

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Sig. Giudice delegato:**Dott.ssa ROSA SELVAROLO****Fallimento del sig.:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Registro Fallimenti:

n° 77/2019 (Sent. 86/2019 del 10/04/2019)

Curatore del Fallimento:**Dott.ssa ALESSANDRA REALI****Consulente Tecnico:****Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI**

Lastra a Signa, 18 Dicembre 2025

LOTTO 3 APPENDICE

Vista la richiesta del Curatore del fallimento dott.ssa Alessandra Reali ricevuta tramite mail in data 16/07/2025 con la quale mi **invitava a verificare se gli immobili di tutti i lotti sono immobili urbani o rurali e nel caso a se gli immobili possono richiedere, e in che misura, il sostenimento di costi per la deruralizzazione, come successivamente autorizzato dal sig. Giudice Dott.ssa Rosa Servarolo in data 13/10/2025.** il sottoscritto Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI, con studio tecnico in Lastra a Signa (FI) Via F. Turati 19, in riferimento alla mia Relazione del 24 Luglio 2023 fa presente quanto segue:

Come riportato nella suddetta Relazione, prima della sua stesura e precisamente in data 28/05/2020 mi ero recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta per colloqui con tecnico per verifiche in merito alla conformità urbanistica e di conseguenza a richiedere informazioni sugli eventuali costi relativi alla deruralizzazione.

In detta relazione non erano stati previsti i costi dell'eventuale deruralizzazione per i seguenti motivi:

Dai rilievi effettuati nei vari sopralluoghi eseguiti, emersero una quantità di abusi realizzati nell'immobile, come meglio descritti nella relazione sopra citata, la maggior parte dei quali non sanabili per cui era difficile risalire alla situazione legittima di



partenza e anche prevedere chi poteva essere l'eventuale acquirente. Infatti, se acquistasse l'immobile un imprenditore agricolo, non sarebbe dovuta la deruralizzazione purché si limiti ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione. Nel caso in cui acquistasse un soggetto diverso sono dovuti gli oneri per la deruralizzazione.

Vista la destinazione dell'immobile rurale si riteneva più appetibile per un imprenditore agricolo.

Ecco perché non fu ritenuto opportuno a quel momento quantificare gli eventuali oneri per la deruralizzazione in quanto potevano essere dovuti o meno.

Comunque per rispondere al quesito posto dal Curatore del fallimento i costi per la sola deruralizzazione si possono indicativamente determinare in:

Fabbricato per civile abitazione:

Superficie lorda piano terreno mq 185,00

Volume piano terreno: mq 185,00 x 3,50 = mc 647,00

Superficie lorda piano primo mq 185,00

Volume piano primo: mq 185,00 x 3,60 = mc 666,00

Totale Volume mc 647,00 + 666,00 = **mc 1.313,00**

Oneri come da tabelle comunali: €/mc 69,00.

Da cui: mc 1.313,00 x €/mc 69,00 = **€ 90.597,00.**

Costo di costruzione determinato su programma dell'Amministrazione circa € 2.950,00.

Per un totale indicativo di: € 90.597,00+ € 2.950,00 = € 93.547,00 arrotondato per difetto ad **€ 93.000,00.**

Magazzini:

Superficie lorda piano terreno mq 80,00

Volume piano terreno mq 80,00 x 2,60 = mc 208,00

Superficie lorda soppalco mq 40,00

Volume soppalco mq 40,00 x 2,15 = mc 86,00

Superficie lorda piano seminterrato mq 151,00

Volume piano seminterrato: mq 151,00 x 3,20 = mc 483,00.



Volume complessivo magazzini mc 208,00 + 86,00 + 483,00 = **mc 777,00**.

Oneri come da tabelle comunali: €/mc 69,00.

Da cui: mc 777,00 x €/mc 69,00 = **€ 53.613,00**.

Costo di costruzione determinato su programma dell'Amministrazione circa € 1.765,00.

Per un totale indicativo di: € 53.613,00 + € 1.765,00 = € 55.378,00 arrotondato per difetto ad **€ 55.000,00**.

Oneri che dovrebbero essere sostenuti da un acquirente che non è in possesso dei requisiti di legge per imprenditore agricolo.

Pertanto, in considerazione di un maggior costo dovuto ad un'eventuale deruralizzazione come sopra riportato, per allargare la fascia di potenziali di acquirenti, si ritiene opportuno indicare anche il valore dell'immobile detraendo i suddetti importi.

Le eventuali sanatorie per regolarizzare gli abusi edilizie saranno presentate dagli aggiudicatari e gli immobili dovranno risultare liberi da persone e pertanto ritengo che non incorrano nel dover pagare il doppio degli oneri relativi alla deruralizzazione.

Si rimarca, come anche evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla relazione, che porzione della strada vicinale che divide il lotto, di fatto risulta inesistente e attualmente l'accesso al lotto in oggetto avviene su stradella realizzata sulle particelle 346, 348 e 345 del foglio di mappa 23 collegata con la via di Nizzano.

Si precisa che la porzione iniziale della suddetta stradella insistente sulla particella 346 sarà utilizzata per accedere anche al lotto 4.

Nel R.U.C. del Comune di Impruneta detta stradella ricade in Ambito di Mezzomonte disciplinato dagli artt. 18, 45 e 61 delle N.T.A. e dall'art. 74 bis del Regolamento Edilizio e sembra ubicata quasi tutta all'interno della zona perimetrata in verde ad eccezione di una porzione della stessa nella Tavola E0 Disciplina del Territorio Rurale.

La porzione che ricade all'interno di detta perimetrazione si potrebbe sanare attraverso il pagamento di una sanzione in base al Regolamento Sanzioni approvato dal Comune di Impruneta con Delibera n. 104 del 27/11/2025. Non riscontrando in



tale Regolamento una fattispecie precisa, si ritiene che possa essere valutata secondo criteri di analogia ipotizzando una sanzione non inferiore ad € 1.032,00.

La parte che ricade al di fuori di detta perimetrazione non risulta sanabile. Per tale porzione per il collegamento dal tratto sanabile al fabbricato potrebbe essere ripristinata la porzione della strada vicinale ipotizzando una spesa pari ad € 5.000,00.

L'eventuale regolarizzazione dello stato di fatto della porzione della strada vicinale attualmente inesistente potrà avvenire esclusivamente tramite un accordo con l'Amministrazione Comunale per il declassamento della stessa.

Inoltre, fu installato un cancello insistente sulla particella 346 del foglio di mappa 23.

Detto cancello risulta all'interno del resede di pertinenza e pertanto può essere regolarizzato mediante la presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 74 bis del Regolamento Edilizio completando l'iter burocratico con le eventuali autorizzazioni necessarie e pagando una sanzione pari ad € 1.032,00.

Si precisa altresì che su porzione della particella 344 del foglio di mappa 23, insiste un vaso per raccolta acqua piovana realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 4496 rilasciata dal Comune di Impruneta in data 28/11/1988.

Al momento della presa visione delle pratiche edilizie presentate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta in data 11/12/2019 a seguito di richiesta di accesso agli atti del 27/11/2019, era disponibile solo la copia della Concessione Edilizia senza elaborati tecnici e grafici e pertanto non fu possibile rendersi conto se l'vaso fosse stato realizzato in conformità alla suddetta Concessione Edilizia. A seguito di colloqui intercorsi con il tecnico di fiducia del sig. XXXXXXXXXX, Geom. XXXXXXXXXXXXXXXX, è emerso che lo stesso era in possesso di copia completa della suddetta Concessione ed ha provveduto ad inviarmela in data 19/09/2025.

Dalla disamina di detti documenti risulta che tale Concessione prevedeva la realizzazione dell'vaso in posizione leggermente diversa insistente su porzioni delle particelle 126 e 344 del foglio di mappa 23.

Ciò perché probabilmente in corso di esecuzione dei lavori fu valutato lo spostamento dell'vaso in funzione della morfologia del terreno per una migliore



regimazione delle acque meteoriche. Per la realizzazione dello stesso furono eseguiti soltanto movimenti di terra.

Anche detto vaso nel R.U.C. ricade in Ambito di Mezzomonte disciplinato dall'art. 39 delle N.T.A. e fu realizzato in parziale difformità dalla Concessione Edilizia suddetta per cui potrebbe essere legittimato attraverso la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis comma 9 della L.R. 65/2014 con l'applicazione di una sanzione pari all'importo degli oneri con un minimo di € 1.032,00 quando c'è la doppia conformità.

Siccome la concessione originaria fu rilasciata a titolo gratuito per cui non ci dovrebbero essere oneri da pagare.

Ai fini dell'ottenimento della suddetta sanatoria saranno comunque da verificare gli aspetti inerenti la normativa sismica, idraulica e idrogeologica. Qualora non vi fosse rispondenza alle normative predette dovrà essere provveduto al ripristino o all'esecuzione delle opere di adeguamento.

Riepilogando abbiamo:

Sanzione per sanatoria stradella	€	1.032,00
Lavori di ripristino porzione di strada vicinale	€	8.000,00
Sanatoria cancello	€	1.032,00
Sanatoria vaso	€	1.032,00
Oneri professionali e spese varie	€	7.000,00

Totale € 18.096,00

Pertanto, abbiamo:

Fabbricato per civile abitazione:

Prezzo a base d'asta del fabbricato da precedente perizia	€	642.000,00
A detrarre oneri per eventuale deruralizzazione	€	- 93.000,00
A detrarre per spese per sanzioni e ripristini	€	- 18.096,00

Totale € 530.904,00

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 530.000,00

**Magazzini:**

Prezzo a base d'asta dei magazzini da precedente perizia € 180.000,00.

A detrarre oneri per eventuale deruralizzazione € 55.000,00.

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA € 125.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA TOTALE DEL LOTTO N. 3:

3 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA FABBRICATO	€ 530.000,00
3.1 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA MAGAZZINI	€ 125.000,00
3.2 PREZZO A BASE D'ASTA APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 53.000,00

Totale € 708.000,00

TOTALE NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 € 708.000,00

Allegati: Estratto di mappa dimostrativo.

Con la speranza di essere stato sufficientemente esauriente nell'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane comunque a disposizione, per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e ringraziando della fiducia, si onora nel porgere

Lastra a Signa, 18 Dicembre 2025

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO
(Geom. Giancarlo Romagnoli)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

