

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare

Immobili e terreni posti nel Comune di Bagno a Ripoli Fi via della Torricella

Suburbana/GRASSINA-ANTELLA-PONTE A EMA- BALATRO

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – RISPOSTA A QUESITI SUPPLEMENTARI
Interventi di recupero per l'edificio "ex fornace Casprini" all'Antella, Comune di Bagno a Ripoli

Redatta dal C.T.U. ARCH. TIZIANA FABBRINI

Firenze, 16/09/2024

La sottoscritta Arch Tiziana Fabbrini, libero professionista con Studio in Firenze, Via di San Domenico, 31 iscritta all'albo degli Architetti di Firenze al n° 4643, Tribunale di Firenze al n. 9674 veniva indicata dal Tribunale di Firenze nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Maria Novella Legnaioli in data 01/06/2024 al fine di rispondere al seguente quesito:

- effettui il CTU un aggiornamento della relazione tecnica redatta nel 2021 dall'Ing. Benvenuti Giovanna, limitatamente al solo bene immobile oggetto del giudizio di divisione Lotto di vendita n.1;
- indichi il CTU le novità intervenute nel frattempo e fino all'attualità in campo edilizio/urbanistico relativamente il Lotto di vendita n.1;

Premessa

- ✓ Preso atto che in data 31 luglio 2023 il Comune ha approvato il nuovo Piano Strutturale;
- ✓ Rilevato che la scheda R5 (allegato 3) dispone che il bene possa essere oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo, con finalità di interesse pubblico, direzionale e di servizio, oltre a fornire altre prescrizioni in ordine alle tipologie di interventi consentiti, anche in relazione ai vincoli che insistono sull'area;
- ✓ Poiché le novità apportate con l'approvazione del nuovo Piano Strutturale potrebbero essere di rilievo per i potenziali acquirenti dell'immobile, ed al contempo le indicazioni fornite nella relazione tecnica redatta nel 2021 appaiono oggi superate;
- ✓ Ritenuto che il lotto possa subire variazioni economiche per i motivi di cui sopra;

Preso atto di quanto sopra descritto, la sottoscritta Tiziana Fabbrini, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato con decreto del 06/06/2024 ha proceduto ad un'accurata analisi dell'edificio denominato "ex fornace Casprini" situato in via della Torricella, nel Comune di Bagno a Ripoli, al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice circa le possibili tipologie di intervento di recupero.

Descrizione sintetica delle consistenze relative il lotto di vendita

Gli immobili oggetto di aggiornamento fanno capo al Lotto di vendita n.1 della precedente relazione di stima redatta e depositata agli atti dall'Ing. Giovanna Benvenuti anno 2021.

Sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 43 Part 5 e 6 rispettivamente con destinazione d'uso residenziale A/5 e uso industriale/artigianale D/7, allo stato attuale si trovano in completo stato di abbandono e infestati da verde tipo medio e alto fusto, assimilabili a unità collabenti privi di impianti, rifiniture, coperture e parti strutturali. I terreni adiacenti ai fabbricati, alcuni in piano alcuni con leggere pendenze, si trovano in stato di abbandono e necessitano di manutenzione straordinaria. Si segnala la presenza di presunte coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione.

Identificazione dei beni facenti capo al Lotto 1

TERRENI / FABBRICATI	F	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE USO
		PART	SUB	
T	43	267	/	seminativo arborato
T	43	278	/	seminativo arborato
T	43	279	/	seminativo arborato
T	43	280	/	seminativo arborato
T	43	5	/	seminativo
T	43	8	/	bosco alto
F	43	6	/	A/5
F	43	7	/	D/7

Descrizione sintetica del manufatto oggetto di variazione

L'edificio "ex fornace Casprini", identificata catastalmente al Fg 43 part. 7 rappresenta un'importante testimonianza dell'attività industriale del passato nel territorio di Bagno a Ripoli. Si tratta di una struttura complessa, di costruzione sette-ottocentesca, ma ormai pressoché diruta, che era caratterizzata da un impianto articolato in più corpi di fabbrica di varia altezza fra di loro collegati con paramenti murari esterni in pietra faccia vista, intonaco e mattoni con una copertura prevalente in coppi ed embrici.

Completa il complesso edilizio un manufatto con destinazione residenziale identificato catastalmente al Fg 43 part. 6 (che poteva svolgere sia la funzione di residenza del proprietario o la casa del guardiano)

Il sedime del manufatto e la resede pertinenziale sono collocati su di un crinale fra le curve di livello 120 e 130 s.l.m. quindi in una posizione leggermente al di sopra della piana dell'area artigianale dell'Antella.

Dalle ricerche storiche svolte consultando vecchi progetti e pubblicazioni è emerso che il manufatto denominato "Fornace di Belmonte di Sotto", apparteneva inizialmente ai quindi ad una dinastia di fornaciai attiva dal 1897 quando , ... avviò la fornace dell'Antella, data poi in gestione al figlio vi mise su 5 fornaci. Priamo cedette a sua volta la fornace dell'Antella ai suoi figli e Questa fornace rimase attiva fino al 1984.

Individuazione catastale dell'immobile:

al C.F. del comune di Bagno a Ripoli l'immobile è individuato al Fg. 43:.

- P.IIa 6; Cat. :A/5 ; Cl. 3 Cons. 7 vani ; Superficie Catastale Totale: 128 mq Totale: escluse aree scoperte: 128 mq Rendita Euro 289,22;

- P.IIa 7; Cat. :D/7 ; Rendita Euro 681,72 ;

sempre al C.F. del comune di Bagno a Ripoli la resede è individuata al Fig. 43:.

- P.IIa 5; Q.Ità Seminativo; Cl. 3 - Sup. mq. 210;
- P.IIa 8; Bosco Alto; Cl. - Sup. mq. 1.405,
- P.IIa 267; Q.Ità Semin. Arbor.; Cl. 3 - Sup. mq. 745;
- P.IIa 278; Q.Ità Semin. Arbor.; Cl. 3 -Sup. mq. 140,
- P.IIa 279; Q.Ità Semin. Arbor.; Cl. 3; Sup. mq. 5;
- P.IIa 280; Q.Ità Semin. Arbor.; Cl. 3 - Sup. mq. 2.820.

Stato di conservazione

A seguito dell'ispezione svolta sul posto per quanto possibile vista una generale crescita diffusa di vegetazione spontanea che rendono il sito difficilmente accessibile e anche un luogo di degrado urbano, si è rilevato che l'edificio è sostanzialmente un rudere: non essendo stato in pratica mantenuto dalla data della sua dismissione (1984) lo stato di conservazione evidenzia elevate criticità nelle porzioni murarie ancora in essere come lesioni, crolli di ampie porzioni di murature, solai e coperture, degrado dei materiali e delle finiture (es. pavimentazioni ed intonaci), assenza pressoché totale di infissi, presenza di amianto.

Tuttavia esso riveste per il Comune di Bagno a Ripoli un "Valore Tipologico" tanto che ne consente una rivalorizzazione sebbene piuttosto contenuta nelle superfici e nelle destinazioni d'uso ammissibili.

Vincoli e normative

L'edificio è soggetto ai seguenti vincoli e normative:

Nell'area sono compresenti il vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice istituito con D.M. 23/06/1967 - GU 182-1967 "fascia laterale all'autostrada A1" (per porzione) e quello istituito con D.M. 14/09/2007 – G.U. 240-2007 "Grassina" (per porzione); inoltre è presente il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1 lettera c "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m" e lettera g "foreste e boschi".

In relazione al vincolo D.M. 23/06/1967, le prescrizioni pertinenti sono:

- 3.c.5 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.
- 3.c.6 Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
- 4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli

elementi significativi del paesaggio; recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

In relazione al vincolo D.M. 14/09/2007, le prescrizioni pertinenti sono:

- 3.c.4 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).
- 4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.
- 4.c.2 Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

In relazione al vincolo ex art. 142 c.1 lett. c e g, le prescrizioni pertinenti sono:

- punto 8.3 lettera c Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 – mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 – siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici; 3 – non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.
- punto 12.3 lettera a Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi sono ammessi a condizione che: 1 – non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini quantitativi e qualitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; 2 – non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 – garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

La soluzione progettuale dovrà essere orientata a:

- a. riqualificare l'area degradata e recuperare l'edificio produttivo abbandonato che si dovrà armonizzare con il contesto dell'area boscata che ne costituirà percettivamente il fondale e con il vicino tessuto urbano.
- b. il minimo impatto sulle visuali panoramiche significative: dalla strada principale (via dell'Antella) verso la collina di Belmonte e da via della Torricella verso l'area del comparto.

Da un punto di vista archeologico la zona dell'intervento corrisponde ad un grado di rischio archeologico 1 in cui non vi sono informazioni archeologiche note. Non vi sono pertanto prescrizioni

in fase di progettazione dell'intervento, ma solo l'obbligo di sospensione e comunicazione entro 24 ore qualora durante i lavori si verificassero scoperte archeologiche fortuite.

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico la Scheda-norma del nuovo piano operativo del Comune di Bagno a Ripoli prevede per la zona, individuata dalla sigla "R.5 RIQUALIFICAZIONE INSEDIAMENTI INUTILIZZATI", la modalità di attuazione attraverso un "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) come normato dalla Legge regionale Toscana 65/2014 art. 121.

Il Progetto Unitario Convenzionato è corredato da:

- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
- b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici.
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.

Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Possibili interventi di recupero

Considerando le caratteristiche dell'edificio, il suo stato di conservazione e le normative vigenti, il Comune di Bagno a Ripoli nella Scheda-norma propone le seguenti tipologie di intervento di recupero

con la massima tipologia di intervento ammissibile pari al "Restauro e risanamento conservativo" per una **superficie edificabile (SE) pari a mq 1.200** (corrispondente al recupero dell'attuale SE).

Recupero funzionale a nuova destinazione d'uso:

Attività di interesse pubblico: Trasformazione in spazi per mostre, eventi culturali, laboratori artistici, musei o biblioteche, valorizzando l'identità storica del luogo.

Direzionale e di Servizio: Trasformazione in spazi per uffici, come ad esempio studi professionali o coworking, sfruttando la potenziale luminosità degli ambienti e la presenza di ampi spazi aperti; utilizzo di alcuni spazi per attività a servizio della comunità.

Non sono invece ammesse destinazioni d'uso di altro genere come residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, industriale e artigianale.

Recupero funzionale alla conservazione:

Conservazione dello stato attuale: Messa in sicurezza e conservazione dello stato attuale dell'edificio, con interventi di Restauro e risanamento conservativo

Recupero filologico:

Restauro filologico dell'edificio, con l'obiettivo di riportarlo al suo aspetto originario.

Prescrizioni

L'intervento di restauro può prevedere la ricostruzione delle parti crollate, nonché la demolizione e fedele ricostruzione delle parti non recuperabili.

Il Progetto Unitario Convenzionato dovrà dimostrare che l'intervento di recupero proposto e le funzioni ipotizzate, siano compatibili con il contesto generale, con particolare attenzione all'incremento di carico urbanistico.

E' favorita la fruizione naturalistica dell'area, con particolare riferimento alla creazione di un percorso per l'accesso al Leccio di Belmonte. In relazione al pregresso utilizzo del sito artigianale si prescrive di subordinare l'intervento a piano di indagine propedeutico all'approvazione del PUC (es. bonifica dei siti inquinati, rimozione di amianto, bonifica da ordigni bellici).

Si dovranno inoltre espletare tutte quelle indagini (a titolo non esaustivo: geologiche e litologiche, geomorfologica, clivometriche, idrauliche, idrogeologiche) propedeutiche all'intervento progettato.

Per quanto riguarda la realizzazione di Parcheggi privati, in relazione alla scarsa accessibilità al sito, l'intervento di recupero dovrà prevedere la completa fruizione pedonale dell'area, limitando al minimo l'accesso veicolare.

Criteri di scelta dell'intervento

La scelta della tipologia di intervento di recupero dipenderà da diversi fattori, tra cui:

Stato di conservazione dell'edificio: Interventi più invasivi saranno necessari per edifici in condizioni più degradate.

Vincoli e normative: I vincoli esistenti limiteranno le possibilità di intervento.

Disponibilità economica: Il costo degli interventi sarà un fattore determinante.

Destinazione d'uso prevista: La scelta della nuova destinazione d'uso influenzerà le tipologie di intervento necessarie.

Interessi della comunità: La volontà della comunità locale di valorizzare il patrimonio storico e industriale del territorio.

Conclusioni relative le fattibilità progettuali in ambito edilizio/urbanistico

L'edificio "ex fornace Casprini" rappresenta un'opportunità per la valorizzazione del patrimonio storico-industriale del Comune di Bagno a Ripoli. I possibili interventi di recupero sono molteplici e dipendono da una valutazione attenta delle caratteristiche dell'edificio, dei vincoli esistenti e delle esigenze della comunità.

Si raccomanda di procedere con una progettazione accurata e partecipata, coinvolgendo tutti gli attori interessati.

Analisi economica ed aggiornamento del lotto

La presente stima economica deriva da un'attenta analisi tecnica ottenuta da incontri chiarificatori avvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno a Ripoli al fine di individuare i possibili scenari per la riqualificazione e bonifica dell'intero lotto compresi i terreni circostanti.

Considerato che la superficie edificabile concessa dal Comune secondo i Piani vigenti in riferimento al fabbricato "ex fornace Casprini" è pari a 1200 mq la scrivente, a seguito verifiche di richieste sul mercato, ricerca dei costi per la bonifica e di ricostruzione dei beni secondo la loro effettiva destinazione d'uso concessa ritiene che il Lotto n.1 assume nuovo valore complessivo così stimato:

Fabbricati per complessivi 1200 mq (superficie come indicato nei documenti Comunali e nei capitoli precedenti della presente relazione)

Valori OMI

Provincia: FIRENZE Comune: BAGNO A RIPOLI

Fascia/zona: Suburbana/GRASSINA-ANTELLA-PONTEEMA-BALATRO

Codice zona: E4 Microzona: 0

Tipologia prevalente nell'area: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
uffici	Normale	1400	2450	L

Fabbricato per Uso Terziario da € 1400,00a € 2450,00 circa al mq lordo.

Valori comparativi

non disponibili per lo stato attuale di conservazione del bene

Importo costo di demolizione stato di fatto

Si allega computo metrico delle voci e opere relative la demolizione, la rimozione delle macerie e io ripristino del terreno.

Il valore minimo dei fabbricati indicato nelle OMI, pari a 1400€/mq, che è ridotto a 260 Euro/mq in quanto dal computo di cui sopra (realizzato con preziario CCIAA Fi-2024) emergono spese:

- Per demolizione e ripristino luoghi circa 288.000,00 € considerabili pari a 240€/mq (riferite ai 1200 mq realizzabili per i quali è stato valorizzato il lotto).
- Per nuova costruzione del lotto (finiture minime) 1.080.000,00 € considerabili pari a 900€/mq (riferite ai 1200 mq realizzabili per i quali è stato valorizzato il lotto).

Valore finale complessivo del lotto edificabile 260 Euro/mq tenuto conto degli interventi e dei lavori necessari da eseguire per la corretta fruizione del bene.

Consistenza e valore della capacità edificatoria

Valore commerciale 1200 mq x 260 Euro/mq ==> 312.000 Euro

Consistenza e valore dei terreni

Seminativo arborato: 3710 mq x 36 Euro/mq ==> 133.560,00 Euro

seminativo: 210 mq x 36 Euro/mq ==> 7.560,00 Euro

bosco alto: 1405 mq x 20 Euro/mq ==> 28.100,00 Euro

Si precisa che i valori dei terreni sono unificati all'intero lotto e ottenuti stimando l'effettivo stato manutentivo e di futuro utilizzo.

Bonifica del presunto cemento amianto presente e risanamento del terreno circostante stimato da analisi prezzi pari a 65.000,00€ (si veda computo metrico allegato realizzato con preziario CCIAA Fi-2024)

Totale importo del Lotto 1: 406.220,00 € arrotondabili a 406.000,00€ comprensivo della porzione di fabbricato già destinata ad uso abitativo (Foglio 46 Part 6 cat A/5) e delle eventuali opere di bonifica e ricostruzione

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PREZZO BASE: € 406.000,00

Diconsi: quattrocentoseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

* * * * *

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Documentazione fotografica (Allegato A.02);
- Schede nuovo Piano Comunale scheda POC (Allegato A.03);
- Quotazione OMI (Allegato A.04);
- Computo metrico demolizione edificio e rimozione amianto (Allegato A.05)

La presente relazione, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte.

Firenze, 16/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Tiziana Fabbrini