

## 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

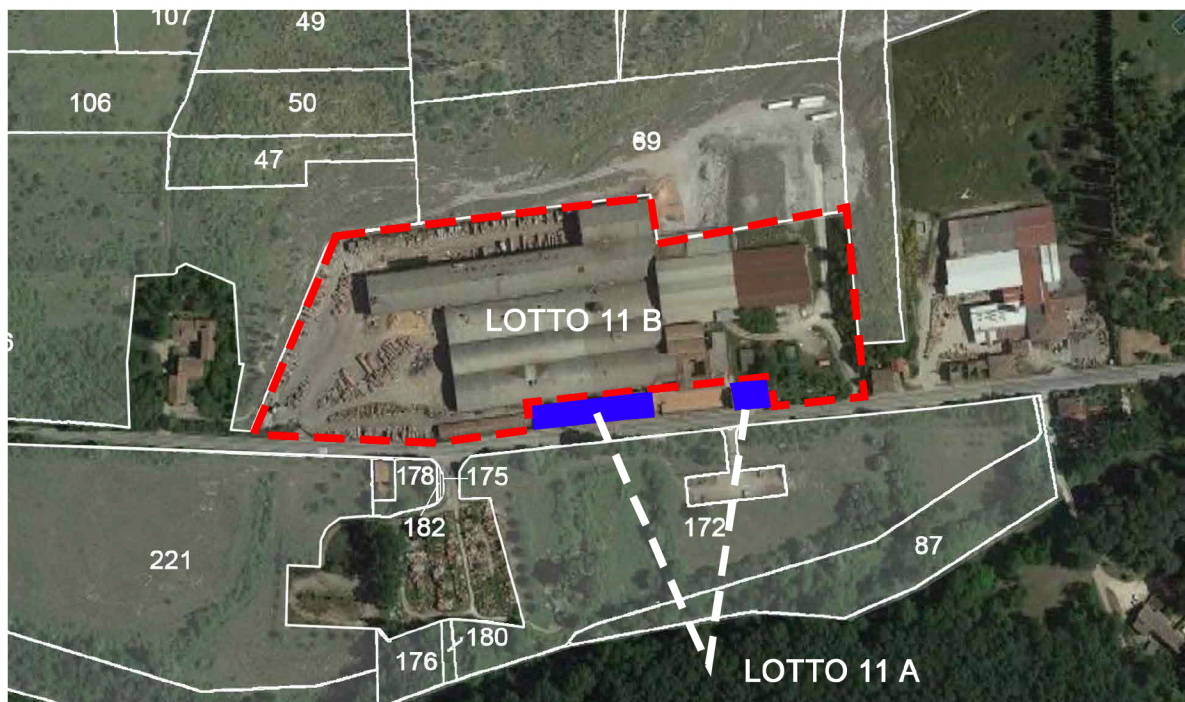
**Collegio peritale composto da due architetti ed un ingegnere:**

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

\* \* \*

### PERIZIA ESTIMATIVA LOTTO N. 11-A, IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI IMPRUNETA, PROVINCIA DI FIRENZE, LUNGO LA VIA CHIANTIGIANA

- F. 52, P. 59 SUB. 501-502-503
- F. 52, P. 60 SUB. 300-303-304-500
- F. 52, P. 61 SUB. 500-501-502
- F. 52, P. 63
- F. 52, P. 64 SUB. 300-301-302



**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. 137, NEL COMUNE DI IMPRUNETA, PROVINCIA  
DI FIRENZE, (F. 52, P. 59 SUB. 501-502-503) – LOTTO N. 11A**

## **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 n.c. 137, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 59, subalterni 501-502-503.

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, 137 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 e costituisce, unitamente ad altri immobili simili, una "linea" continua e compatta su via Chiantigiana, fronte stabilimento appunto; trattasi 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.

### **3. Individuazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 59, subalterni 501-502-503. È composto da 3 unità catastalmente distinte:

- Abitazione – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, Foglio 52, p.lla 59, sub 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 360,23.
- Rimessa – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, Foglio 52, p.lla 59, sub 502, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita catastale € 66,52.
- Abitazione – piano primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, Foglio 52, p.lla 59, sub 503, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 600,38.

Le tre unità immobiliari descritte fanno parte di un più ampio fabbricato censito in parte come sopra indicato in parte alla part.lla 59 sub 505 (questo annesso catastalmente allo stabilimento) con resede a comune individuato al sub 504 (bnc tra il sub 505 ed il sub 502).

Confini catastali della particella 59: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

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

##### **Immobilie**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 59, subalterni 501-502-503. La superficie complessiva comprende anche un piazzale tergale, delimitato da una recinzione e/o da vegetazione, direttamente comunicante con la rimessa individuata nel subalterno 502. 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. Occupa il fronte stradale opposto un'area non edificata, delimitata da una fascia arbustiva e arborea.

Attualmente il bene oggetto di stima è suddiviso in 3 unità immobiliari: 2 unità immobiliari (501-503) sono accessibili dal portone su via Chantigiana al n.c. 137; la terza è accessibile, invece, dal retro del fabbricato, attraverso il piazzale a comune, sebbene la presenza di una porta e di una nicchia non rappresentate catastalmente faccia dedurre che essa sia collegata anche al subalterno 501.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra, presenta caratteri riconducibili alle classi catastali di appartenenza. 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 3 finestre al piano terreno, 4 ulteriori finestre al piano superiore, allineate verticalmente alle aperture sottostanti.

Il prospetto tergale è contraddistinto da un volume emergente con rivestimento in intonaco che ospita al piano terreno una rimessa, e da una porzione in muratura a

vista. In direzione ovest il confine della proprietà è individuato da un cancello dal quale possibile osservare il fabbricato con sviluppo parallelo alla direzione di Via Chiantigiana che occulta la visione dello stabilimento Sannini dalla stessa.

Le unità immobiliari, sub. 501-503, sono adibite ad abitazione, mentre il sub. 502 a rimessa. Tutte le unità sono libere e in evidente stato di abbandono.

Gli intonaci esterni sono soggetti a manifesti distacchi superficiali, specialmente a livello del marciapiedi, e in corrispondenza dei distacchi resta a vista il paramento murario 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 che il tavolato ligneo, sia i canali di gronda perimetrali.

(Vedi documentazione fotografica degli esterni, allegata sotto le lettere “C<sub>1</sub>” e “C<sub>2</sub>”, “C<sub>3</sub>”).

#### **Appartamento (Foglio 52, Particella 59, Subalterno 501)**

Al subalterno 501 si accede dal portone al n.c.137 su Via Chiantigiana.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra ed ospita una cucina, due servizi igienici e 3 stanze. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera “C1”, “E1”).

#### **Rimessa (Foglio 52, Particella 59, Subalterno 502)**

Il subalterno 502, consistente in un unico vano sul retro del fabbricato, è caratterizzato da un ristretto portico di accesso sorretto da due colonne in muratura; il sub 502 è accessibile dal piazzale a comune sul retro del fabbricato.



All'interno della rimessa è stata riscontrata la presenza di un vano porta di collegamento con il subalterno 501, e più precisamente con il vano adiacente al servizio igienico di dimensioni maggiori. (Si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera "C2", "E2").

### **Appartamento (Foglio 52, Particella 59, Subalterno 503)**

Al subalterno 503 si accede dal portone al n.c.137 su Via Chiantigiana, dopo aver percorso il vano scala. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo ed ospita un ingresso voltato, una cucina, un servizio igienico con disimpegno, 5 stanze, un ripostiglio soppalcato. Il soppalco non è indicato nella planimetria catastale e costituisce, dunque, motivo di difformità. Unitamente a questo è stata rilevata la presenza di una porta tra il bagno e la stanza 2.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata rilevato uno stato di forte precarietà dei solai, avvallati e pericolanti (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C3", "E3").

## **5. Provenienza**

### **Immobili censiti CF foglio 52 part. 59 sub 501-502-503.**

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.

Alla Società Sannini Impruneta S.p.A., 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

Con atto ai rogiti notaio Badini in data 03/07/1958 registrato a Firenze il 22/07/1958 al n. 1168 vol. 562, trascritto a Firenze il 25/07/1958 ai nn. 2974/8350,

loro qualità di comproprietari, trasformavano

Azioni, dando atto che nel patrimonio della società azionaria dovevano ritenersi compresi i seguenti beni immobili: terreni nel Comune di Impruneta loc. Ferrone, identificati al Nuovo Catasto Terreni di detto comune al foglio di mappa 52, part. lle 56, 57, 66, 67, 68, 69, 70, 108 con estensione ettari 3, are 92, centiare 30; fabbricati nel comune di Impruneta, loc. Ferrone identificati al Catasto Fabbricati a) casa e fienile di piani 2 e vani 15, via Chiantigiana per il Ferrone n. 51, distinta in sez. D part. 1344, articolo di stima 938 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) b) casa e resede di piani due e vani quattordici, via Chiantigiana per il Ferrone n. 41 distinta in sez. D dalla part. 1759, articolo di stima 1338 c) casa, forno e cortile di piani 2 e vani 12, via Chiantigiana per il Ferrone n. 37, distinta in sez. D part. 1268, articolo di stima 687 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) d) fabbricato con piccola corte di piani 2 e vani 5, via Chiantigiana per il Ferrone n. 4, distinta in sez. D dalla

particella 2020, articolo di stima 1654 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili), di recente costruzione e) fornace per laterizi a fuoco continuo di piani 2 e vani 18 posta in via Chiantigiana n. 48, distinta in sez. D dalla part.lla 1784, articolo di stima 1369 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili), senza reddito perchè opificio industriale tassato a ricchezza mobile, oltre altri beni. Tutti i fabbricati sono rappresentati al Nuovo Catasto Terreni di Impruneta in partita speciale in Foglio 52 dalle particelle 59, 60, 63, 64, 108.

[REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto per successione [REDACTED] n. [REDACTED], trascritta il 02/11/1939 ai nn. 1514/4759 a favore di [REDACTED] per [REDACTED] per 25/100, [REDACTED] per 15/100 ciascuna, a seguito di eredità in forma di testamento del 05/04/1939 rep. n. 19846/2987 trascritto a Firenze il 07/04/1939 ai nn. 1494/1529 ai rogiti Notaio Malenotti. A loro volta detti beni sono pervenuti per denuncia di successione n. 51 vol. n. 698 apertasi il 02/04/1926, trascritta il 16/10/1926 ai nn. 974/6110 contro [REDACTED], [REDACTED] per l'usufrutto generale (nota: i beni sono indicati nel Comune del Galluzzo, allora esistente).

**Nota:** descrizione dei beni con identificativi dell'antico Catasto non più reperibili (fornace per laterizi in via Chiantigiana al Ferrone n. 49, part. 1784, casa in via Chiantigiana al Ferrone n. 51 in sez. D part. 1344, casa con resede in via Chiantigiana al Ferrone n. 41 part. 1759, casa con forno e cortile in via Chiantigiana al Ferrone n. 37 part. 1268, terreni con casa colonica al Ferrone sez.

D part. 1295.1297/1269.1294.1435, 999/2.1262.1914.1915).

## **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 28/09/2023. I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

**1.** 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.

Sui beni in oggetto non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

## **8. Formalità**

Nessuna formalità sull'immobile in oggetto, oltre a quelle già descritte al parag. 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, Riqualificazione 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 “G” 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".

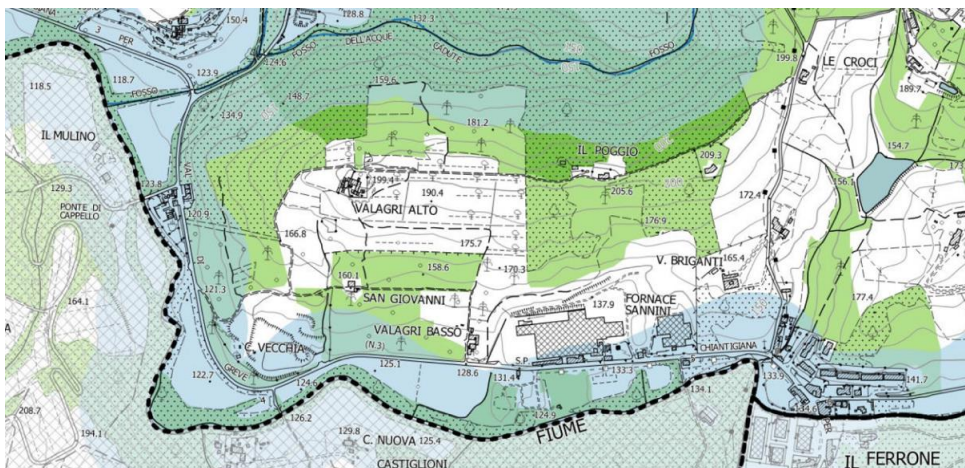
Sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le seguenti: commerciale al dettaglio, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo, produttivo artigianale, residenziale (per una SE max. di mq 3000, con la

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.





## 10. Conformità urbanistiche e catastali

### Conformità Urbanistica

Le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 59 subalterni 501, 502 e 503 sono parte di un fabbricato più ampio, di cui una porzione (a sua volta, come già detto, suddivisa in subalterni) censita come part.lla 59 sub 501, 502 e 503 e la restante porzione (adiacente alla sala mensa del fabbricato industriale) censita come part.lla 59 sub 505, vano caldaia e spogliatoio cucina, solo piano terra, unita al fabbricato industriale di cui alla part.lla 58 sub 501. Sul fabbricato in oggetto (intendendo con esso la sola porzione oggetto della presente perizia, ovvero quella identificata alla part.lla 59 sub 501, 502 e 503) non risultano presentate pratiche edilizie, come risulta dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Impruneta Servizio Edilizia e non si hanno notizie certe riguardo l'effettiva divisione del piano terra con l'annessione del medesimo alla part.lla 58 sub 501 (stabilimento). La divisione risulta perfettamente rappresentata (senza dichiarazione di intervento edilizio ma come stato di fatto) nelle planimetrie allegata alla pratica edilizia n. 3026/1992 e parzialmente nella Concessione Ed. n. 3417/A del 29/07/1981.

**Il fabbricato è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942** come si evince dalla tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente, allegato al Piano Strutturale e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Essendo stato realizzato in data anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942 il fabbricato risulta sostanzialmente legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico. Risulta invece non conforme l'annessione della porzione di piano terra allo stabilimento (caldaia e servizi igienici, porzione questa descritta insieme allo stabilimento) e/o la diversa divisione tra le unità immobiliari; tali opere potranno essere sanate presentando *Attestazione di Conformità in Sanatoria e/o pratica edilizia a sanatoria (e/o diversa pratica a sanatoria da concordare con ente)* trattandosi di opere interne senza aumento di unità immobiliari. I costi di presunta regolarizzazione edilizia (solo se necessaria) sono stimati in via cautelativa in € 8.000,00.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, Foglio 52, p.lla 59, sub 501-502-503.**

Le tre unità immobiliari descritte fanno parte di un più ampio fabbricato censito in parte come sopra indicato in parte alla part.lla 59 sub 505 (questo annesso catastalmente allo stabilimento part.lla 58 sub 501) con resede a comune individuato al sub 504 (bcnc tra il sub 505 ed il sub 502).

Le unità immobiliari si presentano complessivamente conformi a quanto riportato negli elaborati catastali (Allegati "D") ed in particolare:

- Abitazione CF Foglio 52, p.lla 59, sub 501 → Lo stato dei luoghi è **sostanzialmente conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/07/1992, prot. n.

FI0254875, salvo modeste modifiche interne, non individuate negli elaborati catastali, che dovranno essere demolite o sanate, come il vano porta di collegamento tra i subalterni 501 e 502;

- Rimessa CF Foglio 52, p.lla 59, sub 502 → Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/07/1992, prot. n. FI0254875, salvo modeste modifiche interne, non individuate negli elaborati catastali, che dovranno essere demolite o sanate, come il vano porta di collegamento tra i subalterni 501 e 502, oltre alla mancata indicazione del subalterno relativo al bcnc (sub 504 resede tergale a comune con sub 505).
- Abitazione CF Foglio 52, p.lla 59, sub 503 → Lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/07/1992, prot. n. FI0254875, per modeste modifiche interne come il vano porta interno al subalterno 503 e il soppalco situato nel ripostiglio del medesimo subalterno non rappresentato negli elaborati catastali.

Si segnalano inoltre alcune difformità/incongruenze nel censimento dei subalterni:

- Nella planimetria del sub 502 non risulta indicato il resede a comune sub 504 (a comune tra sub 502 e sub 505, centrale termica annessa allo stabilimento, a sua volta censito alla part.lla 58 sub 501);
- L'elaborato planimetrico della part.lla 59 non è conforme alla indicazione attuale dei subalterni (è però corretto l'elaborato planimetrico della particella 58 con annessa la particella 59 presentato in data 08/05/2018

prot. n. FI0057168);

- Nell'elenco subalterni della particella 58 il sub 502 della part.lla 59 viene indicato come abitazione di tipo economico anzichè come deposito o rimessa. Si rende necessaria rettifica.

I costi di regolarizzazione catastale per presentazione di Docfa e rettifica dell'elenco subalterni sono stimati in € 1.500,00 circa.

### **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	59	501	<b>CONFORME</b>	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>Conforme</b> <b>Eccetto piccole opere interne</b> <b>Quindi CONFORME A</b> <b>CONDIZIONE CHE venga</b> <b>presentata pratica di sanatoria</b> <b>per chiusura collegamenti tra</b> <b>unità immobiliari</b>

52	59	502	<b>CONFORME</b>	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>Sostanzialmente Conforme</b> <b>Eccetto piccole opere interne</b> <b>Quindi CONFORME A</b> <b>CONDIZIONE CHE venga</b> <b>presentata pratica di sanatoria</b> <b>per chiusura collegamenti tra</b> <b>unità immobiliari</b>
52	59	503	<b>NON CONFORME</b>	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>Sostanzialmente Conforme</b> <b>Eccetto piccole opere interne</b> <b>Quindi CONFORME A</b> <b>CONDIZIONE CHE VENGA</b> <b>PRESENTATA PRATICA DI</b> <b>SANATORIA</b>

## 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:

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

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

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

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, che è a ridosso dello stabilimento e della presenza di forte umidità legata alla manutenzione della cava posta in prossimità di questo.

Si applicano dei coefficienti di decremento sulla base di quanto sopra riportato con il seguente algoritmo  $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3$ , 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  $K_2 = 0,97$

3) Presenza di forte umidità legata alla presenza della cava e risolvibile soltanto intervenendo su questa (in alcuni locali cantina di fabbricato limitrofo presenza di abbondante acqua di infiltrazione)  $K3 = 0,95$ .

Da cui si ricava:

$$V_m = V_c * K1 * K2 * K3 = \text{Euro/mq } 1.860,00 * 0,98 * 0,97 * 0,95 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.700,00}$$

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:

$$\text{Euro/mq } 1.700,00 - \text{Euro/mq } 1.141,00 = \text{Euro/mq } \mathbf{560,00}$$

#### **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 59 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 € 9.500,00.

## **CALCOLO SUPERFCI COMMERCIALI**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137,**

**Foglio 52, p.lla 59, sub 501-502-503.**

Per quanto concerne le superfici parziali dei piani si ha:

### **Subalterno 501**

Foglio 52 Particella 59 SUB 501				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	82,20	1,00	82,20
<b>Totale</b>				<b>82,20</b>

Sup. commerciale = **mq. 82,20**

### **Subalterno 502**

Foglio 52 Particella 59 SUB 502				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	Rimessa	22,15	0,20	4,43
	piazzale esterno	72,56	0,15	6,128
<b>Totale</b>				<b>10,56</b>

Sup. commerciale = **mq. 10,56**

**Subalterno 503**

Foglio 52 Particella 59 SUB 503				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	Rimessa	22,15	0,20	4,43
	scala	11,72	1,00	11,72
Primo	appartamento	150,52	1	150,52
<b>Totale</b>				<b>166,67</b>

Sup. commerciale = **mq. 166,67**

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

**mq 259,43 → mq 260,00 mq**

## **VALORE DI MERCATO**

Il valore della porzione di fabbricato della part.lla 59 è quindi pari a:

$$260,00 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 560,00 = \text{Euro } 145.600,00 \rightarrow \text{Euro } \mathbf{146.000,00}$$

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

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione edilizia che ammontano a € 9.500,00.

## **VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DELLA PARTICELLA 59 (LOTTO11A)**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo dell'immobile identificato alla particella 59 (porzione), bene accorpato nel **LOTTO11A**, con u.i. libere è pari a:

$$\text{€ } 146.000,00 - 9.500,00 = \text{€ } 136.500,00 \rightarrow \text{€ } \mathbf{137.000,00}$$

**(euro centotrentasettemila/00)**

### **probabile valore di mercato part.lla 59 LOTTO11A con u.i. libere**

Il più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato censito alla part.lla 59 composto dalle unità immobiliari sub 501, 502 e 503 (il restante annesso a part.lla 58) è pari a € 137.000,00 (diconsi euro centotrentasettemila).

## **12. Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, porzione di fabbricato **particella 59** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di porzione di n. 1 fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 3 unità immobiliari (le restanti annesse catastalmente allo

stabilimento), posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 59 subalterni 501, 502 e 503 della superficie complessiva di circa 260 mq, beni liberi valore di mercato valutato in € **137.000,00 (euro centotrentasettemila)**.

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, Novembre 2023

**Allegati:**

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato " B<sub>1</sub> – B<sub>2</sub> – B<sub>3</sub>" Estratti di mappa catastale con individuazione dei  
terreni oggetto di stima

Allegato " C<sub>1</sub> – C<sub>2</sub> – C<sub>3</sub>" Documentazione fotografica interni

Allegato " D<sub>1</sub> – D<sub>2</sub> – D<sub>3</sub>" Planimetria e documentazione catastale

Allegato " E<sub>1</sub> – E<sub>2</sub> – E<sub>3</sub>" Documentazione fotografica esterni

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

Allegato "G<sub>1</sub> – G<sub>2</sub> – G<sub>3</sub>" Estratto RU

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Atti di compravendita

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Stima immobile

**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. 143-145-147, NEL COMUNE DI IMPRUNETA,  
PROVINCIA DI FIRENZE, (F. 52, P. 60 SUB. 300-303-304-500) – LOTTO N. 11A**

## **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 ai nn.c. 139-141-151/A, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 60, subalterni 300-303-304-500.

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, 139-141-151/A 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 e costituisce, unitamente ad altri immobili simili, una "linea" continua e compatta su via

Chiantigiana, fronte stabilimento appunto; trattasi 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.

### 3. Individuazione Catastale

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 60, subalterni 300-303-304-500.

È composto da 4 unità catastalmente distinte:

- Abitazione – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 139, Foglio 52, p.lla 60, sub 300, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 312,46. **Nota:** u.i. non rappresentata catastalmente ovvero priva di planimetria catastale (a questo subalterno corrisponde una planimetria di fatto fusa nel sub 500); l'appartamento è correttamente rappresentato in una precedente planimetria presentata in data 07/05/1979 in cui risultava identificato alla part.lla 60 sub 2.
- Abitazione – piano primo – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 141, Foglio 52, p.lla 60, sub 303, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 436,41.
- Abitazione – piano terra e primo – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 141, Foglio 52, p.lla 60, sub 304, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 402,84. **Nota:** nella visura catastale non è indicato il piano S1, l'unità immobiliare è infatti dotata di cantina al piano interrato.
- Abitazione – piano T– via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 151/A , Foglio 52, p.lla 60, sub 500, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita

catastale € 284,05.

Il fabbricato è dotato di spazi a comune in particolare il resede tergale (indicato sub “f” nell’elaborato planimetrico del 08/07/1992), oggi non indicato nell’elenco dei subalterni ed il vano scala a comune (tra il sub 303 e 304 e il piazzale tergale), anch’esso non indicato nell’odierno elenco dei subalterni.

L’elaborato planimetrico citato indicava una loggia tergale di uso esclusivo al sub “a”, poi sub 2 e oggi sub 300, anche se nella planimetria del sub 2 detta loggia non veniva rappresentata in quanto probabilmente annessa al piazzale tergale a comune.

Confini catastali della particella: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

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

##### **Immobile**

L’immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 60, subalterni 300-303-304-500. 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 4 unità immobiliari: le unità 300-303-304 sono accessibili dal via Chantigiana ai nn.c. 139-141; l’unità corrispondente al sub 500 è accessibile dalla loggia posta sul retro del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di un piazzale a comune sul retro (confinante con stabilimento) da cui si accede, a mezzo di scaletta esterna, al vano scala interno a

comune. Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra oltre un piano interrato, 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 un portone centrale, 4 vani finestra al piano terreno, 5 finestre al piano superiore, in asse con le aperture sottostanti, ed un cancello laterale a sinistra del fronte principale.

Gli intonaci esterni sul fronte di Via Chiantigiana, evidentemente deteriorati, lasciano a vista il paramento murario sottostante. Dal livello del marciapiedi, per una fascia di un metro, è manifesto un evidente fenomeno di umidità di risalita. La cantina annessa al sub 304 alla data del sopralluogo risultava inagibile in quanto completamente allagata; si presume che l'acqua origini dai terreni a monte e quindi dalla cava, in quanto trattasi di terreni privi di opere di regimazione e scolo delle acque. Il retro del fabbricato è in muratura a vista.

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 "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>", "C<sub>3</sub>", "C<sub>4</sub>").

Lo stato di manutenzione dell'edificio è pessimo, servono ingenti opere di ristrutturazione.

**Abitazione (Foglio 52, Particella 60, Subalterno 300)**

Al subalterno 300 si accede dal cancello al civico 139 su Via Chiantigiana, attraverso un piccolo resede.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra ed ospita un ingresso, 3 stanze, cucina, un piccolo wc, un ripostiglio e resede esclusivo. E' altresì presente un piccolo volume esterno, accessibile dal resede, adibito a servizio igienico, realizzato tuttavia in assenza di titolo edilizio e quindi passibile di demolizione. La realizzazione di detto volume ha di fatto frazionato il resede in due porzioni, anteriore (su via Chiantigiana), da cui si accede, come detto, all'abitazione e tergale, con accesso dal piazzale a comune. Di fatto questa porzione di resede (indicata come loggia nel vecchio elaborato planimetrico) non è direttamente accessibile dall'appartamento essendo la stanza tergale dotata di una finestra e non di una portafinestra.

(Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C1".)

**Abitazione (Foglio 52, Particella 60, Subalterno 303)**

Al subalterno 303 si accede dal portone al civico 141 su Via Chiantigiana.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo ed ospita un ingresso, un soggiorno doppio, 2 stanze, cucinotto/tinello, bagno, nonché un piccolo terrazzino sul lato Ovest. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C2").

**Abitazione (Foglio 52, Particella 60, Subalterno 304)**

Il subalterno 304 è accessibile dal n.c. 141 su via Chiantigiana. Si sviluppa

interamente al piano primo ed è costituito da 4 stanze, cucina, bagno, disimpegno e terrazzo sul lato tergale (si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera "C3"). E' altresì dotato di una cantina al piano interrato accessibile da vano scala a comune.

### **Abitazione (Foglio 52, Particella 60, Subalterno 500)**

Il subalterno 500 è accessibile dal retro del fabbricato al n.c. 151/A, attraverso il resede annesso allo stabilimento (part.lla 58 sub 1) che immette a sua volta nel piazzale a comune all'edificio e alla loggia tergale. La loggia situata in direzione Nord-Est immette all'interno dell'unità, costituita da 3 stanze, cucina, bagno e disimpegno (Si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera "C4").

### **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.

Alla Società Sannini Impruneta S.p.A., 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]

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

[REDACTED]

[REDACTED] nella loro qualità di comproprietari, trasformavano la Società in nome collettivo Ditta Carlo Sannini in Società per Azioni, dando atto che nel patrimonio della società azionaria dovevano ritenersi compresi i seguenti beni immobili: terreni nel Comune di Impruneta loc. Ferrone, identificati al Nuovo Catasto Terreni di detto comune al foglio di mappa 52, part.lla 56, 57, 66, 67, 68, 69, 70, 108 con estensione ettari 3, are 92, centiare 30; fabbricati nel comune di impruneta, loc. Ferrone identificati al Catasto Fabbricati

**a)** casa e fienile di piani 2 e vani 15, via Chiantigiana per il Ferrone n. 51, distinta in sez. D part. 1344, articolo di stima 938 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) **b)** casa e resede di piani due e vani quattordici, via Chiantigiana per il Ferrone n. 41 distinta in sez. D dalla part. 1759, articolo di stima 1338 **c)** casa, forno e cortile di piani 2 e vani 12, via Chiantigiana per il Ferrone n. 37, distinta in sez. D part. 1268, articolo di stima 687 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) **d)** fabbricato con piccola corte di piani 2 e vani 5, via Chiantigiana per il Ferrone n. 4, distinta in sez. D dalla particella 2020, articolo di stima 1654 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili), di recente costruzione **e)** fornace per laterizi a fuoco continuo di piani 2 e vani 18 posta in via Chiantigiana n. 48, distinta in sez. D dalla part.lla 1784, articolo di stima 1369 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più

reperibili), senza reddito perchè opificio industriale tassato a ricchezza mobile, oltre altri beni. Tutti i fabbricati sono rappresentati al Nuovo Catasto Terreni di Impruneta in partita speciale in Foglio 52 dalle particelle 59, 60, 63, 64, 108.

Alla Ditta Carlo Sannini Impruneta S.p.A., l'immobile in oggetto era pervenuto per successione [REDACTED], trascritta il 02/11/1939 ai nn. 1514/4759 a favore di Sannini Riccardo fu Carlo per 30/100 [REDACTED]

[REDACTED] A loro volta detti beni sono pervenuti per denuncia di successione n. 51 vol. n. 698 apertasi il 02/04/1926, trascritta il 16/10/1926 ai nn. 974/6110 contro [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto generale (nota: i beni sono indicati nel Comune del Galluzzo, allora esistente).

**Nota:** descrizione dei beni con identificativi dell'antico Catasto non più reperibili (fornace per laterizi in via Chiantigiana al Ferrone n. 49, part. 1784, casa in via Chiantigiana al Ferrone n. 51 in sez. D part. 1344, casa con resede in via Chiantigiana al Ferrone n. 41 part. 1759, casa con forno e cortile in via Chiantigiana al Ferrone n. 37 part. 1268, terreni con casa colonica al Ferrone sez. D part. 1295.1297/1269.1294.1435, 999/2.1262.1914.1915).



## **6. Eventuali occupazioni**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari descritte risultano libere ed in stato di abbandono, ad eccezione dell'unità 300 che risulta occupata, in virtù di contratto di affitto.

## **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**

Nessuna formalità sull'immobile in oggetto, oltre a quelle già descritte al parag. 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, Riqualificazione 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 “G” 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."*

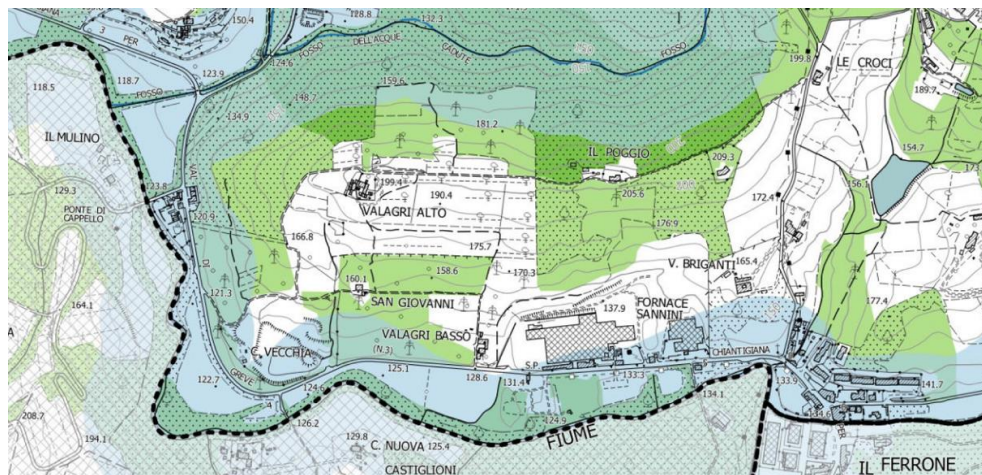
Al contrario, le indicazioni normative inserite all'interno della Scheda n. 5 della Variante al Piano Strutturale ammettono interventi fino alla sostituzione edilizia (NTA Art. 11 c. 6) e ristrutturazione urbanistica (NTA Art. 11 c. 8) degli edifici esistenti "purché la SE totale delle trasformazioni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





## 10. Conformità urbanistiche e catastali

### Conformità Urbanistica

Il fabbricato di cui alla part.lla 60 è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalla tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente, allegato al Piano Strutturale e dalle planimetrie catastali di impianto risalenti al 1940 (sub 1, 2 e 3). La sagoma del fabbricato non risulta tuttavia perfettamente rispondente in quanto nella planimetria di impianto e nella mappa catastale di impianto non è presente la scala tergale di accesso all'area scoperta.

Sul fabbricato in oggetto risultano depositate presso l'archivio del Comune di Impruneta, solo per l'unità immobiliare censita al sub 500, le seguenti pratiche edilizie:

- **DIA n. 251/1996 prot. 5090 del 22/02/1996** per opere interne. E' l'appartamento accessibile dalla loggia lato stabilimento. Nella pratica viene indicato sub 3, oggi sub 500. Il sub 3 si presenta già come un'unica unità immobiliare (b+c), non vi è cenno di fusione, mentre nell'elaborato planimetrico presentato in data 08/07/1992 e nelle relative planimetrie catastali dell'epoca, risultavano due distinte unità immobiliari con accesso dalla loggia tergale, "b" e "c" appunto.

Per quanto detto il fabbricato di cui alla part.lla 60, essendo stato edificato in data anteriore al 1942, risulta sostanzialmente **legittimo** dal punto di vista edilizio/urbanistico; la singola unità sub 500 risulta anch'essa legittima a **condizione** che vengano sanati alcuni interventi edilizi di fusione delle singole unità immobiliari e la scala esterna di collegamento con l'area scoperta, attraverso *Permesso a Costruire/Attestazione di Conformità in Sanatoria*. I costi di

regolarizzazione edilizia sono stimati in via cautelativa in € 5.000,00.

**Il sub 300 [REDACTED] non è conforme dal punto di vista edilizio urbanistico in quanto risulta realizzato, in assenza di titoli edilizi ed in data non certa (sicuramente esistente nel 1979 come risulta da planimetria catastale sub 2, presumibilmente realizzato dopo il 1967, viste le rappresentazioni grafiche allegate alle varie pratiche edilizie dello stabilimento e da quanto emerge da una foto aerea del 1965), un volume esterno al fabbricato principale che divide il resede dell'unità immobiliare in due porzioni, anteriore con accesso da via Chiantigiana e annessa all'abitazione piano terra e posteriore, lato stabilimento, non collegata all'abitazione al piano terra. Detto volume (servizio igienico) non è sanabile e dovrà essere demolito. I costi relativi alla riduzione in pristino per garantire la regolarità edilizia/urbanistica di detta unità sono stimati in € 5.000,00.**

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 141/151/A, Foglio 52, p.lla 60, sub 300-303-304-500.**

L'immobile identificato alla particella 60 non è conforme catastalmente per numerosi errori nei precedenti accatstamenti con planimetrie duplicate e/o non sopresse e/o mancanti di più unità immobiliari (es. ex sub 2 erroneamente soppresso), oltre a difformità nella sagoma del fabbricato e nella mancata rappresentazione di porzione del resede a comune. In particolare la planimetria del sub 300 corrisponde al subalterno individuato alla "c" nell'elaborato planimetrico presentato in data 08/07/1992, appartamento che di fatto è stato unito all'appartamento adiacente sub "b" e oggi costituisce con esso una unica unità

immobiliare correttamente rappresentata al sub 500. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del sub 500 presentata in data 18/04/2007 prot. n. FI0151712 (**attenzione:** si segnala incongruenza con quanto indicato nella planimetria dove la data di presentazione risulta l'08/10/2001). Inoltre il sub 300 dall'indicazione della consistenza e dei vani catastali e dal numero civico, dovrebbe corrispondere a diverso appartamento, accessibile dal civico 139 e non rappresentato catastalmente (ovvero rappresentato in una precedente planimetria al sub 2). Si segnalano inoltre numerose incongruenze tra elaborato planimetrico del 08/07/1992 e l'elenco dei subalterni, soprattutto nella descrizione dei beni comuni non censibili e nel numero di unità immobiliari (sub "b" e "c" fusi nel sub 500). In particolare il fabbricato è dotato di spazi a comune in particolare il resede tergale (indicato sub "f" nell'elaborato planimetrico del 08/07/1992), oggi non indicato nell'elenco dei subalterni ed il vano scala a comune (tra il sub 303 e 304 e il piazzale tergale), anch'esso non indicato nell'odierno elenco dei subalterni. Inoltre l'elaborato planimetrico citato indicava una loggia tergale di uso esclusivo al sub "a", poi sub 2 e oggi sub 300, anche se nella planimetria del sub 2 detta loggia non veniva rappresentata in quanto probabilmente annessa al piazzale tergale a comune.

Per la regolarizzazione catastale della part.lla 60 occorre:

- Redigere e presentare tipo mappale in deroga per correzione sagoma fabbricato in mappa.
- Redigere elaborato planimetrico con sistemazioni parti comuni e resede esterno (porzione di resede indicato in mappa ma non presente nell'elaborato planimetrico) da annettere alla particella 60.

- Redigere e presentare DOCFA per ex sub 2 (sub “a” in elaborato planimetrico), erroneamente soppresso con pratica Docfa che ha creato il sub 500.
- Redigere e presentare DOCFA per sub 303 per difformità terrazza esterna.
- Redigere e presentare DOCFA per parti comuni.
- Redigere e presentare DOCFA per costituzione u.i. (wc esterno in ex sub 2) avente accesso separato e non collegato all’u.i.
- Istanza soppressione sub 300.
- Richiesta copia planimetrie mancanti (mancano 301 e 302 erroneamente sopprese per creare sub 500), eventuale presentazione DOCFA (sulla base delle risultanze delle ricerche).

Allo stato attuale, la configurazione planimetrica delle unità immobiliari sub 500 e sub 304 rilevata risulta complessivamente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Fa eccezione il terrazzo al piano primo del sub 303, differente sia per dimensioni che in quanto a disposizione in prospetto, oltre alla posizione della portafinestra che da accesso a detto terrazzo. Per tale motivo gli scriventi concludono che:

- Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari censite alla part.lla 60 sub 304 e sub 500 è **sostanzialmente conforme** alle relative planimetrie catastali rispettivamente presentate in data 08/07/1992 prot. n. 616820 ed in data 08/10/2001 protocollo n. 334040.
- L’unità immobiliare **sub 300 non è conforme** catastalmente risultando priva di planimetria catastale.

- Lo stato dei luoghi della unità immobiliare censita alla part.IIa 60 **sub 303 non è conforme** alla planimetria catastale presentata in data 08/07/1992 prot. n. 616820.

Per quanto sopra detto, viste le numerose imprecisioni descritte, relative a tutto l'accatastamento della part.IIa 60, sarà necessario, al fine di ottenere la piena conformità catastale, redigere almeno n. 3 DOCFA a variazione per n. 3 unità immobiliari, n. 1 DOCFA a variazione per parti comuni e n. 1 DOCFA per costituzione per wc esterno con redazione di elaborato planimetrico, soppressione del sub 300 e ricostituzione di nuovo subalterno. I **costi stimati di regolarizzazione catastale sono pari a circa € 4.000,00** compreso tributi catastali (stimati in € 451,00).

### **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	60	300	<b>NON CONFORME</b> Manca planimetria catastale Non conforme elaborato planimetrico	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (volume esterno realizzato in assenza di titolo edilizio)

52	60	303	<b>NON CONFORME</b> Non conforme elaborato planimetrico	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> (ampliamento terrazzo possibile errata rappresentazione grafica)
52	60	304	<b>CONFORME</b>	Nessun progetto depositato Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b>
52	60	500	<b>NON CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>DIA n. 251/1996</b> <b>CONFORME A CONDIZIONE</b> (Attestaz. Con. Sanat. Per la fusione delle due unità)

## 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 macro-

economiche 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 (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 "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:

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

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:

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

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 allo stato e alla dislocazione del bene.

Tale valore deve essere abbattuto tenendo conto, che il fabbricato è fronte strada senza nessun filtro, che è a ridosso dello stabilimento e della presenza di forte umidità legata alla manutenzione della cava posta in prossimità di questo.

Si applicano dei coefficienti di decremento sulla base di quanto sopra riportato con il seguente algoritmo  $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3$ , 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  $K_2 = 0,97$
- 3) Presenza di forte umidità legata alla presenza della cava e risolvibile soltanto intervenendo su questa (in alcuni locali cantina di fabbricato limitrofo presenza di abbondante acqua di infiltrazione)  $K_3 = 0,95$ .

Da cui si ricava:

$$V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3 = \text{Euro/mq } 1.860,00 * 0,98 * 0,97 * 0,95 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.700,00}$$

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 1.700,00 – Euro/mq 1.141,00 = **Euro/mq 560,00**

#### **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 € 9.000,00.

### **CALCOLO SUPERFCI COMMERCIALI**

#### **Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 141 e 151/A, Foglio 52, p.lla 60, sub 300-303-304-500.**

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 303**

Foglio 52 Particella 60 SUB 303				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
PRIMO	appartamento	136,55	1,00	136,55
	balcone	4,89	0,25	1,22
	scala esterna	3,19	0,25	0,80
<b>Totale</b>				<b>138,57</b>

Sup. commerciale = **mq 138,57**

### **Subalterno 304**

Foglio 52 Particella 60 SUB 304				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
primo	appartamento	104,45	1,00	104,45
	terrazza	5,28	0,35	1,85
terra	ingresso a comune	15,87	1,00	15,87
scantinato	cantina	18,98	0,2	18,98
			<b>Totale</b>	<b>141,15</b>

Sup. commerciale = **mq. 141,15**

### **Resede esterno**

Foglio 52 Particella 60 resede esterno				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
terra	resede	86,17	0,15	6,81
terra	resede	95,10	0,15	14,26
			<b>Totale</b>	<b>21,07</b>

Sup. commerciale = **mq 21,07**

### **Subalterno 500**

Foglio 52 Particella 60 SUB 500				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	loggia	18,61	0,20	3,72
	ripostiglio est	1,11	0,20	0,22
	appartamento	88,79	1	88,79
			<b>Totale</b>	<b>92,73</b>

Sup. commerciale = **mq. 92,73**

### **Ex Subalterno 2**



Foglio 52 Particella 60 SUB 2				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	109,90	1,00	109,90
	cortile	15,67	0,10	1,57
	wc esterno	4,51	0,2	0,902
<b>Totale</b>				<b>112,37</b>

Sup. commerciale = **mq. 112,37**

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

**mq 505,89 → mq 506,00 mq**

## **VALORE DI MERCATO**

Il valore del fabbricato è quindi pari a:

$$506,00 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 560,00 = \text{Euro } 283.360,00 \rightarrow \text{Euro } \mathbf{284.000,00}$$

### **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. ex sub 2 per un totale arrotondato di € 13.000,00. Da cui risulta:

$$\text{€ } -20\%(112,00 * 560,00) = \text{€ } 12.544,00$$

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione catastale che ammontano a € 9.000,00 compreso onorari per rilievo e restituzione grafica, redazione di DOCFA a variazione e diritti catastali.

#### **VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLA 60 (LOTTO11A)**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo dell'immobile identificato alla particella 60, bene accorpato nel **LOTTO11A**, con u.i. libere eccetto l'ex sub 2 che risulta occupato è pari a:

$$€ 284.000,00 - 13.000,00 - 9.000,00 = € 262.000,00$$

**(euro duecentosessantaduemila/00)**

#### **probabile valore di mercato part.lla 60 LOTTO11A con u.i. libere/occupate**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato censito alla part.lla 60 (bene accorpato al LOTTO N. 11) composto dalle unità immobiliari sub 300, 303, 304 e 500 è pari a € 262.000,00 (diconsi euro duecentosessantaduemila).

## **12. Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, fabbricato **particella 60** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 1 fabbricato in linea costituito da due piani fuori terra oltre un piano interrato, suddiviso in 4 unità immobiliari ad uso abitazione, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 139-141, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio

di mappa 52 part.lla 60 subalterni 300, 303, 304 e 500 della superficie complessiva di circa 506 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 300 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 262.000,00 (euro duecentosessantaduemila)**.

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, Novembre 2023

**Allegati:**

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato " B<sub>1</sub> – B<sub>2</sub> – B<sub>3</sub> – B<sub>4</sub>" Estratti di mappa catastale con individuazione dei  
terreni oggetto di stima

Allegato " C<sub>1</sub> – C<sub>2</sub> – C<sub>3</sub> – C<sub>4</sub>" Documentazione fotografica interni

Allegato " D<sub>2</sub> – D<sub>3</sub> – D<sub>4</sub>" Planimetria e documentazione catastale

Allegato "E" Documentazione fotografica esterni (non presente)

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

Allegato "G<sub>1</sub> – G<sub>2</sub> – G<sub>3</sub>" Estratto RU

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Atti di compravendita

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Stima immobile

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

**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. 143-145-147, NEL COMUNE DI IMPRUNETA,  
PROVINCIA DI FIRENZE, (F. 52, P. 61 SUB. 500-501-502) – LOTTO N. 11A**

## **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 ai nn.c. 143-145-147, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 61, subalterni 500-501-502.

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, 143-145-147 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 e costituisce,



unitamente ad altri immobili simili, una “linea” continua e compatta su via Chiantigiana, fronte stabilimento appunto; trattasi 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.

### **3. Individuazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 61, subalterni 500-501-502. È composto da 3 unità catastalmente distinte:

- Abitazione – piano terra - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 145, Foglio 52, p.lla 61, sub 500, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 402,84.
- Abitazione – piano terra-1-2 – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143, Foglio 52, p.lla 61, sub 501, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 312,46.
- Abitazione – piano terra-primò – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 147, Foglio 52, p.lla 61, sub 502, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 369,27.

Il fabbricato è dotato di spazi a comune, in particolare il camminamento esterno/piazzale tergale sub 503 (a comune tra sub 500 e sub 502).

Confini catastali della particella: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

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

##### **Immobile**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 61, subalterni 500-501-502. 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. Occupa il fronte stradale opposto un'area non edificata, delimitata da una fascia arbustiva e arborea.

Attualmente il bene oggetto di stima è suddiviso in 3 unità immobiliari: una unità (sub 501) è accessibile dal portone su via Chantigiana al n.c. 143; l'unità corrispondente al sub 500 è accessibile, dopo aver attraversato un varco voltato a botte su Via Chiantigiana, dal retro del fabbricato, al civico 145; la terza (sub 502) è accessibile, superato il medesimo varco, tramite un vano scala non visibile dal fronte stradale che conduce al piano superiore, sul quale sono situati gli ambienti introdotti.

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra (oltre un piano secondo per la sola unità sub 501), 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 2 vani porta, 1 varco voltato a botte e due vani finestra al piano terreno, 4 ulteriori finestre al piano superiore, in asse con le aperture sottostanti, ed un loggiato all'estremità destra del fronte che si caratterizza per la presenza di colonnine e di una balaustra in mattoni sodi.

Il prospetto tergale è contraddistinto dalla presenza di un cortile appartenente catastalmente al subalterno 500.

Le unità immobiliari sono adibite ad abitazione. Le unità 501 e 502 sono libere e in evidente stato di abbandono; l'unità 500, invece, è temporaneamente occupata, in affitto e risulta recentemente ristrutturata anche se presenta evidenti segni di umidità dovuta alla mancanza di regimazione delle acque proveniente dai terreni a monte e quindi la necessità di nuovi e più radicali interventi.

Gli intonaci esterni sul fronte di Via Chiantigiana, evidentemente deteriorati, lasciano a vista il paramento murario sottostante. Dal livello del marciapiedi, per una fascia di un metro, è manifesto un evidente fenomeno di umidità di risalita. Il retro del fabbricato è in muratura a vista.

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 "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>", C3).

Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre e talvolta pessimo (come nel caso del sub 502), malgrado il sub 500 con accesso tergale risulti recentemente ristrutturato.

### **Appartamento (Foglio 52, Particella 61, Subalterno 500)**

Al subalterno 500 si accede dal cortile ad uso esclusivo situato sul retro del fabbricato, passando attraverso il varco voltato a botte su Via Chiantigiana ed il camminamento tergale a comune.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra ed ospita il cortile esterno,

un ingresso, 3 stanze, cucina, bagno, vano doccia, disimpegno e ripostiglio ricavato nel sottoscala, oltre una cantina accessibile dal lato est del fabbricato, (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C1".)

**Abitazione (Foglio 52, Particella 61, Subalterno 501)**

Il subalterno 501 è accessibile dal vano porta su Via Chiantigiana al n.c. 143, che immette in un vano scala di collegamento al piano primo, dove sono situati tutti gli ambienti dell'unità immobiliare. L'appartamento ospita una cucina, 3 stanze, 2 bagni (di cui uno situato nel sottotetto al livello superiore) e un ripostiglio. (Si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera "C2").

**Appartamento (Foglio 52, Particella 61, Subalterno 502)**

Al subalterno 502 si accede passando per il varco voltato a botte su Via Chiantigiana, al civico 147, che permette di raggiungere (attraverso il camminamento a comune sub 503) la scala tergale che conduce al portico al piano primo. L'appartamento si sviluppa principalmente al piano primo ed ospita la loggia, una cucina, tre stanze, un servizio igienico, corridoio e ripostiglio accessibile dalla loggia. Completa gli ambienti del subalterno una cantina al piano terreno con accesso dal camminamento a comune sub 503. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C3").

## **5. Provenienza**

### **Immobili censiti CF foglio 52 part. 61 SUB 500-501-502**

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.

Alla Società Sannini Impruneta S.p.A., 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 [REDACTED], l'immobile in oggetto era pervenuto, oltre altri beni, con atto di vendita ai rogiti notaio Dott. Giovanni Badini del 15/12/1959, rep. n. 9910/4476, trascritto a Firenze il 04/01/1960 n. 44 vol. 3260 [REDACTED]

**Attenzione:** [REDACTED] compra porzione della part.lla 61 costituita da piano primo (oggi sub 501) e porzione di piano terra (in parte oggi sub 500 e piccola porzione sub 502 oggi inglobato in sub 500) – la restante porzione della part.lla 61 era già proprietà Sannini come si evince dal contratto.

## **6. Eventuali occupazioni**

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano in parte liberi in parte occupati e più precisamente:

- Unità immobiliare identificata catastalmente al sub 500: occupata;
- Unità immobiliari identificate catastalmente ai sub 501-502: libere.

## **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**

Nessuna formalità sull'immobile in oggetto, oltre a quelle già descritte al parag. 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, 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 “G” alla presente relazione).

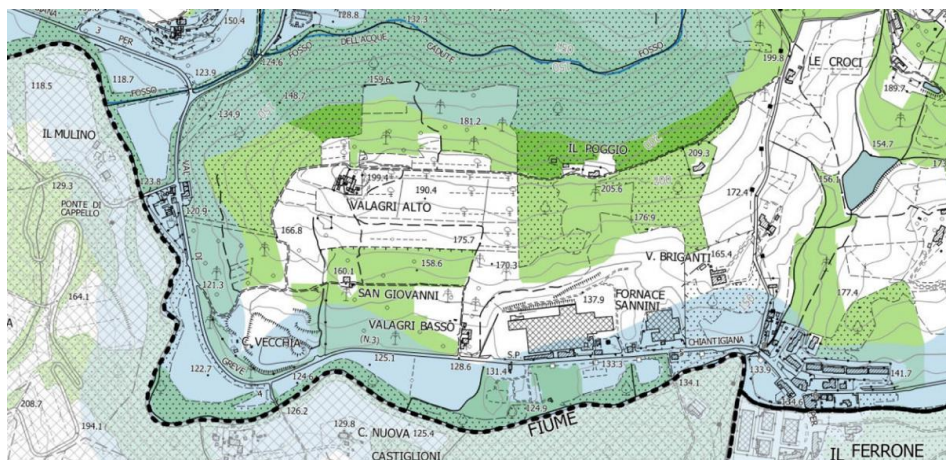
Da NTA del RU del Comune di Impruneta, la ristrutturazione edilizia di tipo r2 *“Comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso. Sono ammessi: le opere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



- Legenda**
- Limiti amministrativi
  - Beni paesaggistici (art. 10 della disciplina di piano)**
  - ▨ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs. 42/2004, art. 136
  - Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. b)**
  - Territori contermini ai laghi**
  - ▨ Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500m
  - ▨ Aree tutelate
  - Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)**
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua**
  - ▨ Aree tutelate
  - Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)**
  - Territori coperti da boschi e foreste**
  - ▨ Aree tutelate
  - ▨ Formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio ai sensi dell'Elaborato 88 PIT/PPR art. 12.2.a.2 (art. 34 della disciplina di piano)
  - Beni culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (art. 21 della disciplina di piano)**
  - ▨ Beni culturali individuati da Geoscopio-RT (dato non esaustivo)

## **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 dalla tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente, allegato al Piano Strutturale e dalle planimetrie catastali di impianto datate marzo 1940 (schede n. 3315653 e n. 3315655 del 31/12/1939), oltre che dalla planimetria di impianto dello stabilimento in cui compare la sagoma della part.lla 61 e dalla mappa catastale di impianto (qui tuttavia risulta una sagoma diversa per la presenza sul retro di una protuberanza oggi scomparsa). Sul fabbricato in oggetto risultano depositate presso l'archivio del Comune di Impruneta le seguenti pratiche edilizie:

#### **Part.lla 61 Sub 500**

- Autorizzazione Edilizia n. 168/2003 del 16/04/2003 (pratica n. 168/2003): ristrutturazione con modifiche interne, creazione di nuovo ulteriore servizio igienico e accesso tergale;
- Proroga provv. N.142/2003;
- Autorizzazione ambientale n. 2/2006 del 12/05/2006;
- Variante art. 142 prot. N. 10895 del 27/04/2007 provv. N. 198/2007;
- Abitabilità prot. N. 13605 del 28/05/2007 allegata alla pratica 168/2003.

#### **Part.lla 61 Sub 501**

- Art. 26 n. 1308/1995 del 11/03/1995 per costruzione di servizio igienico al piano secondo.
- Autorizzazione Edilizia n. 168/2003 del 16/04/2003 (pratica n. 168/2003): ristrutturazione con modifiche interne, creazione di nuovo ulteriore servizio igienico e accesso tergale;

- Proroga provv. N.142/2003;
- Autorizzazione ambientale n. 2/2006 del 12/05/2006;
- Variante art. 142 prot. N. 10895 del 27/04/2007 provv. N. 198/2007;
- Abitabilità prot. N. 13605 del 28/05/2007 allegata alla pratica 168/2003.

### **Part.lla 61 Sub 502**

- Nessuna pratica edilizia. Nessuna planimetria catastale di impianto

Per quanto detto il fabbricato di cui alla part.lla 61, essendo stato edificato in data anteriore al 1942, risulta **legittimo** dal punto di vista edilizio/urbanistico (fermo restando l'eliminazione della protuberanza tergale da sanare su indicazioni del Comune essendo volume o struttura in diminuzione); lo stato di fatto delle unità sub 500 e sub 501 è altresì conforme alle pratiche edilizie citate; si segnala una difformità della finestra a vasistas nel wc al piano secondo, consistente nella diversa posizione dell'apertura (traslazione), per tale motivo il sub 501 è conforme a condizione che venga presentata pratica di *Attestazione di Conformità in Sanatoria* per sanare lo spostamento della finestra (o, in alternativa CILA tardiva su indicazione dell'Ente), mentre per sanare l'eliminazione della non specificata protuberanza e/o volume tergale si può procedere in via cautelativa a presentare ulteriore e diversa pratica di sanatoria. Non è invece possibile dichiarare la legittimità dell'unità immobiliare sub 502, della quale non sono state ritrovate le planimetrie di impianto e per la quale non esiste data certa di edificazione. Gli scriventi segnalano tuttavia che detta unità risulta essere visibile in una foto aerea del 1965 e indicata nella tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente allegato al Piano Strutturale, laddove tuttavia non è stata individuata la loggia esterna, quindi il problema maggiore è la datazione

della loggia esterna rispetto al filo del fabbricato. L'immobile è altresì presente nella mappa di impianto catastale (risalente intorno agli anni '40) ma anche in questo caso non è presente la loggia esterna al fabbricato. **Attenzione:** si segnala che le planimetrie di impianto avevano una distribuzione/divisione diversa rispetto allo stato di fatto attuale e a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie; risulta pertanto non autorizzata la diversa divisione interna tra le unità immobiliari. Detta divisione/fusione/annessione potrà eventualmente essere sanata con *Attestazione di Conformità in Sanatoria*. I costi di regolarizzazione edilizia sono stimati in € 7.000,00.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143-145-147, Foglio 52, p.lla 61, sub 500-501-502.**

Le unità immobiliari si presentano conformi a quanto riportato negli elaborati catastali (Allegati "D"). ed in particolare risulta:

- Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari censite alla part.lla 61 sub 500, 501 e 502 è **sostanzialmente conforme** alle rispettive planimetrie catastali presentate in data 18/04/2007 prot. n. FI0151712.

#### **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	61	500	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b>
52	61	501	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b> <b>A condizione</b> <b>Venga presentata Attestazione</b> <b>Conf. Sanat. Per finestra p. 2</b>
52	61	502	<b>CONFORME</b>	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b> <b>A condizione che venga</b> <b>dimostrata data realizzazione</b> <b>loggia</b>

## **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 (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 "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:

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

Riprendendo quindi i tre valori ricavati dall'esame delle OMI, dalle offerte commerciali opportunamente ragguagliate e dal contratto di compravendita reperito, si ritiene opportune 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 senza nessun filtro, che è a ridosso dello stabilimento e della presenza di forte umidità legata alla manutenzione della cava posta in prossimità di questo.

Si applicano dei coefficienti di decremento sulla base di quanto sopra riportato con il seguente algoritmo  $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3$ , 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  $K2 = 0,97$

3) Presenza di forte umidità legata alla presenza della cava e risolvibile soltanto intervenendo su questa (in alcuni locali cantina di fabbricato limitrofo presenza di abbondante acqua di infiltrazione)  $K3 = 0,95$ .

Da cui si ricava:

$$V_m = V_c * K1 * K2 * K3 = \text{Euro/mq } 1.860,00 * 0,98 * 0,97 * 0,95 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.700,00}$$

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:

$$\text{Euro/mq } 1.700,00 - \text{Euro/mq } 1.141,00 = \text{Euro/mq } \mathbf{560,00}$$

#### **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 59 si presta ad un'immissione nel mercato immobiliare unica, viste le modeste superfici delle unità considerate singolarmente.

Il costo di regolarizzazione edilizia, per ripristinare la conformità urbanistica, ammonta a circa € 5.000,00 (senza considerare eventuali interventi di rimessa in pristino).

### **CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143,**

**Foglio 52, p.lla 61, sub 500-501-502.**

Per quanto concerne le superfici parziali dei piani si ha:

#### **Subalterno 500**

Foglio 52 Particella 61 SUB 500				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	140,41	1,00	140,41
	cantina	22,71	0,20	4,54
	corte	23,79	0,10	2,38
<b>Totale</b>				<b>147,33</b>

Sup. commerciale = **mq 147,33.**

#### **Subalterno 501**

Foglio 52 Particella 61 SUB 501				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
primo	appartamento	87,28	1,00	87,28
	scala	10,37	1,00	10,37
secondo	bagno	7,97	1,00	7,97
<b>Totale</b>				<b>105,62</b>

Sup. commerciale = **mq 105,62.**

### Subalterno 502

Foglio 52 Particella 61 SUB 502				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
terra	cantina	14,48	0,20	2,90
primo	appartamento	88,40	1,00	88,40
primo	loggia	11,10	0,35	3,89
primo	ripostiglio	2,51	0,20	0,50
<b>Totale</b>				<b>95,68</b>

Sup. commerciale = **mq. 95,68**

### Pertinenza

Foglio 52 Particella 61 pertinenza				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
terra	resede	39,17	0,10	2,78
<b>Totale</b>				<b>2,78</b>

Sup. commerciale = **mq. 2,78**

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

**mq 351,41 → mq 352,00 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore del fabbricato è quindi pari a:

$$352,00 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 560,00 = \text{Euro } 197.120,00 \rightarrow \text{Euro } \mathbf{197.000,00}$$

### **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. sub 500 per un totale arrotondato di € 16.000,00. Da cui risulta:  
$$€ -20\%(147,00 * 560,00) = € 16.464,00$$

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione edilizia che ammontano a € 7.000,00.

#### **VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLA 61 (LOTTO11A)**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo dell'immobile identificato alla particella 61, bene accorpato nel **LOTTO11A**, con u.i. libere eccetto il sub 500 che risulta occupato è pari a:

$$€ 197.000,00 - 16.000,00 - 7.000,00 = € 174.000,00$$

**(euro centosettantaquattromila/00)**

#### **probabile valore di mercato part.lla 61 LOTTO11A con u.i. libere/occupate**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato censito alla part.lla 61 (bene accorpato al LOTTO N. 11) composto dalle unità immobiliari sub 500, 501 e 502 è pari a € 174.000,00 (diconsi euro centosettantaquattromila).

## **12. Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, fabbricato **particella 61** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 1 fabbricato in linea costituito da due piani fuori terra oltre

un piano interrato, suddiviso in 3 unità immobiliari ad uso abitazione, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143-145, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 61 subalterni 500, 501, e 502 della superficie complessiva di circa 352 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 500 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 174.000,00 (euro centosettantaquattromila)**.

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, Novembre 2023

**Allegati:**

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato " B<sub>1</sub> – B<sub>2</sub> – B<sub>3</sub>" Estratti di mappa catastale con individuazione dei  
terreni oggetto di stima

Allegato " C<sub>1</sub> – C<sub>2</sub> – C<sub>3</sub> " Documentazione fotografica interni

Allegato " D<sub>1</sub> – D<sub>2</sub> – D<sub>3</sub>" Planimetria e documentazione catastale

Allegato "E" Documentazione fotografica esterni (non presente)

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

Allegato "G<sub>1</sub> – G<sub>2</sub> – G<sub>3</sub>" Estratto RU

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Atti di compravendita

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Stima immobile

**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. 163-165, NEL COMUNE DI IMPRUNETA,  
PROVINCIA DI FIRENZE, (F. 52, P. 64 SUB. 300-301-302, P. 63) – LOTTO N. 11A**

## **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 ai nn.c. 163-165, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 64, subalterni 300-301-302 e particella 63.

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, 163-165 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 separata rispetto al fronte compatto di abitazioni su via Chiantigiana fronte stabilimento e rispetto ad esse situato oltre il piazzale fronte Palazzina Uffici. Anche questo edificio fa parte

delle abitazioni realizzate tra gli anni '30 e '40 dalla Ditta Sannini per i propri dipendenti, trattasi di fabbricato di tipologia edilizia tradizionale, in linea appunto, costruito in muratura con portone di accesso dalla via senza filtri o resedi rispetto alla viabilità.

### **3. Individuazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 64, subalterni 300-301-302, foglio 52, particella 63.

È composto da 3 unità catastalmente distinte:

- Abitazione – piano terra-1 – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163, Foglio 52, p.lla 64, sub 300, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 426,08.
- Abitazione – piano terra-1 – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 165, Foglio 52, p.lla 64, sub 301, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 284,05.
- Abitazione – piano terra-1 – via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163, Foglio 52, p.lla 64, sub 302, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 198,84.
- Abitazione – piano terra – via Chiantigiana per il Ferrone, Foglio 52, p.lla 63, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 234,99.

Confini catastali della particella: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

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

##### **Immobilie**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, particella 64, subalterni 300-301-302 e particella 63. 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 4 unità immobiliari: tutte le unità sono accessibili da 3 portoni su via Chantigiana. Quello al n.c. 163, in posizione centrale rispetto al fronte principale, dà accesso ai sub. 300-302; quello a destra dà accesso al sub. 301, quello a sinistra alla particella 63.

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, e 4 vani finestra al piano terreno, 4 ulteriori finestre al piano superiore, in asse con le aperture sottostanti.

Il prospetto tergale, confinante con una vegetazione folta e incolta, è raggiungibile dalla sinistra del fronte tramite un piazzale inclinato, ed ospita al piano primo 4 aperture maggiori e una piccola apertura a servizio del vano scala interno.

Le unità 300 e 302 e la particella 63 sono libere e in evidente stato di abbandono; le condizioni manutentive, meglio descritte in seguito, sono pessime. L'unità 301 invece è temporaneamente occupata.

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 nella parte centrale

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 "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>", "C<sub>3</sub>", "C<sub>4</sub>").

#### **Appartamento (Foglio 52, Particella 64, Subalterno 300)**

Al subalterno 300 si accede dal portone posto su Via Chiantigiana al civico 163, posto al centro del fronte.

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo ed è costituito da un ingresso, cucina, bagno e due camere al piano terra (in aggiunta, il vano ricavato nella camera 2 e non segnalato in planimetria catastale); 3 stanze ed un bagno al piano primo.

(Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera "C1".)

#### **Abitazione (Foglio 52, Particella 64, Subalterno 301)**

Il subalterno 301 è accessibile dal vano porta su Via Chiantigiana al n.c.165. L'appartamento ospita una stanza, cucina e ripostiglio al piano terra, 2 camere con bagno ospitato in un volume emergente addossato all'edificio in direzione est al piano primo, possibile superfetazione rispetto alla costruzione originaria (non

risulta nella planimetria di impianto del 1940). È presente una soffitta non segnalata negli elaborati catastali, trattasi di soffitta accessibile da vano scala e con ampie altezze. (Si veda documentazione fotografica relativa al locale, allegata sotto la lettera “C2”).

**Appartamento (Foglio 52, Particella 64, Subalterno 302)**

Al subalterno 302 si accede dal medesimo portone su via Chiantigiana che dà accesso al sub. 300. L'appartamento si sviluppa al piano primo, al quale giunge a mezzo di vano scala in comune con il sub. 300, ed ospita una cucina, 2 stanze ed un servizio igienico (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera “C3”).

**Appartamento (Foglio 52, Particella 63)**

Alla particella 63 si accede dal portone su via Chiantigiana posto alla sinistra del fronte. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed ospita una cucina, 2 stanze ed un servizio igienico in volume emergente sul fronte tergale, possibile superfetazione rispetto alla costruzione originaria.

I vani presentano altezze interne comprese tra ml. 3,26 e ml. 3,34. (Si veda documentazione fotografica relativa all'appartamento, allegata sotto la lettera “C4”).

**5. Provenienza**

**Immobili censiti CF foglio 52 P. 64 SUB. 300-301-302, P. 63**

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.

Alla Società Sannini Impruneta S.p.A., 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

Con atto ai rogiti notaio Badini in data 03/07/1958 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

nella loro qualità di comproprietari, trasformavano la Società in in Società per Azioni, dando atto che nel patrimonio della società azionaria dovevano ritenersi compresi i seguenti beni immobili: terreni nel Comune di Impruneta loc. Ferrone, identificati al Nuovo Catasto Terreni di detto comune al foglio di mappa 52, part.lle 56, 57, 66, 67, 68, 69, 70, 108 con estensione ettari 3, are 92, centiare 30; fabbricati nel comune di impruneta, loc. Ferrone identificati al Catasto Fabbricati a) casa e fienile di piani 2 e vani 15, via Chiantigiana per il Ferrone n. 51, distinta in sez. D part. 1344, articolo di stima 938 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) b) casa e resede di piani due e vani quattordici, via Chiantigiana per il Ferrone n. 41 distinta in sez. D dalla part. 1759, articolo di

stima 1338 c) casa, forno e cortile di piani 2 e vani 12, via Chiantigiana per il Ferrone n. 37, distinta in sez. D part. 1268, articolo di stima 687 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) d) fabbricato con piccola corte di piani 2 e vani 5, via Chiantigiana per il Ferrone n. 4, distinta in sez. D dalla particella 2020, articolo di stima 1654 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili), di recente costruzione e) fornace per laterizi a fuoco continuo di piani 2 e vani 18 posta in via Chiantigiana n. 48, distinta in sez. D dalla part.lla 1784, articolo di stima 1369 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili), senza reddito perchè opificio industriale tassato a ricchezza mobile, oltre altri beni. Tutti i fabbricati sono rappresentati al Nuovo Catasto Terreni di Impruneta in partita speciale in Foglio 52 dalle particelle 59, 60, 63, 64, 108.

[REDACTED], l'immobile in oggetto era pervenuto per successione [REDACTED] trascritta il 02/11/1939 ai nn. 1514/4759 a favore di Sannini Riccardo fu Carlo per 30/100, Sannini Clara fu Carlo per 25/[REDACTED] 15/100 ciascuna, a seguito di eredità in forma di testamento del 05/04/1939 rep. n. 19846/2987 trascritto a Firenze il 07/04/1939 ai nn. 1494/1529 ai rogiti Notaio Malenotti. A loro volta detti beni sono pervenuti per denuncia di successione n. 51 vol. n. 698 apertasi il 02/04/1926, trascritta il 16/10/1926 ai nn. 974/6110 contro [REDACTED]

**Nota:** descrizione dei beni con identificativi dell'antico Catasto non più reperibili (fornace per laterizi in via Chiantigiana al Ferrone n. 49, part. 1784, casa in via



Chiantigiana al Ferrone n. 51 in sez. D part. 1344, casa con resede in via  
Chiantigiana al Ferrone n. 41 part. 1759, casa con forno e cortile in via  
Chiantigiana al Ferrone n. 37 part. 1268, terreni con casa colonica al Ferrone sez.  
D part. 1295.1297/1269.1294.1435, 999/2.1262.1914.1915).

## **6. Eventuali occupazioni**

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultano:

- Unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 301: occupata, in affitto;
- Unità immobiliari identificate catastalmente ai sub. 300-302, part. 63: libere.

## **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**

Nessuna formalità sull'immobile in oggetto, oltre a quelle già descritte al parag. 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, 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*

*poli-centrico 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 “G” 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*

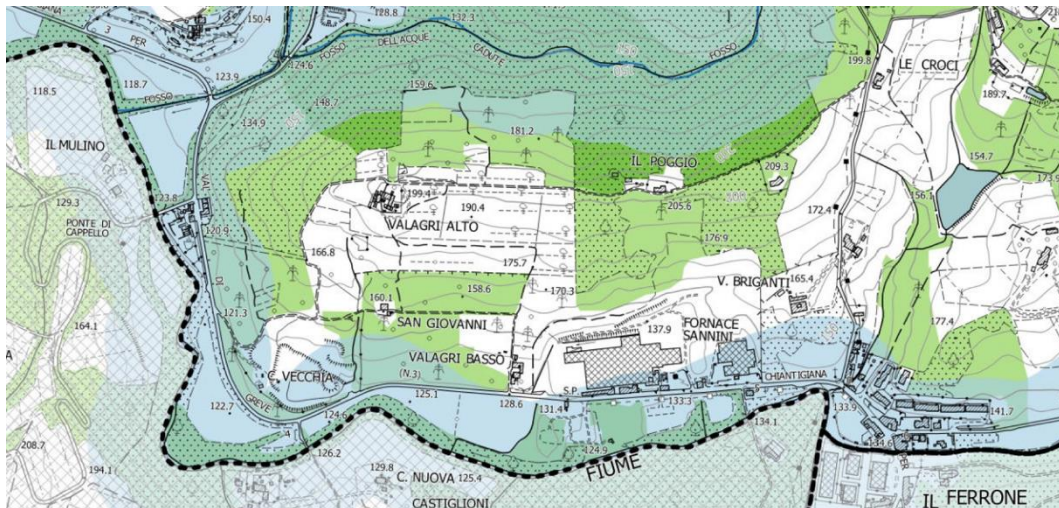
*di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente nei limiti massimi ammessi dal Regolamento Edilizio; addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge, terrazze, coperture piane, già presenti alla data dell'entrata in vigore della 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.





## 10. Conformità urbanistiche e catastali

### Conformità Urbanistica

Il fabbricato (costituito dalle part.lla 63 e 64, quindi nella sua interezza) è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalla tavola di Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente, allegato al Piano Strutturale e dalle planimetrie catastali di impianto della part.lla 64 del 10/01/1940 (schede n. 11054323 del sub 5, e n. 11054322 del sub 3 presentate in data 30/12/1939); per ciò che riguarda la part.lla 63, la planimetria di impianto coincide con quella in atti risalente al 20/04/1992 ma il

volume risulta chiaramente visibile nella foto aerea del 1965 e risulta altresì presente nella mappa di impianto catastale della part.lla 64 del 1940, del resto trattasi del piano terra immediatamente sotto il sub 300 (pertanto sicuramente esistente essendo la costruzione in muratura). Non si hanno tuttavia notizie sull'epoca di realizzazione del piccolo volume tergale a wc relativo alla part.lla 63 e neanche del piccolo volume laterale, anch'esso adibito a wc, dell'unità immobiliare part.lla 64 sub 301.

Sul fabbricato in oggetto risultano depositate presso l'archivio del Comune di Impruneta le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 351/2007, busta n. 392/2007, prot. n. 22702 del 12/09/2007.

Per quanto detto il fabbricato di cui alle part.lle 63 e 64, essendo stato edificato in data anteriore al 1942, risulta **legittimo** dal punto di vista edilizio/urbanistico, eccetto i volumi destinati a wc. **Attenzione:** si segnala che le planimetrie di impianto avevano una distribuzione/divisione diversa rispetto allo stato di fatto attuale; risulta pertanto non autorizzata la diversa divisione interna tra le unità immobiliari. Detta divisione/fusione/annessione potrà eventualmente essere sanata con *Attestazione di Conformità in Sanatoria*. Nessuna informazione riguardo l'epoca di realizzazione dei due volumi aggettanti ad uso wc (su part.lla 64 sub 301 laterale e su part.lla 63 tergale); detti volumi, **realizzati in assenza di titoli edilizi ed in data non certa (presumibilmente realizzati dopo il 1967), non sono sanabili e dovranno essere demoliti**. I costi relativi alla riduzione in pristino e di regolarizzazione edilizia sono stimati in € 8.000,00. Al momento di redazione della perizia lo stato dei luoghi della part.lla 63 e dell'u.i part.lla 64 sub 301 **NON E' CONFORME** dal punto di vista edilizio/urbanistico per la presenza dei volumi aggettanti destinati a wc descritti. Per ripristinare la piena conformità detti

volumi dovranno essere demoliti (peranto dette unità immobiliari possono considerarsi aconformi a condizione che vengano demoliti detti volumi).

#### CONFORMITÀ CATASTALE

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163-165, Foglio 52, p.lla 64, sub 300-301-302, part. 63.**

Per ciò che riguarda la conformità catastale gli scriventi precisano che:

- Anche se lo stato dei luoghi della unità immobiliare censita alla part.lla 63 è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presentata in data 06/07/1992 prot. n. 616831, tuttavia **l'immobile identificato alla particella 63 non è conforme per identificativo catastale in quanto porzione unità immobiliare ricade all'interno della 64** e non è rappresentato in mappa e neanche nell'elaborato planimetrico il wc tergale al p.t.
- **L'immobile identificato alla particella 64 non è conforme per identificativo catastale in quanto porzione unità immobiliare sub 300 ricade all'interno della part.lla 63** e non è rappresentato in mappa il wc laterale al p.t. (ovvero realizzato a quota p. 1 ma su terrapieno). Inoltre si segnala che:
  - Lo stato dei luoghi della unità immobiliare censita alla part.lla 64 sub 300 **NON è conforme** alla planimetria catastale presentata in data 06/07/1992 prot. n. 616832 in quanto non risulta rappresentato un disimpegno al piano terra e per il fatto che alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata di fatto fusa con il sub

302 (oltre ad un frazionamento in corrispondenza della camera 2 al piano terra non segnalato in planimetria catastale).

→ Lo stato dei luoghi della unità immobiliare censita alla part.lla 64 sub 301 **NON è conforme** alla planimetria catastale presentata in data 06/07/1992 prot. n. 616832, in quanto non è rappresentata la soffitta al piano secondo che risulta ambiente accessibile e con ampie altezze.

→ Lo stato dei luoghi della unità immobiliare censita alla part.lla 64 sub 302 **NON è conforme** alla planimetria catastale presentata in data 06/07/1992 prot. n. 616832 perchè che alla data del sopralluogo questa unità risultava di fatto fusa insieme al sub 300.

Per la regolarizzazione catastale della part.lla 64 occorre:

- Redigere e presentare tipo mappale in deroga per correzione sagoma fabbricato in mappa.
- Redigere e presentare DOCFA per modifica identificativo.
- Redigere elaborato planimetrico.
- Redigere e presentare DOCFA a variazione per sub 300 (diffornità disimpegno) con conseguente modifica di 2 subalterni e redazioni di n. 2 ulteriori DOCFA per scala a comune, sub 301 e sub 302, in totale n. 3 DOCFA a variazione (si precisa che, se possibile, verrà redatto un unico DOCFA con fusione delle unità).

I costi di regolarizzazione catastale ammontano a € 2.600,00 oltre iva di legge compreso tributi catastali stimati in € 309,00.

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.

Foglio	Particella	Subalterni	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
52	63		NON CONFORME	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> Per la presenza del volume tergale – <b>VOLUME NON SANABILE, DA DEMOLIRE</b> <b>NON CONFORME</b>
52	64	300	NON CONFORME (per la presenza di disimpegno non rappresentato)	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b> A condizione che venga presentata Attestaz. Conf. in Sanat. per modeste variazioni interne (wc p. 1 e disimpegno p.t)
52	64	301	NON CONFORME (non è rappresentata la soffitta)	Immobili ante 1942 <b>NON CONFORME</b> Per la presenza del volume tergale – <b>VOLUME NON SANABILE, DA DEMOLIRE</b> <b>NON CONFORME</b>
52	64	302	NON CONFORME	Immobili ante 1942 <b>CONFORME</b>

## **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 parte 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 (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 "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:

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

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, che è a ridosso dello stabilimento e della presenza di forte umidità legata alla manutenzione della cava posta in prossimità di questo.

Si applicano dei coefficienti di decremento sulla base di quanto sopra riportato con il seguente algoritmo  $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3$ , 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  $K_2 = 0,97$
- 3) Presenza di forte umidità legata alla presenza della cava e risolvibile soltanto intervenendo su questa (in alcuni locali cantina di fabbricato limitrofo presenza di abbondante acqua di infiltrazione)  $K_3 = 0,95$ .

Da cui si ricava:

$$V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3 = \text{Euro/mq } 1.860,00 * 0,98 * 0,97 * 0,95 = \text{Euro/mq } \mathbf{1.700,00}$$

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 .....	€/mq. 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:

$$\text{Euro/mq } 1.700,00 - \text{Euro/mq } 1.141,00 = \text{Euro/mq } \mathbf{560,00}$$

## **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/catastale, per ripristinare la conformità urbanistica e catastale, ammonta a circa € 10.600,00.

## **CALCOLO SUPERFCI COMMERCIALI**

**Abitazione – piano terra e primo - via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163-**

**165, Foglio 52, p.lla 64, sub 300-301-302, part. 63.**

Per quanto concerne le superfici parziali dei piani si ha:

**Subalterno 300**

Foglio 52 Particella 64 SUB 300				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	41,18	1,00	41,18
Primo	appartamento	62,61	1,00	62,61
<b>Totale</b>				<b>103,79</b>

Sup. commerciale = **mq 103,79**

**Subalterno 301**

Foglio 52 Particella 64 SUB 301				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	45,44	1,00	45,44
Primo	appartamento	43,35	1,00	43,35
<b>Totale</b>				<b>88,79</b>

Sup. commerciale = **mq 88,79**

**Subalterno 302**

Foglio 52 Particella 64 SUB 302				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Primo	appartamento	64,28	1,00	64,28
<b>Totale</b>				<b>64,28</b>

Sup. commerciale = **mq. 64,28**

**Particella 63**

Foglio 52 Particella 63				
Piano	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Incidenza %	Sup.Commerciale
Terreno	appartamento	63,49	1,00	63,49
<b>Totale</b>				<b>63,49</b>

Sup. commerciale = **mq. 63,49**

La superficie commerciale dell'intero immobile è quindi:

**mq 320,35 → mq 320,00 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore del fabbricato di cui alle part.lla 63-64 è quindi pari a:

$$320,00 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 560,00 = \text{Euro } 179.200,00 \rightarrow \text{Euro } \mathbf{179.000,00}$$

### **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 64 sub 301 per un totale arrotondato di € 10.000,00. Da cui risulta:

$$\text{€ } -20\%(89,00 * 560,00) = \text{€ } 9.968,00$$

Al valore di mercato dei beni si deve altresì sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione catastale che ammontano a € 10.600,00 compreso onorari per rilievo e restituzione grafica, redazione di DOCFA a variazione e diritti catastali.



**VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLE 63-64 (LOTTO11A)**

Per quanto sopra detto, il valore di mercato complessivo dell'immobile identificato alle particelle 63-64, bene accorpato nel **LOTTO11A**, con u.i. libere eccetto la u.i. part.lla 64 sub 301 che risulta occupato è pari a:

$$€ 179.000,00 - 10.000,00 - 10.600,00 = € 158.400,00 \rightarrow € \mathbf{158.000,00}$$

**(euro centocinquantottomila/00)**

**probabile valore di mercato part.lla 63-64 LOTTO11A con u.i.  
libere/occupate**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato censito alle part.lla 63-64 (bene accorpato al LOTTO N. 11) composto dalle unità immobiliari part.lla 63 e part.lla 64 sub 300, 301 e 302 è pari a € 158.000,00 (diconsi euro centocinquantottomila).

**12. Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, fabbricato **particelle 63/64** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di n. 1 fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 4 unità immobiliari, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163-165, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 63 e part.lla 64 subalterni 300, 301 e 302 della superficie complessiva di circa 320 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 301 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 158.000,00 (euro centocinquantottomila)**.

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, Novembre 2023

**Allegati:**

Allegato "A" Nomina del Tribunale

Allegato " B<sub>1</sub> – B<sub>2</sub> – B<sub>3</sub>– B<sub>4</sub>" Estratti di mappa catastale con individuazione dei  
terreni oggetto di stima

Allegato " C<sub>1</sub> – C<sub>2</sub> – C<sub>3</sub>– C<sub>4</sub>" Documentazione fotografica interni

Allegato " D<sub>1</sub> – D<sub>2</sub> – D<sub>3</sub>– D<sub>4</sub>" Planimetria e documentazione catastale

Allegato "E" Documentazione fotografica esterni (non presente)

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

Allegato "G<sub>1</sub> – G<sub>2</sub> – G<sub>3</sub>" Estratto RU

Allegato "H" Ispezioni ipocatastali

Allegato "I" Atti di compravendita

Allegato "L" Schede Descrittive (Variante PS)

Allegato "M" Stima immobile

## **Riepilogo LOTTO 11A**

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di fallimento, di cui al LOTTO N. 11A, risulta pari a:

1. Piena proprietà di porzione di n. 1 fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 3 unità immobiliari (le restanti annesse catastalmente allo stabilimento), posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 137, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 59 subalterni 501, 502 e 503 della superficie complessiva di circa 260 mq, beni liberi valore di mercato valutato in **€ 137.000,00 (euro centotrentasettemila)**.
2. Piena proprietà di n. 1 fabbricato in linea costituito da due piani fuori terra oltre un piano interrato, suddiviso in 4 unità immobiliari ad uso abitazione, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 139-141, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 60 subalterni 300, 303, 304 e 500 della superficie complessiva di circa 506 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 300 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 262.000,00 (euro duecentosessantaduemila)**.
3. Piena proprietà di n. 1 fabbricato in linea costituito da due piani fuori terra oltre un piano interrato, suddiviso in 3 unità immobiliari ad uso abitazione, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 143-145, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lla 61 subalterni 500, 501, e 502 della superficie complessiva di circa 352 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 500 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 174.000,00 (euro centosettantaquattromila)**.

4. Piena proprietà di n. 1 fabbricato costituito da due piani fuori terra, suddiviso in 4 unità immobiliari, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 163-165, località Ferrone (SR222), ubicato in fregio alla via provinciale Chiantigiana, parte del più ampio lotto di vendita n. 11, identificato al CF del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part.lle 63 e part.lla 64 subalterni 300, 301 e 302 della superficie complessiva di circa 320 mq, beni liberi (ad eccezione del sub 301 occupato in virtù di contratto di affitto), valore di mercato valutato in **€ 158.000,00 (euro centocinquantottomila)**.

Concludendo, il valore di mercato del **LOTTO N. 11A**, composto dagli immobili prospicienti la via Chiantigiana, immobili ad uso abitativo in pessime condizioni di manutenzione, risulta pari a € 731.000,00 che gli scriventi arrotondano, stante le potenzialità di riqualificazione e rigenerazione dell'aerea individuate dal nuovo Piano Strutturale a **€ 750.000,00 (diconsi Euro settecentocinquantamila/00)**.

NOTA: Qualora si ritenga opportuno proporre un prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima asta, gli importi indicati potranno essere ridotti di circa il 10% e pertanto il prezzo a base d'asta potrà essere valutato in € 670.000,00 (Euro seicentosestantamila/00).

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