

## 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. 135-157, NEL COMUNE DI IMPRUNETA,  
PROVINCIA DI FIRENZE, (F. 52, P. 58 SUB. 501 UNITA ALLA PART.LLA 59  
SUB 505 E ALLE PART.LLE 173 E 185 E PART.LLA 58 SUB 4) – LOTTO N. 11B**



## **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, il complesso immobiliare industriale posto lungo la via Chiantigiana al n.c. 135-157, nel Comune di Impruneta, provincia di Firenze, individuato catastalmente al foglio 52, particella 58 sub 501 unito alla part. 59 sub 505 e alle part. 173 (parcheggio lato opposto via Chiantigiana) e 185 (parcheggio e area stoccaggio lato opposto via Chiantigiana).

Caratteristiche e destinazioni di dette proprietà saranno ampiamente descritte nel prosieguo della presente relazione.

## **2. Localizzazione dei Beni**

Il complesso industriale è ubicato nel Comune di Impruneta in località Ferrone, zona periferica caratterizzata da aree agricole e boschive oltre che dalla presenza di aziende agricole e magazzini artigianali per la produzione del cotto ubicata a circa 4 km dal centro del comune e più precisamente in via Chiantigiana per il Ferrone n. 135 - 157, strada provinciale di collegamento tra la via Cassia e il Comune di Greve in Chianti. La zona è ben servita dalle infrastrutture, l'area dista a circa 13 km dallo svincolo autostradale Firenze Impruneta (svincolo autostradale A1) che collega Firenze con Roma e Bologna e dal raccordo autostradale Firenze Siena.

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 lo stabilimento 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 un complesso industriale articolato, su via Chiantigiana, in una fascia di fondovalle, fronte strada appunto, a destinazione artigianale/industriale, con stabilimenti e magazzini ormai dismessi, compresa tra la strada provinciale da un lato e la porzione collinare a monte destinata a cava per estrazione di argilla di cui al lotto 12.

### **3. Individuazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è individuato catastalmente al foglio 52, part. 58 sub 501 unito alla part. 59 sub 505 e alle part. lle 173 (parcheggio lato opposto via Chiantigiana) e 185 (parcheggio e area stoccaggio lato opposto via Chiantigiana), cat. D/7, rendita 98.160,00 €, piano terreno e primo dati derivanti da variazione catastale per ampliamento-ristrutturazione (n. 17289.1/2018) del 08/05/2018 prot. n. FI0057168, oltre ad appartamento posto al piano primo della palazzina uffici, individuato catastalmente al foglio 52, part.lla 58 sub 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita Euro 302,13. Il bene è dotato altresì di ampio piazzale (part. 58/1), bcnc ai subalterni 58/501 e 58/4. L'immobile part. 59 sub 505 si accede dal locale mensa adiacente o in alternativa dal piccolo piazzale antistante (part. 59/504), bcnc ai subalterni 58/501 e 59/502.

Il tutto come meglio indicato nell'elaborato planimetrico (vedasi ALL. B). La part.lla 59 sub 504 è b.c.n.c. (piazzale a comune) ai subb. 58/501 e 59/502.

***NOTA:** E' stato soppresso il sub 500 della particella 58 (stabilimento industriale) in funzione della costituzione di nuovo subalterno 501 a seguito di frazionamento e tipo mappale prot. n. FI0053319 e n. FI0053320 per inserimento in atti di cabina di trasformazione e frazionamento di una porzione di terreno adibita a parcheggio allo scopo di allineare la mappa con lo stato dei luoghi e successiva pratica DOCFA in data 08/05/2018 prot. n. FI0057168 per nuova costruzione e variazione di unità immobiliare D/7 (ampliamento-ristrutturazione n. 17289.1/2018).*

Confini catastali delle particelle 58 e 59: stessa ditta su più lati, strada provinciale via Chiantigiana per il Ferrone.

Per cronistoria catastale gli scriventi precisano quanto segue:

- Al C.T. la 58 del Foglio 52 è classificato come Ente Urbano, sup. 32.170 mq., dati derivati dal Tipo Mappale del 10/11/2006 prot. FI0241662 (n. 241662.1/06). Con questo Tipo mappale sono stati aggiunti il deposito bombole e due ampliamenti di tettoie sul retro dell'edificio.
- Con T.M. n. T13-9-8637 del 23/12/1991 prot. n. 1753/92 si ha la modifica e ampliamento della fornace ed il resede di cui alla part. 58 assume la forma attuale con il frazionamento e fusione delle part.lle 51/b, 69/b, 69/c, 57, 151 65/a,67, 68 e 58, assumendo la superficie di 32.170 mq.
- Con denuncia di cambiamento n. 8613 del 23/01/1979 con l'ampliamento della fornace la part. 58 modifica la sua forma con il frazionamento e fusione delle part.lle 67/b, 58/a, 62, 65/b, 66/b, 67/b, 67/c, 69/b, 70/b, assumendo la superficie di 10.850 mq.
- Non sono stati reperiti in archivio altri T.M. o frazionamenti.

- Con Frazionamento e T.M. del 26/10/2006 n. 225485 furono costituite le part.ile 173 (ex. 86/b) e 185 (ex 54/b, ex 56/b, ex 86/c e ex 127/b). Con Frazionamento del 1960 n. 13/59 la part. 86 fu frazionata in 86/a (poi 86) e 86/b diventata poi la part. 127.

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

##### **Immobile**

Complesso immobiliare industriale, posto in Impruneta (FI), via Chiantigiana per il Ferrone n. 135 - 157, formato da un grande corpo di fabbrica ad uso produttivo destinato alla produzione di laterizi e cotto, con annessi magazzino e tettoie per deposito terre, comunicante con palazzina ad uso ufficio posto al piano primo, costituito da un modesto fabbricato di un piano fuori terra con cucina, locali mensa, spogliatoi e servizi igienici oltre ad ulteriori volumi tecnici siti nell'area (locale su piazzale a ovest per deposito bombole, cabina elettrica e cabina metano a est).

Il complesso è dotato di n. 3 accessi diretti dalla strada (1 accesso sul piazzale fronte capannoni per i mezzi pesanti e n. 2 accessi carrabili sul piazzale antistante la palazzina uffici) oltre un quarto accesso al limite della proprietà per i mezzi pesanti che circolano in direzione cava tergale, piano terreno e primo con antistante piazzale; completano la proprietà un parcheggio ed un'area stoccaggio ubicate entrambe sul lato opposto della via Chiantigiana, fronte stabilimento nell'area compresa tra la via provinciale citata e il fiume Greve.

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

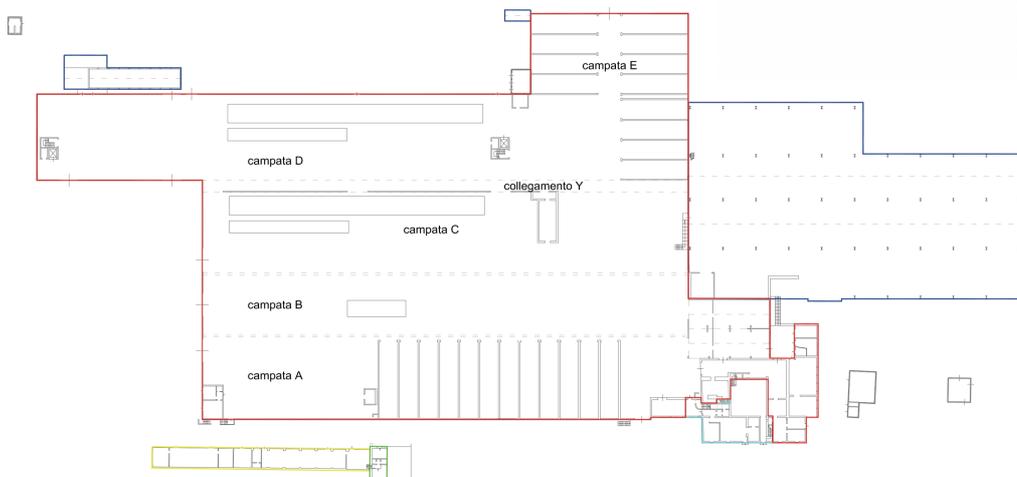
Il complesso immobiliare è composto nel dettaglio dai seguenti fabbricati:

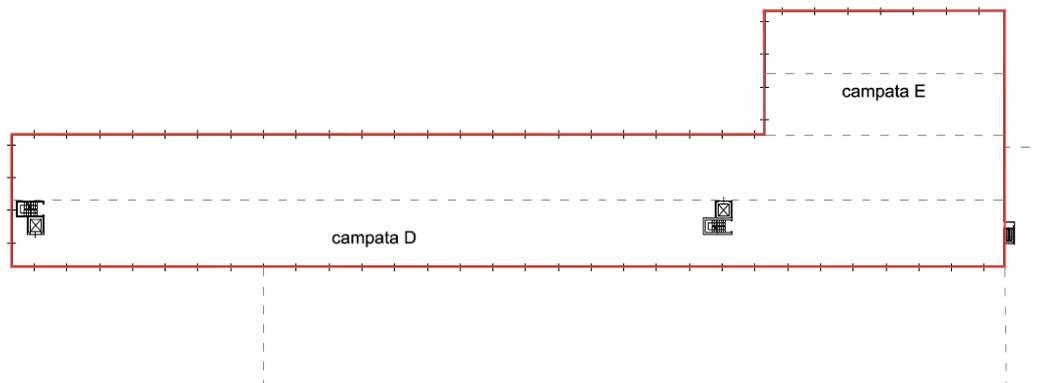
**1. Stabilimento industriale destinato alla produzione di laterizi e cotto (vedasi planimetria ALL. C)**

L'immobile è realizzato con struttura portante modulare in profilati metallici, con



spazi organizzati in 4 campate (con il lato lungo disposto parallelo alla strada provinciale) di profondità pari a 118 m circa ad esclusione della campata D di profondità pari a 158,00 m circa e larghezza variabile.





Le campate sono coperte con struttura portante in parte reticolare in parte in travi metalliche a volta a botte ribassata a tutta altezza (ad esclusione delle campate D ed E entrambe con copertura a capanna e suddivise in due piani, terra e primo) con sovrastanti pannelli ondulati, le campate D ed E hanno copertura su capriate in ferro, arcarecci in ferro e manto in lastre di cemento amianto con isolamento termico. Le campate hanno altezza variabile ed in particolare come individuato dalla planimetria catastale:

- Campata A: h max 8,10 m h min 5,85 m, copertura a volta a tutta altezza
- Campata B: h max 10,32 m h min 7,08 m, copertura a volta a tutta altezza
- Campata C: h max 8,00 m h min 5,85 m, copertura a volta a tutta altezza
- Campata D: h piano terra 6,97 m, piano primo h min 2,00 m/h max 3,42 m, copertura a capanna
- Campata E: h piano terra 6,97 m, piano primo h min 2,00 m/h max 3,92 m, copertura a capanna
- Collegamento Y: tra il capannone C e il capannone D vi è una fascia di collegamento di larghezza pari a circa 2.85 metri ed altezza misurata in

loco variabile da 3.92 m a 4.36 m, copertura a una falda leggermente inclinata.

Fino alla sentenza di fallimento nello stabilimento si trovavano n. 24 essiccatoi, i forni, una vasca di bagnatura (una seconda vasca si trova ancora all'esterno del fabbricato angolo nord ovvero a tergo), la cabina ENEL di trasformazione oltre ad un piccolo ufficio con servizio igienico. Allo stato attuale tutti gli impianti e le opere in ferro strutturali accessorie (scale in ferro, ecc.) sono stati smantellati e rimossi e/o parzialmente demoliti e lo stabilimento oggi si presenta completamente vuoto e privo di impianti atti alla produzione, con parti pericolanti laddove sono state rimosse strutture metalliche con parziali danni alle strutture, lo stabilimento risulta pertanto in pessimo stato di conservazione.

Il piano primo della campata D, (precedentemente adibito a mostra oggetti decorati e deposito stampi) è accessibile da due vani scala contrapposti entrambi con relativo montacarichi; dal piano primo una scaletta esterna in metallo conduceva alla tettoia terre e all'area di manovra macchinari, oggi tale scaletta è stata rimossa e la zona appare pericolosa e priva di protezioni per le cadute dall'alto.

Allo stabilimento si accede dal grande piazzale antistante, a sua volta accessibile da via Chiantigiana e dove insistono alcuni parcheggi per il personale dipendente in prossimità del fabbricato adibito a mensa. Alla struttura suddetta sono state addossati in tempi diversi ulteriori corpi e volumi in particolare le due torri di macinazione e il volume addossato alla palazzina uffici per i locali compressori (fronte nuova cabina elettrica), la centrale termica con bruciatore e il gruppo frigo per aria condizionata entrambi a servizio degli uffici (impianti oggi rimossi); questi ultimi locali tecnici sono stati costruiti intorno ad una piccola corte a cielo

aperto da cui, a mezzo di una scala, si accede al livello della grande tettoia per deposito terre e posta a nord est su livello sfalsato ovvero a quota + 3,60 circa, accessibile anche dall'interno dello stabilimento a mezzo di una scala metallica oggi rimossa. Il capannone ha una superficie lorda complessiva pari a circa mq 19.696,00 di cui circa mq 15.895,00 di superfici chiuse delimitate da pareti sono compresi i locali posti al piano terra e primo, i locali ad uso magazzino ed officina collegati allo stabilimento ma ubicati al piano terra della palazzina uffici di cui si riporta la descrizione al seguente punto 2; si individuano circa mq 3.667,00 di tettoie, circa mq 134,00 di volumi tecnici così suddivisi:

**Stabilimento c.a. 15.895,00 mq**

<b>Destinazione</b>	<b>UM</b>	<b>SUL</b>
Corpo centrale piano terra	Mq	11.104,22
Corpo centrale piano primo		4.119,51
Torri di macinazione		283,21
Locale compressori, ct e gruppo frigo (corpo addossato a palazzina uffici)		155,73
Officina e magazzini (piano terra palazzina uffici, collegato a stabilimento)		193,23
Magazzino (sotto tettoia deposito terre)		<b>39,22</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>15.895,12</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>Mq</b>	<b>15.895,00</b>

**Tettoie c.a. 3.667,00 mq**

<b>Destinazione</b>	<b>UM</b>	<b>SUL</b>
Tettoia deposito terre	Mq	3.459,57
Tettoia a nord sopra vasca di bagnatura		189,93
Tettoia a nord lato G.E.		17,11
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>3.666,61</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>Mq</b>	<b>3.667,00</b>

**TOTALE SUL 50% per calcoli urbanistici | Mq | 1.833,50**

**Volumi tecnici esterni c.a. 134,00 mq**

<b>Destinazione</b>	<b>UM</b>	<b>SUL</b>
Gruppo elettrogeno (per forni e movimentazione carri)	Mq	28,21
Deposito bombole (per officina) e gpl a nord/ovest	Mq	13,97
Cabina metano a est	Mq	32,28
Nuova Cabina Elettrica a est	Mq	59,58
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>134,04</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>Mq</b>	<b>134,00</b>

*nota: nel calcolo della superficie non viene considerata l'area esterna opportunamente ragguagliata in quanto trattasi di bene comune non censibile. Tale area verrà descritta e computata più avanti.*

Nella tettoia per deposito terre, addossato al fabbricato principale si trova l'impianto di macinazione (impianti oggi smantellati, struttura pericolante), subito a sinistra delle scale da corte. Alla tettoia si accede oltre che dall'interno dello stabilimento, da una stradella per i mezzi pesanti con ingresso da via Chiantigiana.

Nella corte con CT si trovano le fosse biologiche della palazzina uffici, mentre un'altro gruppo di fosse si trova sul piazzale in cotto antistante. Tra i volumi tecnici la cabina che ospita le apparecchiature di decompressione e misura del gas metano è un volume rettangolare di dimensioni di ml 5,90\*5,49 con pareti in c.a. e copertura leggera, suddiviso in tre locali non comunicanti tra loro ma dotati ciascuno di una porta di accesso dall'esterno e aperture per la ventilazione. Il volume tecnico per deposito bombole, costruito sul piazzale esterno, angolo nord ovest, a distanza di circa 15 metri dal fabbricato, è un deposito a pianta rettangolare di dimensioni di ml 3,31\*4,22, in solo piano terreno, in muratura su basamento in c.a. e copertura leggera; il locale è suddiviso all'interno da un setto ed è dotato di due aperture di ml 1,20\*2,20 sui lati opposti di maggior lunghezza e due modeste aperture a livello del pavimento di circa ml 0,30\*0,30 protette da rete

metallica.

## 2. Palazzina per uffici

L'edificio si trova a est dello stabilimento ed è prospiciente la via Chiantigiana e con accesso diretto da questa via a mezzo di due accessi carrabili che immettono



in un piazzale pavimentato in cotto con parcheggio per gli impiegati. Trattasi di edificio che fu totalmente ristrutturato di vecchia foggia costituito da due piani fuori terra e distribuito intorno ad una corte

centrale a cielo aperto. Il fabbricato ospitava le attività di supporto alla produzione industriale. Il piano terra, in diretta comunicazione con lo stabilimento produttivo, ospita l'officina, i locali compressori (questi in realtà ricavati in un volume addossato ma successivo non appartenente al corpo originario), un magazzino e gli uffici tecnici (la SUL di questo piano relativa ai locali officina e magazzini è computata nella SUL dello stabilimento produttivo, trattandosi di locali in diretta comunicazione con la produzione ed accessori ad essa); da qui, a mezzo di una scala interna o in alternativa dalla corte centrale a mezzo di una scala esterna, si accede al piano primo con reception, uffici, sala riunione e servizi igienici.

Il fabbricato in muratura intonacata ha copertura a falde inclinate in laterizio; gli uffici sono ben areati e piacevolmente illuminati grazie alle superfici finestrate che si affacciano nella corte centrale oltre che alle finestre su strada e in alcune stanze sonopresenti lucernari a soffitto. I pavimenti sia interni che esterni sono in cotto realizzati con con mattonelle quadrate, mentre è presente pavimentazione in cotto a spina di pesce per il piazzale fronte strada e pavimentazione in cotto a listoni rettangolari nella corte interna. Le murature sia interne che esterne sono intonacate con tinte dai colori chiari, i soffitti interni presentano falde inclinate, ed hanno un'altezza variabile costituiti da travi e travicelli in legno. La manutenzione dell'immobile si presenta scadente, l'edificio risulta in uno stato di abbandono

presentando crepe e lesioni diffuse oltre ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dai lucernari riscontrando la presenza di umidità nei vari ambienti. La palazzina è costituita, oltre che dal piano terra adibito in parte a officina in parte ad uffici comunicanti con lo stabilimento a mezzo di porta interna che si sviluppano anche al piano primo.

Al primo piano insiste anche un appartamento accessibile dalla corte centrale interna a mezzo di scala (part.lla 58 sub 4) costituito da soggiorno/pranzo con cucinotto, n. 2 camere, 1 bagno e n. 1 ripostiglio esterno all'appartamento con accesso dal pianerottolo.

Destinazione	UM	SUL	SNR	Coeff.	Sup. ragg.
Uffici piano primo	Mq	366,22			
Uffici piano terra*	Mq	167,52			
Corte aperta con scale accesso reception	Mq		84,51	10%- 2%**	3,69
Scale esterne e corridoio di accesso corte	Mq		20,23	30%	6,07
Soffitta	Mq		154,84	35%	54,19
Appartamento p. primo sub 4***	Mq	59,20			
Scala appartamento p. primo sub 4	Mq		5,90	30%	1,77
<b>TOTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>592,94</b>			<b>65,72</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>Mq</b>	<b>593,00</b>			<b>66,00</b>

*\*nota:* è stata calcolata la superficie dei locali destinati ad uffici, mentre la superficie dei locali officina e magazzino, pur se ricavati al piano terra della palazzina è stata calcolata nella superficie dello stabilimento nel rispetto delle destinazioni d'uso.

*\*\*nota:* superficie ragguagliata calcolata al 10% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza.

*\*\*\*nota:* superficie comprensiva della superficie dell'appartamento part.lla 58 sub 4 in quanto parte integrante ed inglobato nella Palazzina Uffici.

La Palazzina uffici ha una superficie pari a **659,00 mq (escluso porzione piano terra calcolata nello stabilimento)**, calcolata come in tabella.

### **3. Fabbricato cucina, mensa, spogliatoi e servizi**

L'edificio si trova a sud dello stabilimento, lato ovest, ed è prospiciente la via



Chiantigiana, parzialmente visibile da questa per la presenza di un muro di delimitazione tra la proprietà e la strada provinciale. Detto edificio è costituito da un unico piano fuori terra h 3,00 metri. Ad esso si accede dal piazzale a comune fronte stabilimento. Detto edificio ospita la cucina ed il locale mensa, gli spogliatoi uomini e gli spogliatoi donne, oltre i relativi servizi igienici. Trattasi di edificio a pianta pressoché rettangolare in cui ciascun locale ha accesso diretto dall'esterno, con cucina e mensa in diretta comunicazione anche dall'esterno; la copertura è a due falde inclinate in laterizio, all'interno risulta essere piana di altezza pari a circa 3,00 m. I locali sono illuminati sui due fronti con finestre a nastro. L'immobile ha una superficie lorda complessiva pari a mq 279,64 circa → 280,00 mq.

### **4. Fabbricato adiacente al fabbricato 3 (part. 59 sub 505 )**

Adiacente al fabbricato di cui al punto 3 ed in diretta comunicazione con esso dalla cucina a mezzo di una piccola scaletta, si trova la porzione, solo piano terra (il piano primo ed il restante piano terra, appartiene ad altre unità immobiliari) di

un vecchio edificio identificato al C.F. del Comune di Impruneta al foglio 52, particella 59 sub 505 posto a quota – 1,08 m (pressappoco quota strada) rispetto al fabbricato 3, dotato di un locale dispensa e servizi igienici con antibagno per una superficie lorda di circa 24,00 mq. Sul fronte dell'edificio, accessibile dal resede a comune part. 59 sub 504 delimitato da recinzione e cancello di accesso si trova una centrale termica (superficie lorda di circa 13,00 mq) a servizio del locale mensa. Lo stato di manutenzione della facciata e degli esterni è pessimo. L'immobile ha una superficie lorda di mq 37,00 circa.

#### **5. Resede pertinenziale scoperto**

Il resede scoperto a servizio dell'attività industriale ha una superficie di mq 16.645,00 circa. Detto resede si sviluppa principalmente sulla parte antistante lo stabilimento, a confine con via Chiantigiana, di forma pressochè trapezoidale; una ulteriore porzione rettangolare si sviluppa sul retro, lato nord ed una ulteriore porzione si sviluppa a est tra la tettoia deposito terre, la palazzina uffici e i volumi tecnici, oltre alla terrazza pavimentata in cotto sovrastante via Chiantigiana antistante la palazzina uffici e accessibile a mezzo di due rampe carrabili simmetriche. Il resede risulta a comune tra le unità immobiliari descritte e la particella 58 sub 4 (appartamento piano primo).

#### **6. Parcheggio e stoccaggio materiali (part. 185 graffata)**

Detta area si trova sul lato opposto di via Chiantigiana rispetto allo stabilimento con accesso dalla medesima via frontale all'edificio mensa. A sud è delimitata dal fiume Greve. La superficie complessiva di detta area è di mq 7.424,00 circa. I parcheggi sono stati realizzati con materiale di tipo drenante, così anche l'area e gli accessi carrabili. Si accede all'area attraverso una sbarra con dispositivo automatico di chiusura.

#### **7. Parcheggio (part. 173 graffata)**

Detta area, di forma pressochè rettangolare, si trova sul lato opposto di via Chiantigiana rispetto allo stabilimento con accesso dalla medesima via frontale alla palazzina uffici e precisamente all'accesso carrabile a est. Poco più a sud del confine dell'area scorre il fiume Greve. La superficie complessiva di detta area è

di mq 1.031.00 circa. Il parcheggio è stato realizzato con suolo di tipo drenante, così anche l'area e l'accesso carrabile.

Nel complesso industriale sono presenti gli impianti elettrico, idrico (il complesso risulta allacciato all'acquedotto comunale), gruppi elettrogeni, cabina ENEL di trasformazione; sono presenti n. 2 centrali termiche con relative caldaie a gas metano ed impianti di cui una a servizio della palazzina uffici e l'altra a servizio dei locali mensa.

Il bene suddetto è meglio descritto e rappresentato negli allegati grafici (vedasi planimetria ALL. C).

## **5. Provenienza**

Con i seguenti atti di compravendita, verbali di assemblea e successioni il patrimonio della Società Sannini si è così costituito:

- La quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento 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 [REDACTED] (in sostituzione e per variazione di Sannini Impruneta Spa) e relativo statuto sociale.
- Alla [REDACTED] gli immobile 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 [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]

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 oggetto di pignoramento era così pervenuto:

1. In parte (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, identificativi dell'antico Catasto non più reperibili) [REDACTED]

28/03/1939, trascritta il 02/11/1939 ai nn. 1514/4759 a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] b  
indicati nel Comune del Galluzzo, allora esistente).

2. In parte (appezzamento di terreno rappresentato al Nuovo Catasto Terreni del comune di Impruneta nel foglio di mappa 52 porzione b della particella 86, avente la superficie complessiva catastale di mq

510), giusto atto di vendita ai rogiti notaio Dott. Giovanni Badini del 15/12/1959 rep. n. 9910 fasc. n. 4476, trascritto il 04/01/1960 al n. 44,

- [REDACTED]
3. In parte (immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta in sez. D part.lle 1343 e 1341 (nota: identificativi dell'antico Catasto non più reperibili); al Nuovo Catasto Terreni di suddetto comune corrisponde nel foglio di mappa 52 part.lle 58/b, 62/a e 65/b) giusto atto di vendita ai rogiti notaio Dott. Giovanni Badini del 16/10/1961 rep. n. 12.669 fasc. n. 5821, trascritto il 16/11/1961 al n.

[REDACTED] A detto atto è allegato un Tipo mappale del 1960 (non reperito negli archivi dell'Agenzia del Territorio). Trattasi dell'acquisto della parte più antica del complesso Sannini, con antistante piazzale.

4. In parte, terreni rappresentati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 52 part.lle da 1 a 5, da 43 a 52 (Valagri fuori pignoramento), 54 (da cui deriva in parte la part. 185), 55, 101 e 102, su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, giusto atto di vendita ai rogiti notaio Dott. Giovanni Badini del 04/07/1962, rep. n. 13.843 fasc. n. 6454, trascritto il 04/07/1962 al n. 9.916, da Zini Giovanni.

5. In parte (terreni rappresentati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 52 part.lla 86, particella da cui deriveranno le part.lle 185 e 173, oltre altre particelle) giusto atto di vendita ai rogiti notaio Giovanni Badini del 13/05/1969, rep. n. 24.600 fasc. n. 11.752, trascritto il 13/06/1969 al n. 10.349, [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 liberi.

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

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 27/10/2023. Il bene oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

**1. Ipoteca volontaria** per concessione di mutuo fondiario del 31/07/2009, rep. 56669/15023, iscritta il 04/08/2009 reg. part. 5818, per € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 di capitale, mutuo da restituire in quindici anni, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa, con sede in Firenze, contro Sannini Impruneta Spa, ipoteca gravante l'intera proprietà del bene sotto indicato:

- bene in Impruneta (FI), censito al C.F. del Comune di Impruneta al foglio 52, part.lla 58, sub 500 (*soppresso, ora subalterno 501*), unito alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185, via Chiantigiana per il Ferrone n. 137.

**2. Ipoteca volontaria** per concessione di mutuo fondiario del 25/11/2011, rep. 62397/17790, iscritta il 28/11/2011 reg. part. 7572, per € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale, mutuo da restituire in quindici anni, a favore di Banca

Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, contro Sannini Impruneta Spa, ipoteca gravante l'intera proprietà del bene sotto indicato:

- bene in Impruneta (FI), censito al C.F. del Comune di Impruneta al foglio 52, part.lla 58, sub 500 (*soppresso, ora subalterno 501*), unito alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185, via Chiantigiana per il Ferrone n. 137.

3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2013, rep. n. 5876/2013, trascritto a Firenze il 19/09/2013, reg. part. 4243 per € 250.000,00 di cui capitale € 191.487,48 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa Soc. Coop., con sede in Signa, contro Sannini Impruneta Spa, ipoteca gravante l'intera proprietà del bene, oltre ad altri, sotto indicato:

- bene in Impruneta (FI), censito al C.F. del Comune di Impruneta al foglio 52, part.lla 58, sub 500 (*soppresso, ora subalterno 501*), unito alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185, via Chiantigiana per il Ferrone n. 137.

Annotazione con restrizione n. 219 del 24/01/2014, relativamente a tutte le unità negoziali ivi compresi i beni oggetto di pignoramento, valore degli immobili liberati € 14.000,00.

Annotazione con restrizione n. 302 del 06/02/2014 riguardante altri beni.

Annotazione con restrizione n. 2275 del 13/08/2014 riguardante altri beni.

4. Pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 11/10/2016 al reg. part. 25116 con atto giudiziario del 29/08/2016 rep. n. 10851/2016, a favore di Banca CR di Firenze spa, con sede in Firenze, contro Sannini Impruneta Spa, gravame gravante l'intera proprietà del bene sotto indicato:

- bene in Impruneta (FI), censito al C.F. del Comune di Impruneta al

foglio 52, part.lla 58, sub 500 (*soppresso, ora subalterno 501*), unito alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185, via Chiantigiana per il Ferrone n. 137.

5. 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 in oggetto non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

## 8. Formalità

Essendo l'immobile indipendente non esiste condominio e quindi non risultano oneri di natura condominiale, né altre formalità, sul lotto descritto.

Atto costitutivo di servitù prediali ai rogiti Notaio Franco Bernardini del 13/10/1988 rep. nn. 2378/960, trascritto il 25/10/1988 al n. 17373 fra Sannini Impruneta Spa e Fiorentina Gas Spa. La servitù riguarda il passaggio di una tubazione di gas metano sui terreni posti nel Comune di Impruneta loc. Ferrone identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 52 part.lle 86, 87, 127, 56 e 54 ai seguenti patti e condizioni:

2) *scavo e interrimento a profondità media di 1 mt di una tubazione DN 6, oltre a apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori.*

5) *la tubazione, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'impianto sono inamovibili e sono e rimarranno della Fiorentina Gas Spa che avrà pertanto la facoltà di rimuoverli.*

6) *La Concessionaria potrà accedere liberamente in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la*

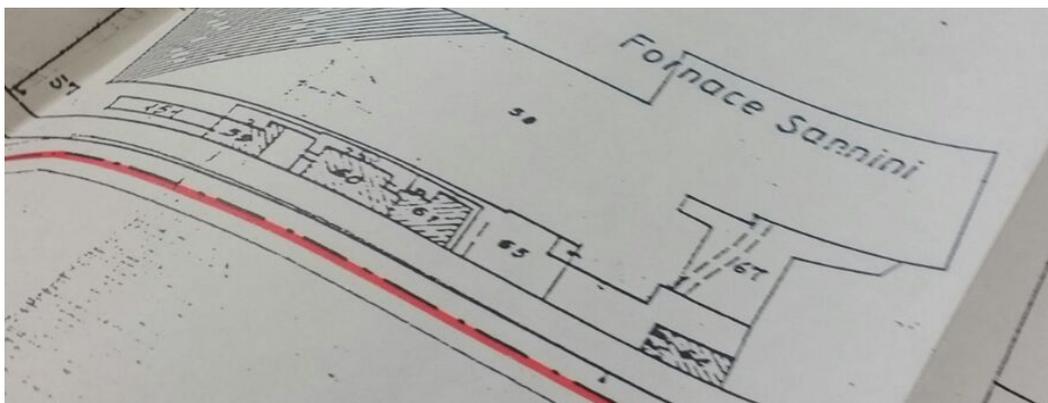
*sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni. Le parti convengono che nell'ipotesi di recinzione futura da parte della Concedente dei terreni interessati alla servitù in oggetto, la Concessionaria dovrà chiedere alla Concedente le chiavi dei cancelli che verranno posti in opera e ciò naturalmente per accedere ai terreni sopradescritti.*

*7) La Concedente non costruirà nuove opere di qualsiasi genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a ml 7 della tubazione, lasciando a terreno agrario la fascia asservita. E' tuttavia concesso l'attraversamento ortogonale del metanodotto con eventuali canalizzazioni chiuse e fognature e ciò dopo aver messo a conoscenza del fatto la Fiorentina Gas Spa.*

*8) La Concedente potrà eseguire sull'area asservita e di cui conserva la proprietà le normali coltivazioni, escluse le piantagioni ad alto fusto che saranno tenute a metri due dall'asse della tubazione e si impegna ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per la tubazione, i manufatti, le apparecchiature, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda.*

*11) in caso di cessione a terzi la Concedente si impegna a render noto ai nuovi proprietari l'esistenza di dette servitù.*

La scrivente precisa che l'attraversamento della tubazione riguarda solo una



piccola parte dei beni pignorati; precisamente la tubazione attraversa, parallelamente alla via Chiantigiana, solo gli accessi alle particelle 185 e 173 (lato opposto edificio industriale rispetto alla via Chiantigiana) come si evince dalla foto.

## **9. Situazione Urbanistica**

### **PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico relativo alla regione Firenze-Prato-Pistoia, comprensiva del territorio di Impruneta, redatto a cura del Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, ha lo scopo di definire i caratteri principali dell'ambito territoriale di riferimento, le invarianti strutturali, le criticità e gli indirizzi per le politiche. La struttura insediativa dell'ambito, per quanto concerne il territorio di Impruneta è caratterizzata dal morfotipo insediativo n. 5. *“Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria.”*

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

*- salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, promuovere la preservazione della diversificazione colturale del mosaico agrario data*

*dall'alternanza tra oliveti e vigneti, in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica);*

*- garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto; [...]*

*- negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione; [...]*

*- tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti [...]*

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

*- 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'edificio 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.

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*”.

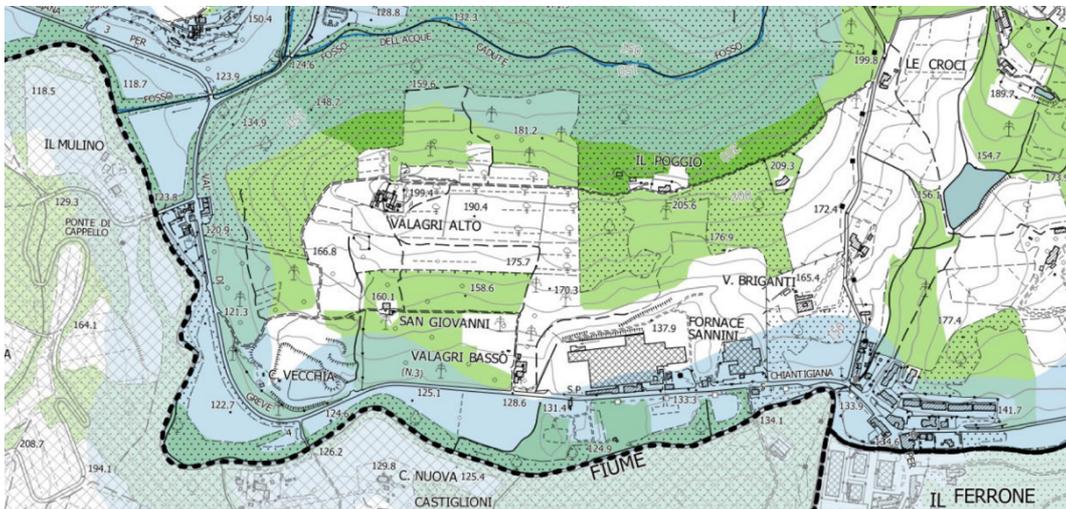
Sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le seguenti: commerciale al dettaglio, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo, produttivo artigianale, residenziale (per una SE max. di mq 3000, con la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato di min. mq 5 per 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**
    - 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 8B 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. 31 della disciplina di piano)**
  - ▨ Beni culturali individuati da Geoscopia-RT (dato non esaustivo)

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

Dalla visura della mappa di impianto presso l’Agenzia del Territorio di Firenze 6 alla scheda n. 476794, si evince che la costruzione dell’edificio è anteriore al 1942, in quanto alla data del 10/01/1940 il nucleo originario dello stabilimento, successivamente ampliato, era già esistente. Alla data citata l’edificio era costituito dal piano terra, piano primo e una piccola porzione piano secondo; al piano terra era presente una fornace di tipo hoffmann, i locali macchine, le officine, i silos, ovvero tutta la parte destinata alla produzione. Lo stabilimento risultava intestato alla Ditta Sannini Riccardo fu Carlo ed altri (ditta Benci) e classificato come fornace di laterizi, identificato al C.F. del Comune di Impruneta al foglio di mappa 52 part. 58 (oltre ad altre particelle nella medesima area e con la stessa intestazione). Dalla mappa di impianto anche la palazzina uffici sembra essere esistente a tale data ma intestata a ditta Benci e semplicemente perimetrata, tuttavia la lettura non è da ritenersi esaustiva. Non è invece certa la data di realizzazione del primo nucleo della palazzina mensa, sicuramente esistente alla data del 20/01/1968, data di presentazione della pratica edilizia n. 960 e quindi, per deduzione logica, si presume che l’immobile fosse esistente alla data del 01 settembre 1967, così anche l’edificio identificato come particella 59 sub 505.

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

d'acqua iscritti negli elenchi approvati con R.D. n° 1775 del 11/12/1933.

Negli archivi del Comune di Impruneta sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

1) **Licenza Edilizia 111/1962** per *Progetto di installazione di un impianto presso la fornace Sannini al Ferrone Impruneta - "PIROS" sistema di gascombustione di nafta per la cottura dei laterizi*. Trattasi di sostituzione di impianto a carbone per la cottura dei laterizi con impianto a oliocombustibile.

2) **Pratica Edilizia n. 960 del 20/01/1968** *Progetto per la costruzione di un essiccatoio nella fornace Sannini in località Ferrone*. Trattasi di ampliamento volumetrico.

3) **Pratica Edilizia n. 1413 del 18/02/1970** per *Ampliamento stabilimento Sannini Impruneta Spa per impianto di un forno a tunnel Str. Prov. Chiantigiana per Val di Greve loc. Ferrone*. Trattasi di incremento volumetrico mediante realizzazione nuovo capannone.

4) **Pratica Edilizia n. 1594 del 07/01/1971** per *Ristrutturazione ed ampliamento stabilimento Sannini Impruneta Spa per impianto di due forni a tunnel Str. Prov. Chiantigiana per Val di Greve loc. Ferrone*. Trattasi di importante ampliamento dello stabilimento di cui alla Licenza Edilizia n. 1413 previa demolizione di alcuni capannoni esistenti. Con tale intervento vengono costruite le tre campate lato sud con copertura a volta di dimensioni lung. 80.20 m e largh. rispettivamente da sud a nord 20.30 m, 15.62 m, 20.30 m ed altezza in chiave pari a 5.50 m per i due capannoni laterali e pari a 7.00 per la campata centrale (in volta, misurata sulle tavole di progetto, 8 m per le campate laterali e 10.10 m per la campata centrale e h media dichiarata rispettivamente 5.70 m e 7.20 m) per una

superficie totale di ampliamento pari a 4.506,24 mq. Come risulta dalla tavola dei calcoli urbanistici allegati a detta pratica, con la realizzazione del progetto la superficie coperta della fabbrica diveniva pari a 7.477,09 mq (da 5.163,93 mq dello stato attuale) ed il volume pari a 38.484,99 mc (da 22.969,55 mc dello stato attuale).

**5) Pratica Edilizia n. 1729 del 22/09/1971 (e successiva proroga n. 2370/1975)** per *Progetto di ampliamento e ristrutturazione stabilimento per produzione laterizi*. Il progetto prevede la costruzione di n. 3 capannoni in profilati metallici (già previsti nella pratica edilizia n. 1594) con manto di copertura in lastre ondulate di Eternit e parziale sostituzione di vecchi capannoni in muratura, l'ampliamento della tettoia deposito terre, la costruzione di un nuovo forno a tunnel in sostituzione dei vecchi forni tipo hofmann, la sistemazione di uffici, il parco deposito prodotti finiti ed il parcheggio automezzi e la costruzione di servizi igienici e mensa. **Nota:** La licenza ed. n. 1729/1971 viene rinnovata e prorogata con la **licenza ed. n. 2370 del 11/01/1975**.

**6) Licenza Edilizia n. 1804 del 22/12/1971** - Variante alla licenza edilizia n. 1704 per *Varianti al prospetto e recinzione zona rettifica muro di confine e sostituzione palo di illuminazione*. Trattasi di recinzione con balaustra in cotto sul piazzale antistante la palazzina uffici e prospiciente via Chiantagiana.

**7) Licenza Edilizia n. 2300 del 10/07/1974** per *Progetto per la costruzione di una tettoia per deposito argilla nello stabilimento Sannini impruneta Spa e piccole varianti alla licenza ed. 1729 del 22/09/1971*. La tettoia ubicata a nord est, in profilati metallici è costituita da 4 campate di dim. lung. 40.50 m e largh. variabile da 11.70 m (le due campate laterali) e 12.40 (le due campate centrali) con altezza media variabile da 6.25 m (campate laterali) a 8.00 m (campate

centrali). La superficie totale di progetto è pari a 1952.10 mq mentre il volume di progetto è pari a 6.979,16 mc, pertanto con detto intervento le dimensioni totali dello stabilimento risultano pari a 11.495,05 mq di superficie e 60.737,22 mc di volume.

8) **Autorizzazione n. 2238 del 23/09/1989** per *Lavori vari di manutenzione straordinaria in stabilimento industriale*. Trattasi di smontaggio della copertura a tetto e rifacimento dello stesso con sostituzione di travi e travetti in legno deteriorati, del sottomanto in laterizio e del manto in tegole e coppi ed inserimento di coibente e costruzione di cordolo in c.a., canali di gronda e riprese di intonaco nella Pallazzina uffici.

9) **Concessione Edilizia n. 3417 del 01/04/1981** e successive varianti:

10) **Conc. Ed. 3417/A del 09/12/1981** “*Variante al progetto di ampliamento dello stabilimento per produzione dei laterizi di proprietà S.p.a. Sannini Impruneta di cui alla Conc. Ed. n. 3417 del 01/04/1981 e costruzione di tettoia per le terre*”. L’ampliamento, di superficie pari a 8.529,00 mq e volume pari a 51.624,30 mc, riguarda il capannone/campata lato nord e la tettoia terre.

11) **Conc. Ed. 3417/B del 16/06/1981 – non ritirata** “*Variante al progetto di cui alla Conc. Ed. n. 3417/A ed ampliamento dello stabilimento di produzione di proprietà della S.p.a. Sannini Impruneta in Comune di Impruneta loc. Ferrone*”.

12) **Conc. Ed. 3417/C del 05/11/1983** “*Variante al progetto di cui alla Conc. Ed. n. 3417/B ed ampliamento dello stabilimento di produzione di proprietà della S.p.a. Sannini Impruneta in Comune di Impruneta loc. Ferrone*”. Lo stato attuale è quello della Conc. Ed. 3417/B con l’ampliamento previsto a ovest delle tre campate dello stabilimento (ampliamento in profondità sul fronte delle tre campate). L’ampliamento previsto a ovest (mai realizzato) viene demolito e

ripristinato lo stato legittimo come da Conc. Ed. 3417/A e **viene ampliato a sud il fabbricato ad uso mensa e servizi.**

13) **Conc. Ed. 3417/D del 17/10/1984** *“Variante al progetto di cui alla Conc. Ed. n. 3417/C per costruzione essiccatoi nello stabilimento di proprietà della S.p.a. Sannini Impruneta in Comune di Impruneta loc. Ferrone”*. Trattasi di variante per la costruzione di essiccatoi (zona nord) e spostamento vano montacarichi e scala nell’ultima campata (realizzata con Conc. Ed n. 3417/A).

14) **Conc. Ed. 3417/E - non autorizzata** per nulla osta sfavorevole Usl.

15) **Conc. Ed. 3417/F del 20/01/1988** *“Progetto per adeguamento dello stabilimento alle normative antincendio (L. 818/1984) e costruzione vasca di bagnatura”*.

16) **Conc. Ed. 3417/G del 22/02/1989** *“Progetto per costruzione di servizi igienici e locale mensa nello stabilimento Sannini Impruneta S.p.a. in Comune di Impruneta loc. Ferrone”*. **Conc. Ed. annullata e sostituita da Conc. Ed. 3417/L.**

17) **Conc. Ed. 3417/H del 26/04/1989** *“Progetto per recinzione, lungo la strada prov. Chiantigiana n. 3 Val di Greve ed installazione di cancelli agli accessi esistenti dal km 4+410 al km 5+000 in loc. Ferrone”* e *“Progetto di ampliamento e sistemazione del piazzale dello stabilimento”*. Con detta pratica vengono licenziati i lavori di *“Apertura accesso carrabile di mq 21 e costruzione di recinzione in paletti in ferro e rete metallica”*. Con detta pratica la Commissione Edilizia ha autorizzato la sistemazione del piazzale ed ha espresso parere sfavorevole alla recinzione dei terreni posti di fronte alla fornace per necessità di progetto unitario di recupero ambientale e parere sfavorevole per la recinzione del piazzale indicando che sul fronte strada dovranno essere previsti muretti bassi con sovrastante ringhiera.

18) **Conc. Ed. 3417/I del 26/04/1989** “*Progetto per la costruzione di una cabina di riduzione pressione e misura metano a servizio dello stabilimento della Sannini Impruneta S.p.a. in Comune di Impruneta loc. Ferrone*”.

19) **Conc. Ed. 3417/L del 20/04/1990** “*Progetto per ristrutturazione ed ampliamento dei servizi igienici e locale mensa nello stabilimento Sannini Impruneta S.p.a. posto in Comune di Impruneta loc. Ferrone via del Ferrone 75 (strada prov. Chiantigiana per val di Greve)*”. **NOTA: sostituisce Conc. Ed. 3417/G** di cui richiede l’annullamento.

20) **Conc. Ed. 3417/M del 01/08/1996** “*Progetto di variante alla Concessione Edilizia 3417/L del 20.04.90*”. Trattasi di intervento di ristrutturazione ed ampliamento dei servizi igienici e del locale mensa con modifica delle aperture sulle facciate e realizzazione di un apposito locale per centrale termica, cucina e servizio igienico.

21) **Conc. Ed. 3417/N del 01/08/1996** “*Progetto per spostamento di cabina di trasformazione ENEL dall’interno all’esterno dello stabilimento*”.

22) **Pratica prot. n. 6787 del 08/05/1991** “*Progetto per recinzione, lungo la strada prov. Chiantigiana n. 3 per Val di Greve ed installazione di cancelli agli accessi esistenti dal km 4+410 al km 5+000 in loc. Ferrone*”. **NOTA: non è chiaro se detto progetto è stato approvato.**

23) **Art. 26 n. 566 del 23/09/1989** “*Progetto per adattamento ad uffici di alcuni locali nello stabilimento di proprietà della Sannini Impruneta S.p.a nel Comune di Impruneta loc. Ferrone via Chiantigiana per Val di Greve*”.

24) **Art. 26 n. 605 del 09/12/1989** “*Costruzione di servizi igienici, vespaio e riscaldamento*”.

25) **Autorizzazione Oli Minerali n. 4920 del 23/10/1991.**

26) **Autorizzazione n. 3026 del 11/07/1992** “*Demolizione di porzione di muro di delimitazione piazzale – uffici. Costruzione di scala esterna di comunicazione tra il resede antistante lo stabilimento ed il piazzale antistante gli uffici a quota + 1.70. Formazione aiuola sempreverde*”. Detta scala collega il piazzale in cotto antistante la palazzina uffici con lo stradello a quota inferiore tangente al lato longitudinale dello stabilimento e parallelo alla via Chiantigiana (vedasi **Allegato D foto n. 33 e 56**).

27) **Autorizzazione n. 57/2006 del 23/02/2006 busta n. 427/03** “*Variante al progetto di recupero ambientale Piano Caliterna, collegato all’autorizzazione dell’attività di coltivazione di cava di argilla della Sannini Impruneta Spa. Autorizzazione alla realizzazione di opere per la porzione sottostrada.*” Trattasi di intervento da eseguirsi sui terreni a valle, lato Greve; in particolare con detta variante vengono realizzati il parcheggio di 40 autovetture con accesso carrabile dalla via provinciale e ed il parcheggio di 70 autovetture (part.lle 173 e 185) e relative aree di stoccaggio, con riqualificazione delle sponde dei fossi e sistemazioni a verde.

28) **Autorizzazione n. 112/2000 del 27/06/2000 per** “*Modifiche interne e creazione di lucernari per ampliamento della zona uffici di uno stabilimento produttivo, da effettuarsi mediante l’annessione di una adiacente unità oggi di uso abitativo, quindi con cambio di destinazione d’uso*”.

29) **Variante 699/2001 del 27/09/2001 a autorizz. ed. 112/2000** per “*Diversa realizzazione e posizionamento dei lucernari e lievi modifiche interne*”.

30) **DIA 16/02** per la “*Realizzazione di deposito bombole GPL e acetilene a servizio dello stabilimento produttivo Fornace Sannini*”.

31) **Provv. 275/2006** “*Variante ad autorizzazione ambientale 2/06 per diversa*

*realizzazione impianto elettrico”.*

Negli archivi del Comune di Impruneta non sono emerse ulteriore pratiche riguardanti l’immobile e **non risulta licenza di agibilità**.

### Difformità

Premesso che:

- I sottoscritti hanno fatto due sopralluoghi dell’intera giornata presso lo stabilimento in data 10/11/2020 e 20/04/2023, effettuando un rilievo di massima;
- lo stabilimento è articolato in porzioni e fabbricati diversi, distribuito su più livelli, di grandi dimensioni, pertanto i rilievi effettuati devono ritenersi di massima ed indicativi e desunti dalla documentazione agli atti;
- le numerose pratiche edilizie ed urbanistiche che si sono succedute dagli anni sessanta ad oggi con gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, varianti e tutti gli interventi che si sono di volta in volta succeduti, annullati e modificati, non rendono facile la ricostruzione, stante le dimensioni e caratteristiche del complesso, della legittimità edilizia-urbanistica dello stabilimento anche considerando che per analizzare le medesime i sottoscritti si sono recati più volte presso l’Archivio Comunale, lavorando sulle fotografie per richiesta dell’ente stesso data la mole degli elaborati non fotocopiabili e pertanto con immagini distorte e fuori scala;
- per effettuare una corretta ricostruzione e per verificare la conformità urbanistica-edilizia sarebbe necessario effettuare un rilievo dettagliato

dello stabilimento, informatizzare le pratiche edilizie di maggior interesse che hanno legittimato lo stato attuale e procedere ad una sovrapposizione tra lo stato legittimo, derivante a sua volta dalla sommatoria di diverse e numerose pratiche edilizie, e concessionato e lo stato rilevato, trattasi di un *elaborato ricognitivo con sovrapposizione tra lo stato rilevato e lo stato legittimo*, prestazione dunque onerosa, extraperitale a carico della procedura. Operazione però necessaria e fondamentale per qualunque intervento futuro che dovesse essere eseguito.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda la congruenza con lo stato dei luoghi, i sottoscritti evidenziano varie difformità, riscontrate durante i sopralluoghi e dall'analisi delle pratiche edilizie oltre ad uno stato di manomissione dei luoghi.

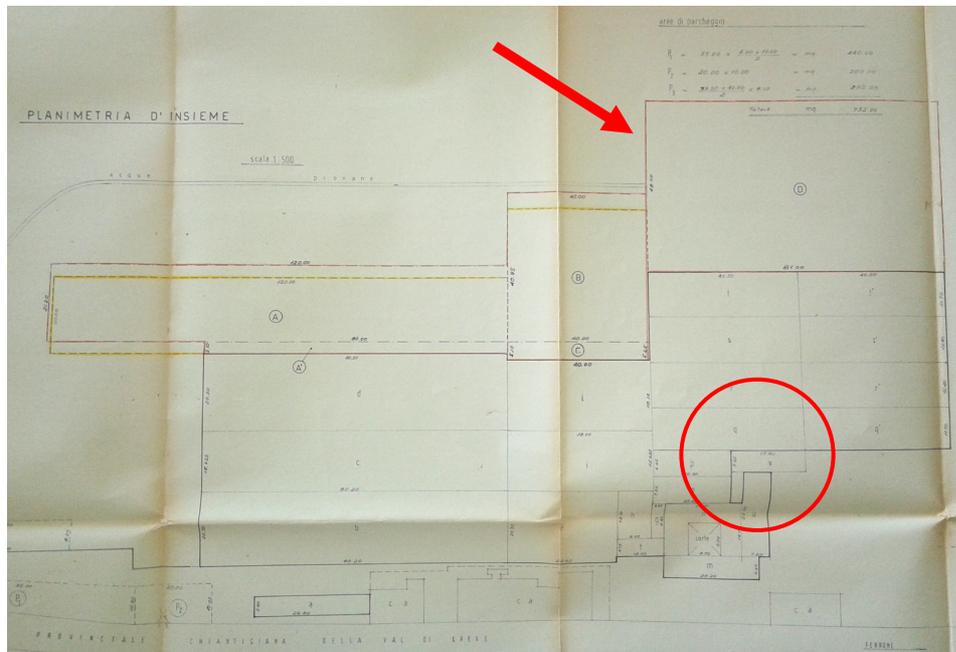
Si riporta di seguito le difformità riscontrabili

*Difformità nei volumi, sagoma e/o superfici:*

- La tettoia indicata come “v” (dim. 19.90\*5.60 m h 6.25 m) nei grafici della **Conc. Ed. 3417/A del 09/12/1981** è rappresentata come esistente ma non risulta legittimata dalle pratiche precedenti e pertanto non risulta legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio. Dal sopralluogo oltretutto detta tettoia non risulta essere stata realizzata (vedasi figura precedente, area cerchiata in rosso).
- Il collegamento Y tra il capannone C e il capannone D è difforme dalla **Conc. Ed. 3417/A** in quanto nella concessione edilizia citata la larghezza risulta pari a 3,10 m mentre in loco è risultata pari a 2,85 m (possibile scarto dovuto alla differenza di misure tra interassi pilastri e /o luce netta), mentre l'altezza minima misurata in loco è pari a 3,92 m e quella massima

pari a 4,36 m. Il volume nella Conc. Edilizia citata risulta calcolato su un'altezza pari a 5,70 m (pur essendo rappresentato più basso del capannone C). Il **volume realizzato** è **in diminuzione** rispetto allo stato concessionato ma comunque si rende necessario rappresentare correttamente l'elemento di collegamento.

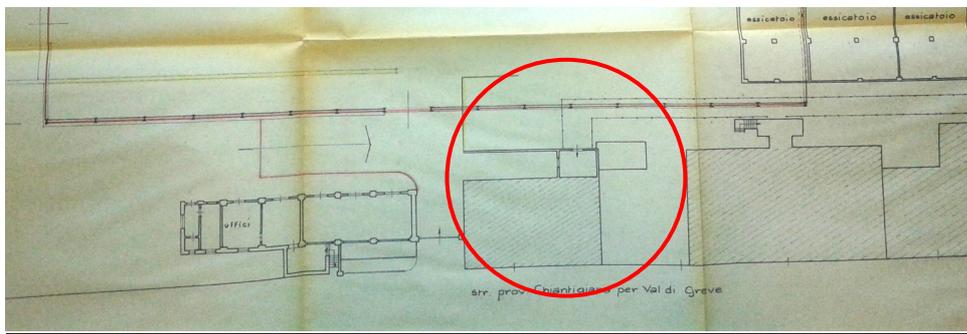
- Non è stata realizzata la nuova tettoia terre (indicata come corpo "D" nei grafici dim. 81\*48 m h 8.00 m) prevista nella **Conc. Ed. 3417/A del 09/12/1981**, **volume in diminuzione** rispetto allo stato assentito, ma mai legittimato con demolizione della medesima nelle pratiche successive.

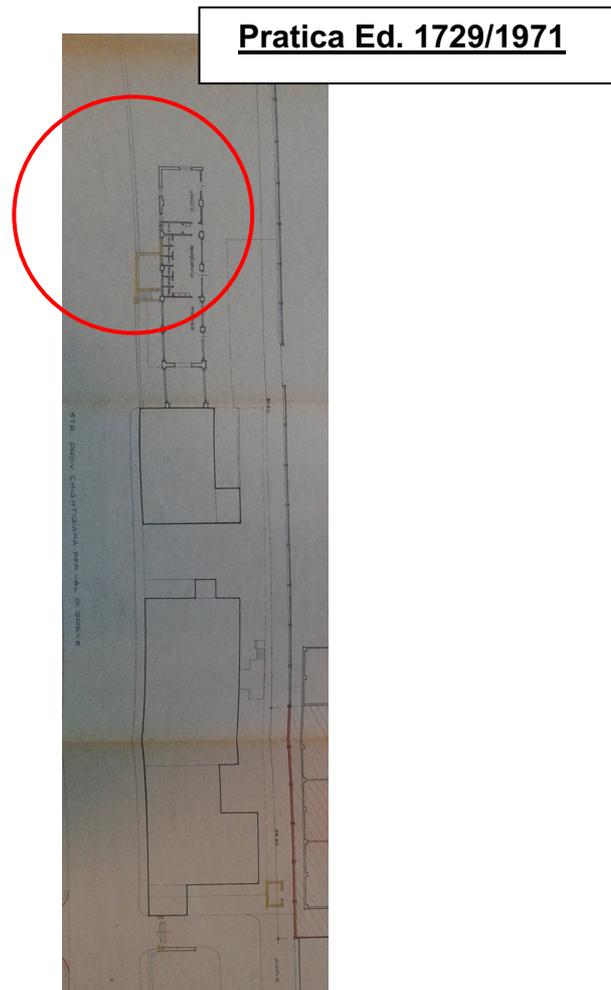


- Lunghezza del fabbricato mensa inferiore di 63 cm, **volume in diminuzione** rispetto allo stato concessionato (rif. Conc. Ed. 3417/C e 3417/M del 1990). Dette differenze rientrano nelle tolleranze e comunque la lunghezza rilevata in loco risulta inferiore rispetto a quanto misurato sui grafici della Conc. Ed. 3417/M del 21/12/1990 in cui la lunghezza risulta pari a 53,60 m contro i 52,97 m misurati, pertanto il volume risulta

eventualmente in diminuzione, ma necessita di essere correttamente rappresentato.

- **Incremento di volume**, porzione della palazzina mensa, ubicato tra il nucleo mensa originario e la particella 59 sub 505. Negli elaborati della pratica ed. n. 1729/1971 detto volume è indicato come esistente mentre nella pratiche precedenti (pratica n. 1413/1970 e n. 1594/1970), vi era un passaggio;





detto volume non è legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio (vedasi figure a confronto).

- La lunghezza del fronte dello stabilimento comprensiva delle tre campate (A, B e C) rilevata in loco è pari a m 56,10 < 56,22 m indicati nella **Conc. Ed. 3417/A**. La lunghezza del capannone rilevata in loco pari a 118,13 (filo esterno) contro 119,30 m da Concessione Ed. La scrivente ipotizza dunque che il **volume realizzato** si **in diminuzione** rispetto allo stato concessionato.
- Le altezze minime dei due capannoni laterali, campata C ed E nella **pratica edilizia n. 1729/1971** (e precedente pratica n. 1594/1971) risulta pari a 5.50 (con volume calcolato su 5,70 m a quota sotto marciapiede)

mentre in loco sono risultate pari a 5,85 m (campata A e C) con conseguente modesto incremento di volume non legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico.

- **Modifica della sagoma del capannone centrale con modesto incremento di altezza in volta;** nelle Concessioni Edilizie tale altezza non viene quotata né indicata perché il calcolo del volume è effettuato sull'altezza in gronda, tuttavia confrontando le tavole in scala 1:100 con le misure verificate in loco, è stato rilevato un incremento di altezza pari a circa 20 cm (misura rilevata in loco 10.30 m, misura rilevata dai grafici di concessione 10.10 m).
- Possibili variazioni di volume nelle torri di macinazione nei quali è risultato difficoltoso rilevare le altezze per la presenza di macchinari.
- La sagoma della tettoia deposito terra (porzione ad est) nella **Licenza Edilizia n. 2300/1974** è rappresentata con copertura a capanna sulle 4 campate, mentre dal sopralluogo le due campate centrali sono risultate coperte da doppia copertura a capanna senza sostegno centrale nel colmo (vedasi foto, la foto in alto è il grafico di concessione quella in basso sono le tettoie realizzate).



- Dato che trattasi di fabbricato industriale le tettoie costituiscono volume, tale volume viene calcolato nella pratica anzidetta con altezza media pari a 8.00 metri per le due campate centrali e pari a 6.25 metri per le laterali (al 50% trattandosi di tettoie). La scrivente ha misurato in loco un'altezza superiore che configurerebbe un ipotetico incremento di volume; tuttavia è necessario rilevare che non esiste un piano di riferimento preciso in quanto la movimentazione della terra e i riporti hanno modificato il piano di riferimento rendendolo le misure non attendibili e diverse da punto a punto. **Si ipotizza comunque un incremento di volume la cui entità è difficilmente valutabile.**
- La tettoia in aggetto a fianco della tettoia realizzata sopra vasca di bagnatura è stata realizzata in difformità dal titolo edilizio ovvero dalla Conc. Ed. n. 3417/F del 20/01/1988 con cui veniva realizzata la tettoia su pilastri sopra vasca di bagnatura, mentre la tettoia lato G.E. e il piccolo locale magazzino sotto la tettoia deposito terre sono stati realizzati in

assenza di titolo edilizio, pertanto si configura un modesto aumento di volume compensato tuttavia dalla mancata realizzazione della tettoia D indicata nella **Conc. Ed. 3417/A del 09/12/1981**.

Le difformità descritte evidenziano alcune incongruenze in termini di superficie coperta e di volume, oltretutto le tettoie annesse a edifici industriali producono volume. Il modesto incremento di volume dovuto alle maggiori altezze delle imposte delle volte delle campate del capannone, è presumibilmente compensato dalla minor lunghezza del fronte e in profondità. **Serve un elaborato di sintesi e di ricognizione delle superfici e dei volumi. Non è possibile dichiarare la conformità urbanistico edilizia del bene a causa delle difformità segnalate e per una accurata valutazione sulla sanabilità del medesimo è necessario produrre un elaborato di sovrapposizione tra lo stato concessionato (sommatoria delle varie pratiche succedutesi negli anni) e lo stato rilevato, fermo restando l'incertezza dovuta alla mancanza di piano di riferimento delle tettoie deposito terre per il calcolo del relativo volume.**

Difformità esterne:

- Difformità aperture esterne stabilimento facciata nord fronte vasca bagnatura
- Difformità aperture esterne stabilimento angolo sud-ovest per accessi ufficio e stabilimento
- Difformità aperture esterne stabilimento angolo sud-est: presenza di una finestra a nastro nel locale deposito
- Difformità aperture esterne fabbricato mensa e servizi lato stabilimento.

- Difformità nei lucernari Palazzina Uffici (maggiori di quelli assentiti)

Difformità interne:

- Rispetto ad Autorizzazione n. 3026/1992 è diversa la posizione degli essiccatoi lato sud (vedasi essiccatoi, scala esterna ed apertura).
- La porta della cabina macchine del montacarichi fronte cabina controllo risulta spostata (vedasi CE 3417/F).
- Nella palazzina mensa si sono rilevati spostamenti dei tramezzi di divisione da cucina a mensa a spogliatoi.
- In adiacenza alla cabina controllo è presente un locale per controllo essiccatoi.
- Spostamento murature interne piano primo palazzina uffici.

Sanatoria e legittimità edilizia

Le difformità riscontrate non permettono di certificare la regolarità urbanistico-edilizia del complesso industriale, se pur lo stato dei luoghi presenti una certa rispondenza con le pratiche edilizie intercorse. **Per le difformità e discordanze evidenziate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presentate in Comune è necessaria un'attenta valutazione in sede di presentazione di istanza di sanatoria con particolare riferimento ai volumi in diminuzione e a quelli in aggiunta.** Per sanare le difformità riscontrate in termini di sagoma e difformità di prospetti, aperture, ecc, è sufficiente presentare una *Attestazione di conformità in Sanatoria* e l'istanza di *accertamento della compatibilità paesaggistica*; per sanare i volumi e le superfici è necessario presentare un **Permesso a Costruire in Sanatoria**, (sanzione pari a € 1.033,00 oltre diritti di segreteria pari a € 436,00 +

diritti di segreteria SUAP € 93,00 + 2 marche da bollo € 32,00 per un totale di € 1.594,00) oltre l'istanza di **accertamento della compatibilità paesaggistica** (sanzione pari a € 1.549,00 + diritti di segreteria € 124,50 + 2 marche da bollo € 32,00 per un totale di € 1.705,50). Tuttavia la scrivente precisa che, trattandosi di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico, **quand'anche le difformità in termini di volumi e superfici coperte e SUL fossero sanabili sul piano edilizio** (e lo sono anche in termini di doppia conformità urbanistica dato che, come già detto, il Regolamento Urbanistico comunale attuale prevede un incremento di SUL fino a 3.200 mq oltre un ulteriore incremento di SUL di 85 mq per l'edificio destinato a mensa e all'epoca della realizzazione vi erano ulteriori margini di incremento volumetrico rispetto al PRG vigente, come dichiarato dal tecnico nella pratica edilizia), **potrebbe non risultare assentibile il nulla osta paesaggistico in sanatoria**. A parere degli scriventi le maggiori altezze rilevate nei capannoni risultano in difformità con la concessione edilizia, stessa dicasi per i volumi in diminuzione.

Tali difformità avvalorano ancora di più la necessità di dover procedere con un rilievo puntuale di tutte le parti del complesso e di elaborare un elaborato grafico sovrapposto con tutte le licenze, concessioni, ecc. rilasciate e sanare le parti non autorizzate. Operazione fondamentale ed inevitabile per poter procedere con qualunque progettazione ed intervento sul manufatto. Solo a titolo di esempio si evidenzia che è stata rilevata un'altezza pari ml. 5,85 anziché ml. 5,50 indicati nella Concessione Edilizia tale da produrre un incremento di volume e in altre porzioni sono stati individuati dei decrementi dello stesso. La maggiore altezza in volta del capannone centrale è solo ipotizzata in quanto tale altezza non risulta quotata nei grafici di concessione (altezza misurata su grafico e confrontata con

altezza in loco). Dunque tutte le difformità presenti dovranno essere oggetto di verifica da effettuare nello specifico in sede di presentazione di sanatoria. Servirà pertanto un elaborato di sintesi e di ricognizione delle superfici e dei volumi che dimostri l'eventuale compensazione tra volumi in incremento e volumi in diminuzione. Solo in tal caso potrebbe essere possibile sanare i volumi e le superfici realizzate in difformità dalle pratiche edilizie citate; se questa condizione non sussiste e non viene dimostrata la compensazione dei volumi è doveroso segnalare la possibilità di rigetto dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica in presenza di opere che abbiano determinato creazione o aumento di volume ai sensi artt. 146 e 167 D. lgs 42/2004 e s.m.i. e Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26 giugno 2009 con conseguente rigetto della sanatoria. Per tale motivi, vista la vastità del complesso, l'analisi più approfondita va effettuata in sede di presentazione della Sanatoria successiva a tale stima. In caso di rigetto dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica, in alternativa al permesso a costruire in sanatoria dovranno essere smontati i volumi in incremento con riduzione in pristino dello stato legittimo dell'edificio, fermo restando la necessità di presentare un Accertamento di Conformità in Sanatoria per sanare le difformità esterne ed interne del complesso i cui costi complessivi stimati tra sanzioni e diritti di segreteria sono pari a circa € 3.500,00. Non vengono in questa sede stimati gli interventi edili da eseguire per opere in sanatoria. Tuttavia gli scriventi segnalano che le caratteristiche e la vetustà del complesso e le previsioni urbanistiche sono tali da far pensare ad un intervento globale di riqualificazione dell'intera area produttiva mediante demolizione (parziale o totale) del complesso e ricostruzione della volumetria assentita in nuovi edifici secondo le destinazioni previste dal RUC.

Concludendo il bene è un complesso industriale ampio ed articolato con il nucleo centrale dello stabilimento ante 1942 successivamente ampliato e modificato con numerose pratiche edilizie; pur essendo sostanzialmente rispondente alle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Impruneta, sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e dette pratiche e pertanto l'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio; la piena conformità urbanistico-edilizia è legata al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria e dell'accertamento della compatibilità paesaggistica; il complesso risulta sanabile solo in caso di dimostrazione di compensazione dei volumi. E' infatti doveroso segnalare la possibilità di rigetto dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica in presenza di opere che abbiano determinato creazione o aumento di volume ai sensi artt. 146 e 167 D. lgs 42/2004 e s.m.i. e Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26 giugno 2009 con conseguente rigetto della sanatoria. In tal caso sarà necessario demolire la parte di volume eccedente ripristinando lo stato legittimo e procedere alla presentazione di sanatoria per le restanti difformità.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**Stabilimento CF Comune Impruneta foglio 52 part.lla 58 sub 501 unita alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185 e part.lla 58 sub 4.**

Lo stato dei luoghi della part.lla 58 sub 501 (unita alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185) è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 08/05/2018, prot. n. FI0057168.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento part.lla 58 sub 4 è conforme alla

planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio  
in data 22/07/1992, prot. n. FI0254875.

### **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	58	501 unito p. 173 e 185 e p. 59 sub 505	<b>CONFORME</b>	<b>NON CONFORME</b>
52	59	4	<b>CONFORME</b>	<b>NON CONFORME</b> <b>In quanto non è chiaro dai</b> <b>documenti l'anno di</b> <b>realizzazione dell'appartamento</b>

## **11. Valutazione dei Beni**

### **11.1. Criteri estimativi adottati**

La stima degli immobili a destinazione industriale presenta molte difficoltà che condizionano pesantemente la scelta del metodo di valutazione; usura ed obsolescenza sono fattori condizionanti poichè in mancanza di manutenzioni straordinarie, portano ad una decadenza reddituale del fabbricato e quindi alla possibilità che il bene non mantenga il proprio valore di mercato inalterato nel tempo. Nel caso specifico trattasi di fabbricato industriale costruito per specifiche

esigenze e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni edilizie e strutturali. Nel caso in esame per il fabbricato industriale dismesso non è possibile prevedere una reale trasformazione e una destinazione d'uso appetibile sul mercato, anche se la Variante al PS (vedasi scheda n. 5 ALL. "L") prevede la riqualificazione generale dell'area con eventuale cambio d'uso, consentendo l'inserimento di funzioni complementari allo sviluppo del parco fluviale della Greve. Sono ammesse in particolare le seguenti destinazioni d'uso: commerciale di dettaglio, direzionale, attrezzature e servizi, formazione, turistico-ricettivo e produttivo artigianale con quota parte di residenziale (SE max 3000,00 mq), da attuarsi mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, il tutto come meglio specificato nella scheda n. 5 allegata al nuovo Piano Strutturale approvato nel 2023. Si ritiene quindi che il miglior metodo che si addice alla fattispecie in esame è, ai fini della valutazione, quello del *metodo del costo* e non del valore di trasformazione, non essendovi un indirizzo certo sulla destinazione futura del fabbricato.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato tenendo presente che questi fabbricati sono soggetti ad un intenso logorio, a causa del processo produttivo svolto che li sottopone ad una più veloce vetustà ed obsolescenza tecnologica. Il principio di sostituzione afferma che *un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale*; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di

sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'utilizzo di detta metodologia è una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

### **11.2. Metodologia estimativa adottata: costo di riproduzione deprezzato**

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso industriale gli scriventi hanno operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato. L'utilizzo di tale procedimento di stima deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato, in quanto non vi è un indirizzo certo sulla destinazione futura del fabbricato.
- In tale situazione è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo
2. Fabbricato
3. Sistemazioni esterne
4. Oneri indiretti
5. Utile del promotore

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, è stato perciò valutato determinando il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo

poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo e che detta tipologia presenta un elevato grado di obsolescenza. Tale deprezzamento è il risultato di tre fattori:

- Deterioramento fisico
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche. L'*obsolescenza economica* invece deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

### 11.3. Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

la quale, esplicitata in forma più estesa, diventa:

$$VM = (CAA + O_{AA}) + \\ [(COI + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + \\ + UPA + UPC - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

<b>V<sub>M</sub></b>	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato			
<b>C<sub>AA</sub></b>	Costi di acquisto dell'area	<b>C<sub>A</sub></b> Costi dell'area diretti ed indiretti		
<b>O<sub>AA</sub></b>	Oneri di acquisto dell'area			
<b>C<sub>OI</sub></b>	Costo opere di idoneizzazione	<b>C<sub>TT</sub></b> Costo tecnico di costruzione		
<b>C<sub>SC</sub></b>	Costo costruzione Superfici Coperte			
<b>C<sub>SE</sub></b>	Costo costruzione Superfici Esterne			
<b>O<sub>UPS</sub></b>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	<b>O<sub>U</sub></b> Oneri di urbanizzazione	<b>C<sub>IC</sub></b> Costi indiretti di costruzione	<b>C<sub>C</sub></b> Costi diretti ed indiretti di costruzione
<b>O<sub>CC</sub></b>	Contributo sul costo di costruzione			
<b>O<sub>P</sub></b>	Oneri professionali	<b>C<sub>G</sub></b> Costi di gestione dell'operazione		
<b>C<sub>AL</sub></b>	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi			
<b>S<sub>G</sub></b>	Spese generali			
<b>S<sub>C</sub></b>	Spese di commercializzazione			
<b>O<sub>FA</sub></b>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell'area	<b>O<sub>F</sub></b> Oneri finanziari		
<b>O<sub>FC</sub></b>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione			
<b>U<sub>PA</sub></b>	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	<b>U<sub>P</sub></b> Utile del promotore		
<b>U<sub>PC</sub></b>	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari			
<b>Δ<sub>DF</sub></b>	Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)	<b>Δ</b> Deprezzamento		
<b>Δ<sub>OF</sub></b>	Deprezzamento per obsolescenza funzionale			
<b>Δ<sub>OE</sub></b>	Deprezzamento per obsolescenza economica			

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno
- Individuazione dell'utile del promotore
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo
- Calcolo del deprezzamento
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali

#### 11.4. Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del complesso industriale in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio. In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

<b>TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi } 12$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 18$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi } 0$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 30$

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo  $n_2$ . Per quanto concerne l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso industriale in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$

## **11.5. Costi di costruzione**

### **11.5.1. Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti**

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera da pubblicazioni specializzate, DEI *Prezzi tipologie edilizie* 2014, *Il Consulente Immobiliare* 2017 e dalle tabelle in uso da parte di alcuni ordini professionali ed in particolare quella pubblicata nel sito dell'Ordine degli Architetti di Firenze oltre che dai prezzi di mercato degli appalti, reperendo dati tra le imprese edili reperiti con ricerca su internet. Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

Mediando i valori desunti dall'indagine effettuata ed opportunamente corretti con coefficienti parametrici di valore che tengono conto della consistenza del fabbricato e dell'ubicazione, gli scriventi desumo il costo di costruzione dalla tabella costi di costruzioni anno 2023/1 Ordine degli Architetti di Grosseto arrotondato €/mq 634,00. mentre degli uffici €/mq 642,0) (considerando come costi di ristrutturazione della palazzina, edificio di una certa rilevanza e ante 1942).

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati, in base alle prescrizioni comunali in materia, sul volume del fabbricato, per edificio a

destinazione industriale, €/mq 40,48, dati desunti dal link  
[http://159.213.91.28/download/AUTOCALCOLO\\_ONERI\\_PERMESSO\\_  
A\\_COSTRUIRE\\_-\\_SCIA\\_2014\\_dicembre.pdf](http://159.213.91.28/download/AUTOCALCOLO_ONERI_PERMESSO_A_COSTRUIRE_-_SCIA_2014_dicembre.pdf).

- Contributo sul costo di costruzione: per il Comune di Impruneta non è dovuto per edifici a destinazione industriale.
- Spese generali, per il caso in esame pari al 2% del costo tecnico totale.
- Onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, in questo caso si considera un 7%.
- Spese di commercializzazione, in genere variabili tra 1% e 3% ma che sono nulle in questo caso, in quanto un immobile di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore.

Ne deriva:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSTI	Costo costruzione capannone Csci		634	mq	15.895,00	10.077.430,00
	Costo costruzione tettoie Cset		120	mq	3.667,00	440.040,00
	Costo costruzione uffici Cscu		642	mq	598	383.916,00
	Costo costruzione volumi tecnici Csev		350	mq	134	46.900,00
	Costo costruzione fabbricato mensa Cscm		550	mq	280	154.000,00
	Costo costruzione part.la 59 sub 505		550	mq	37	20.350,00
	Costo costruzione superfici scoperte area pertinenza stabilimento Cser compreso incidenza recinzione		50	mq	16.645,00	832.250,00
	Costo costruzione superfici scoperte parcheggi Csep		50	mq	8.455,00	422.750,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		40,48	mq	19.930,00	806.766,40
	Onorari professionali $Op = op\% * (\sum Csc + \sum Cse)$	7%		€	7.550.340,00	528.523,80
	Spese generali e oneri allacciamento servizi $Sg = s\% * (\sum Csc + \sum Cse + \sum Ou)$	2%		€	8.357.106,40	167.142,13
	Spese di commercializzazione $Sc = k\% * Vm$	0%		€	0	0
	<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI</b>					
<b>[Cc = Csc+Cse+Ou+Op+Sg+Sc]</b>						

**\*nota:** superficie utile complessiva (stabilimento, uffici, mensa, escluso locali tecnici) compreso tettoie (calcolate al 100% della superficie escluso tettoie in aggetto)

### 11.5.2. Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% Ctr [(1+r)^n - 1]$$

In cui

$n = n_2/2 + n_3$  (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

$r = 2,10\%$  (pari all'EurIRS a  $n = \frac{1}{2} n_2 + n_3 = 18$  mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti di costruzione	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Costruzione	2,10%	18	13.880.068,33	60%	263.705,76
$Ofc = (Cc)*d*[(1+r)^n - 1]$					

### 13.5.3. Utile del promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p%	Utile €
Utile promotore Costruzione	13.880.068,33	263.705,76	14.143.774,09	10%	1.414.377,41
$U_{pc} = p * (C_c + O_{fc})$					

#### 11.5.4. Costo dell'area

##### 11.5.4.1. Costi diretti e indiretti dell'area

Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarità fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo. In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato ( $V_f$ ) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo ( $V_a$ ), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale  $p$  del valore complessivo  $V$  imputabile all'area di sedime dell'immobile. La percentuale  $p$ , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce in funzione dell'appetibilità commerciale della zona; l'entità della percentuale  $p$ , detta incidenza dell'area, è ricavata pubblicazioni e ricerche di mercato che la individuano per la zona interessata, tra il 20-25% mentre le stime dei valori degli edifici effettuate dall'Osservatorio Immobiliare individuano per le zone produttive dell'hinterland fiorentino una incidenza del costo dei terreni su quello degli edifici variabile dal 13,3% al 19%.

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale  $p\%$ , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura del 18%.

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%, spese notarili 2%, oneri di mediazione assunti pari all'1% in considerazione della dimensione del suolo per un totale di:

$$O_{AA} = 14\% C_{AA}$$

Pertanto i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario €	Unità di misura €	Quantità	Costo €
COSTI	Costi acquisto area $C_{ac}$	18%		€	13.880.068,33	2.498.412,30
ONERI	Oneri acquisto area $O_{ac}$	14%		€	2.498.412,30	349.777,72
<b>COSTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI</b> [Ca = Cac+ Oac]						<b>2.848.190,02</b>

#### 11.5.4.2. Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% Ctr [(1+r)^n - 1]$$

In cui

$$n = n_1 + n_2 + n_3 \text{ (costo dell'area erogato al tempo 0)}$$

$r = 2,10\%$  (pari all'EurIRS a  $n = n_1 + n_2 + n_3 = 27$  mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti dell'area	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	2,10%	30	2.848.190,02	60%	91.135,98
$O_{fa} = (C_a) * d * [(1+r)^n - 1]$					

#### 11.5.4.3. Utile del promotore sul costo dell'area

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del 10%, per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p %	Utile €
Utile promotore area	2.848.190,02	91.135,98	2.939.326,00	10%	293.932,60
$U_{pa} = p * (C_a + O_{fa})$					

#### 11.5.5. Valore di riproduzione a nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato è pari a € **17.900.000,00** (diconsi euro diciannovemilasettecento/00). Il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTI DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario €	Unità di misura €	Quantità	Costo €
COSTI	Costi acquisto area $C_{ac}$	18%		€	13.880.068,33	2.498.412,30
ONERI	Oneri acquisto area $O_{ac}$	14%		€	1.734.877,38	242.882,83
<b>COSTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI</b>						<b>1.857.628,88</b>
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSTI	Costo costruzione capannone $C_{sci}$		634	mq	15.895,00	10.077.430,00
	Costo costruzione tettoie $C_{set}$		120	mq	3.667,00	440.040,00
	Costo costruzione uffici $C_{scu}^*$		642	mq	598,00	383.916,00
	Costo costruzione volumi tecnici $C_{scv}$		350	mq	134,00	46.900,00
	Costo costruzione fabbricato mensa $C_{scm}$		550	mq	280,00	154.000,00
	Costo costruzione part.lla 59 sub 505		550	mq	37,00	20.350,00
	Costo costruzione superfici scoperte area pertinenza stabilimento $C_{ser}$		50	mq	16.645,00	832.250,00
	Costo costruzione superfici scoperte parcheggi $C_{sep}$		50	mq	8.455,00	422.750,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria $O_{ups}$ su edificio industriale		40,48	mq	19.930,00	806.766,40
	Onorari professionali $O_p = op\% * (\sum C_{sc} + \sum C_{se})$	7%		€	7.550.340,00	528.523,80
	Spese generali e oneri allacciamento servizi $S_g = s\% * (\sum C_{sc} + \sum C_{se} + \sum O_u)$	2%		€	8.357.106,40	167.142,13
	Spese di commercializzazione $S_c = k\% * V_m$	0%		€	0	0
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI</b>						<b>13.880.068,33</b>
ONERI FINANZIARI sui costi diretti ed indiretti di costruzione	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari Area $O_{fa} = (C_a) * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	30	2.848.190,02	60%	91.135,98	
Oneri finanziari Costruzione $O_{fc} = (C_c) * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	18	13.880.068,33	60%	263.705,76	
<b>ONERI FINANZIARI</b>					<b>354.841,74</b>	
UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	Aliquota p %	Utile €	
Utile promotore area $U_{pa} = p * (C_a + O_{fa})$	2.848.190,02	91.135,98	2.939.326,00	10%	293.932,60	
Utile promotore Costruzione $U_{pc} = p * (C_c + O_{fc})$	13.880.068,33	263.705,76	14.143.774,09	10%	1.414.377,41	
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>					<b>1.708.310,01</b>	
<b>Totale costo di produzione</b>					<b>17.800.848,95</b>	
<b>Totale costo di produzione arrotondato</b>					<b>17.900.000,00</b>	

\*Nota: Superficie comprensiva della superficie dell'appartamento part.lla 58 sub 4 in quanto parte

integrante ed inglobato nella Palazzina Uffici.

### **11.5.6. Costo di riproduzione deprezzato**

#### **11.5.6.1. Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico**

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. La scrivente ha valutato il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi strutture, finiture ed impianti, dovuta al grado di usura materiale dell'immobile che dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'uso e dal trascorrere del tempo (vetustà). Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura del materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento. Naturalmente si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento. Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. Nel caso in esame si tratta di immobile ultimato il cui nucleo originario è ante 1942 con numerosi interventi di ampliamento succedutisi nei decenni seguenti e sottoposto al deterioramento fisico per scarsa o mancata manutenzione ordinaria e revisione dei componenti edili, per la scarsa qualità della costruzione (dovuta ad esempio alla presenza di coperture in cemento amianto) e soprattutto per il totale stato di abbandono in cui versa l'immobile e il

conseguente impoverimento dello stesso dovuto allo smantellamento di impianti produttivi (forni, ecc), atterzzature e opere in ferro (scale e quant'altro) con relative parziali demolizioni e/o crolli di porzioni di struttura. Trattasi di deterioramento fisico ineliminabile, valutabile cioè con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima (deterioramento residuo di tutti i componenti non ripristinati con i lavori). Per quanto detto, viste le condizioni di abbandono dell'edificio, a parere degli scriventi non ha infatti senso quantificare il deprezzamento eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione.

Per quantificare il deterioramento fisico ineliminabile (caso **b**), la metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$\Delta_{DF} = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i * V_n \quad \text{con } A_i = t_i / n_i$$

$n_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o aumentarne il valore;

$t_i$  = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

$y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato,  
 intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo  $V_n$ .

### 11.5.6.2. Deterioramento ineliminabile $D_i$

Si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile. La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perchè le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento – si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile $n$ (in anni)	100	30	25

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato (desunta dal testo DEI - *Prezzi Tipologie Edilizie 2014*, complesso industriale completo comprendente capannone industriale, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne) viene di seguito specificata:

Descrizione	Strutture	Tamponamenti finiture e sistemazioni esterne	Impianti
Scavi	0,62%		
Palificazioni	3,98%		
Fondazioni	1,84%		
Strutture (escluso coperture)	9,95%		
Strutture (coperture)	2,79%		
Riempimento e pavimento industriale		4,37%	
Pannelli		1,88%	
Coperture		2,79%	
Serramenti, facciate continue, rivestimenti		12,03%	
Murature interne		4,11%	
Intonaci e finiture interne		13,30%	
Recinzioni		4,08%	
Strade e parcheggi		5,44%	
Sistemazione a verde		0,60%	
Finiture esterne		1,35%	
Fognature			1,50%
Impianto elettrico			8,97%
Impianto termico (solo uffici e mensa)			1,80%

Impianto di climatizzazione			9,62%
Impianto idrosanitario			2,35%
Impianto di sicurezza			1,21%
Cavidotti			0,76%
Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche			4,66%
	<b>100,00%</b>	<b>19,18%</b>	<b>49,95%%</b>
			<b>30,87%</b>

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima.

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota δ
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	95	100	95,00%	19.18	17,57
Quota finiture	$\delta_f = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	30	30	100,00%	49.95	49,95
Quota impianti	$\delta_i = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	25	25	100,00%	30.87	30,87
<b>Quota di deprezzamento totale</b>	$\delta_{tot} = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$					<b>98,39</b>
<b>Quota di deprezzamento arrotondato</b>						<b>98,00</b>

Naturalmente la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area già decurtati della quota di deterioramento eliminabile. Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO $V_R = [(Ca+Cc+Of+Up) - De]$			
DEPREZZAMENTO	Deprezza- mento totale %	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area $V_a = (Ca+Of_a+U_{pa})$			2.848.190,02
Costi totali costruzione a nuovo $V_{nc} = (Cc+Of_c+U_{pc}) - D_c$			17.900.000,00
Deprezzamento complessivo $D = \delta_{tot} \times V_{nc}$	98%	17.900.000,00	-17.542.000,00
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato $V_m = V_a + V_{nc} - D$			3.206.190,02

arrotondato a € 3.200.000,00

probabile valore di mercato edificio libero al netto delle detrazioni

per il ripristino della situazione originaria

### 11.5.7. Determinazione del deprezzamento per deterioramento economico

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda e alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinaria dimensione del complesso e delle previsioni urbanistiche ancora in fase di transizione al momento di redazione della perizia.

Nel caso in esame per il fabbricato industriale dismesso non è possibile prevedere una reale trasformazione e una destinazione d'uso appetibile sul mercato come precedentemente detto.

Inoltre la presenza in zona di stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente di deprezzamento pari al 20%.

$$\text{€ } 3.200.000,00 - 20\% = \text{€ } 2.560.000,00$$

probabile valore di mercato edificio libero al netto delle detrazioni

per il ripristino della situazione originaria e al netto del deprezzamento economico

#### **11.5.8. Calcolo riduzione di valore per riduzione in pristino**

Visto quanto precedentemente evidenziato, in merito alle difformità in termini di volumi oltre che di sagoma e prospetti, gli scriventi stimano i costi necessari per la redazione e presentazione della sanatoria considerando, in caso di incremento di volume il diniego della stessa e quindi la conseguente maggiorazione per la riduzione in pristino del complesso, tenendo presente che lo smontaggio della copertura dei capannoni e realizzazione di nuova copertura è già stata stimata nel calcolo del deprezzamento eliminabile. Pertanto gli scriventi stimano i costi per la presentazione della sanatoria, comprensivi di onorari professionali, diritti di segreteria, bolli, sanzioni, iva e previdenza sulle notule in una somma a corpo arrotondata pari a **€ 20.000,00**

Da cui risulta:

$$\text{€ } 2.560.000,00 - 20.000,00 = \text{€ } 2.540.000,00 \rightarrow \text{€ } 2.500.000,00$$

(Euro duemilioneicinquecentomila/00)

probabile valore di mercato edificio libero

### **11.5.9. Conclusioni**

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Nel caso in esame per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si è operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, il cui utilizzo deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti estimativi valutativi di tipo finanziario;

- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- Suolo
- Fabbricato
- Sistemazioni esterne
- Oneri diretti ed indiretti
- Utile del promotore

Il valore del compendio immobiliare a nuovo, così determinato, è stato poi deprezzato, provvedendo a detrarre dal valore a nuovo il deprezzamento per deterioramento fisico, ossia la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà) oltre al deprezzamento economico dovuto all'insufficiente livello di domanda e alla situazione economica generale.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, **il più probabile valore di mercato** della piena proprietà, all'attualità, dell'immobile in oggetto, considerato libero da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù, al netto delle detrazioni per il ripristino della situazione originaria e del residuo deprezzamento, è stato determinato con ovvi arrotondamenti in € **2.500.000,00 (diconsi euro duemilioneicinquacentomila/00)**, da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

## VALORE DI MERCATO

Il valore del complesso industriale ex stabilimento Sannini di cui alla part.lla 58 sub 501 unita alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185 e part.lla 58 sub 4 calcolato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato come sopra evidenziato, è quindi pari a:

**€ 2.500.000,00**

**(diconsi euro duemilioniecinquecentomila/00),**

**probabile valore di mercato complesso industriale LOTTO 11B con u.i.**

**libere**

## 12. Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a settembre 2023 per la vendita giudiziale del bene oggetto di fallimento, complesso industriale **particella 58 sub 501 unita alla part.lla 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185**, oltre ad appartamento **particella 58 sub 4** di proprietà Sannini Impruneta srl in liquidazione, risulta pari a:

Piena proprietà di complesso industriale, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 135-157, 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 58 subalterni 501 unita alla particella 59 sub 505 e alle part.lle 173 e 185, oltre ad appartamento particella 58 sub 4, della superficie complessiva così suddivisa:

- stabilimento → circa 15.895,00 mq
- tettoie → circa 3.667,00 mq
- volumi tecnici → circa mq 134,00
- locali mensa e spogliatoi → circa 280,00 mq

- u.i. part. 59 sub 505 annessa alla mensa e CT → circa 37,00 mq
- area pertinenziale scoperta → circa mq 16.645,00
- parcheggi part. lle 173 e 185 → circa mq 8,455,00
- palazzina uffici (compreso appartamento sub 4) → circa mq 659,00

beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 2.500.000,00 (euro duemilioneicinquecentomila/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.

**PRECISAZIONI:** Non sono stati computati in maniera specifica nella stima i costi di demolizione dei capannoni e di smaltimento dei materiali di risulta né di smaltimento delle terre presenti nella tettoia terre e neanche di smaltimento dei materiali accatastati. Nella stima non sono altresì compresi specifici costi di bonifica dell'area in quanto detta analisi richiederebbe indagini specialistiche che esulano dalla finalità di stima e che non sono state commissionate agli scriventi; detti costi non sono peraltro quantificabili non conoscendo la natura dei terreni e la conseguente tipologia di bonifica.

Tali elementi non sono stati valutati in maniera dettagliata nella stima, ma ne è stato tenuto conto implicitamente dal momento che sono stati applicati coefficienti utilizzati in analogia con casi simili. Pertanto essi potranno subire

oscillazioni in positivo o in negativo a seguito di un'analisi approfondita degli interventi individuati.

Inoltre è doveroso evidenziare che tutta l'area versa in gravi condizioni di degrado e di incuria, vi è un forte problema di regimazione delle acque provenienti dai terreni a monte e dall'area di escavazione, acque che hanno provocato gravi problemi di umidità a tutti gli edifici sul fronte di via Chiantigiana. Sarà quindi necessario prevedere opere opportune di contenimento dei fenomeni che, stante l'indirizzo urbanistico del nuovo Piano, è presumibile che faranno parte di un progetto generale di riqualificazione della zona.

In fede

Dott. Architetto Sonia Piazzini

Dott. Architetto Paola Gori

Dott. Ing. Andrea Brogi

Firenze, dicembre 2023

**Allegati:**

Allegato "A"	Nomina del Tribunale
Allegato " B"	Estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili oggetti di stima
Allegato "C"	Documetazione fotografica
"C <sub>1</sub> "	Doc. fotografica esterno stabilimento
"C <sub>2</sub> "	Doc. fotografica interno stabilimento
"C <sub>3</sub> "	Doc. fotografica locali mensa
"C <sub>4</sub> "	Doc. fotografica locali uffici
Allegato "D"	Planimetria e documentazione catastale
Allegato "E"	Atti di provenienza
Allegato "F"	Estratti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica
Allegato "G"	Estratto RU
Allegato "H"	Ispezioni ipocatastali
Allegato "I"	Licenze e pratiche edilizie depositate
Allegato "L"	Schede Descrittive (Variante PS)

## **Riepilogo LOTTO 11**

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

### **1. LOTTO 11A:**

**1.1** 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).**

**1.2** 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).**

**1.3** 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)**.

**1.4** 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.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)**.

## **2. LOTTO 11B:**

Piena proprietà di complesso industriale, posto nel Comune di Impruneta, via Chiantigiana per il Ferrone n.c. 135-157, 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 58 subalterni 501 unita alla particella 59 sub 505 e

alle part.lle 173 e 185, oltre ad appartamento particella 58 sub 4, della superficie complessiva così suddivisa:

- stabilimento → circa 15.895,00 mq
- tettoie → circa 3.667,00 mq
- volumi tecnici → circa 134,00 mq
- locali mensa e spogliatoi → circa 280,00 mq
- u.i. part. 59 sub 505 annessa alla mensa e CT → circa 37,00 mq
- area pertinenziale scoperta → circa mq 16.645,00
- parcheggi part.lle 173 e 185 → circa mq 8,455,00
- palazzina uffici (compreso appartamento sub 4) → circa mq 659,00

beni liberi, valore di mercato valutato in **€ 2.500.000,00 (euro duemilioneicinquecentomila/00).**

Concludendo, il valore di mercato del **LOTTO N. 11**, composto dal complesso industriale dismesso ex stabilimento Sannini e dagli immobili prospicienti la via Chiantigiana, immobili ad uso abitativo in pessime condizioni di manutenzione, risulta pari a € 3.331.000,00 che gli scriventi arrotondano, stante le potenzialità di riqualificazione e rigenerazione dell'area individuate dal nuovo Piano Strutturale a **€ 3.500.000,00 (diconsi Euro tremilioneicinquecentomila/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.

*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 € 3.150.000,00 (Euro tremilionicentocinquantamila/00).*

**PRECISAZIONI:** Non sono stati computati in maniera specifica nella stima i costi di demolizione dei capannoni e di smaltimento dei materiali di risulta né di smaltimento delle terre presenti nella tettoia terre e neanche di smaltimento dei materiali accatastati (in parte o in toto venduti dalla curatela). Nella stima non sono altresì compresi specifici costi di bonifica dell'area in quanto detta analisi richiederebbe indagini specialistiche che esulano dalla finalità di stima e che non sono state commissionate agli scriventi; detti costi non sono peraltro quantificabili dovendo provvedere a prelievi del terreno e successive analisi che permettano di determinare la conseguente tipologia di bonifica.

Tali elementi non sono stati valutati in maniera dettagliata nella stima, ma ne è stato tenuto conto implicitamente dal momento che sono stati applicati coefficienti utilizzati in analogia con casi simili. Pertanto essi potranno subire oscillazioni in positivo o in negativo a seguito di un'analisi approfondita degli interventi individuati.

Inoltre è doveroso evidenziare che tutta l'area versa in gravi condizioni di degrado e di incuria, vi è un forte problema di regimazione delle acque provenienti dai terreni a monte e dall'area di escavazione, acque che hanno provocato gravi problemi di umidità a tutti gli edifici sul fronte di via Chiantigiana. Sarà quindi necessario prevedere opere opportune di contenimento dei fenomeni che, stante

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

l'indirizzo urbanistico del nuovo Piano, è presumibile che faranno parte di un progetto generale di riqualificazione della zona.

In fede

Dott. Architetto Sonia Piazzini

Dott. Architetto Paola Gori

Dott. Ing. Andrea Brogi

Firenze, dicembre 2023