32,12</b>

Sup. commerciale = mq 32,12

### **Subalterno 2**

Foglio 52 Particella 85 SUB 2				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	scala	28,11	1,00	28,11
Primo	appartamento	133,31	1,00	133,31
resede		508,00	0,15	27,90
<b>Totale</b>				<b>189,32</b>

Sup. commerciale = mq 189,32

### Subalterno 3

Foglio 52 Particella 85 SUB 3				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	magazzino	63,21	0,60	37,93
<b>Totale</b>				<b>37,93</b>

Sup. commerciale = **mq 37,93**

### Subalterno 4

Foglio 52 Particella 85 SUB 4				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	magazzino	48,25	0,60	28,95
Terreno	resede	61,78	0,15	5,59
<b>Totale</b>				<b>34,54</b>

Sup. commerciale = **mq 34,54**

### Subalterno 5

Foglio 52 Particella 85 SUB 5				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Primo	magazzino	48,25	0,60	28,95
<b>Totale</b>				<b>28,95</b>

Sup. commerciale = **mq 28,95**

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

**mq 322,86 → mq 323,00 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore del fabbricato part.lla 85 è quindi pari a:

**323,00 mq x Euro/mq 1.110,00 = Euro 355.300,00 → Euro 355.000,00**

### **Aggiustamenti del giudizio di stima**

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Al probabile valore di mercato u.i. libera come sopra determinato, gli scriventi applicano un coefficiente di merito – 20% (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare). Nel caso specifico il coefficiente viene applicato sul valore di mercato della u.i. part.lla 85 sub 2 per un totale arrotondato di € 42.000,00. Da cui risulta:

$$€ -20\%(189,32*1.100,00) = € 41.650,40 \rightarrow € 42.000,00$$

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano a € 12.000,00 compreso onorari per rilievo e restituzione grafica, redazione di DOCFA a variazione e diritti catastali.

**NOTA:** In merito alla perizia di stima del lotto 10 gli scriventi precisano che il giudizio di stima riportato è riferito all'attualità, sia in termini di consistenza, di stato di conservazione che di destinazione. In particolare dal contratto di provenienza citato al paragrafo 5 (Badini 1969) si evince che l'immobile di cui alla part.lla 85 era accatastato al Catasto Terreni ed indicato come F.R.

Il Testo Unico Edilizia DPR 380/01 e le norme regionali prevedono che laddove siano venuti meno i requisiti di ruralità dell'immobile, oggettivi (caratteristiche dell'immobile e relativo accatastamento) o soggettivi (qualifica dell'imprenditore

agricolo a titolo principale per la conduzione del fondo), l'edificio debba essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale a civile, pagando i relativi oneri. Per deruralizzare un fabbricato rurale (deruralizzazione urbanistica diversa da quella fiscale) si debbono quindi pagare i relativi oneri, previsti dalla legge "Bucalossi", che corrispondono alla somma degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Quindi nel caso di acquisto dei beni da parte di soggetti che non posseggano tali requisiti (qualifica dell'imprenditore agricolo a titolo principale per la conduzione del fondo), dovranno provvedere al pagamento di tali oneri nella misura che verrà determinata dall'Ufficio Comunale competente (se richiesti o dovuti).

La stima alla base delle perizie non comprende il calcolo di detti eventuali oneri che, se dovuti, saranno a carico dei soggetti acquirenti.

#### **VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLA 85 (LOTTO 10)**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo dell'immobile identificato alla particella 85, bene accorpato nel **LOTTO 10**, con u.i. libere eccetto la u.i. part.lla 85 sub 2 che risulta occupata è pari a:

$$€ 355.000,00 - 12.000,00 - 42.000,00 = € 301.000,00 \rightarrow € 300.000,00$$

**(euro trecentomila/00)**

**probabile valore di mercato part.lla 85 LOTTO 10**

**con u.i. libere/occupate al netto dei costi di regolarizzazione**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato censito alla part.lla 85 (LOTTO N. 10) composto dalle unità immobiliari sub 1, 2, 3, 4 e 5 è pari a € 300.000,00 (diconsi euro trecentomila).

## 12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, fabbricato **particella 85** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 1 fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 5 unità immobiliari a destinazione mista (1 abitazione al piano primo e i restanti magazzino/deposito), posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 167-169-171, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio **LOTTO di vendita n. 10**, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 85 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 della superficie complessiva di circa 295 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 2 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 300.000,00 (euro trecentomila)**.

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi 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, ottobre 2023

**Allegati:**

Allegato "A" Nomina del Tribunale

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

Allegato "C" Documentazione fotografica

Allegato "D" Planimetrie catastali

Allegato "E" Atti di provenienza

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

Allegato "G" Estratto RU

Allegato "H" Estratto RU

Allegato "I" Estratto PS

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Stima immobile