

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**
CANCELLERIA FALLIMENTARE

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 4 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 3,30 = mc 610,00

Superficie lorda piano primo mq 185,00

Volume piano primo: mq 185,00 x 2,80 = mc 518,00

Totale Volume mc 647,00 + 666,00 = **mc 1.128,00**

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

Da cui: mc 1.128,00 x €/mc 69,00 = **€ 77.832,00**.

Costo di costruzione determinato su programma dell'Amministrazione circa € 3.006,00.

Per un totale indicativo di: € 77.832,00 + € 3.006,00 = € 80.838,00 arrotondato per difetto ad **€ 80.000,00**.

Magazzini:

Superficie lorda porzione piano terreno mq 34,00

Volume porzione piano terreno mq 34,00 x 1,80 = mc 61,00

Superficie lorda porzione piano terreno mq 54,00



Volume porzione piano terreno mq $54,00 \times 3,35 =$ mc 181,00

Superficie lorda voliera piano terreno mq 13,00

Volume voliera piano terreno mq $13,00 \times 2,25 =$ mc 29,00

Superficie lorda piano seminterrato mq 132,00

Volume piano seminterrato: mq $132,00 \times 2,40 =$ mc 317,00.

Volume complessivo magazzini mc $61,00 + 181,00 + 29,00 + 317,00 =$ **mc 588,00**.

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

Da cui: mc 588,00 x €/mc 69,00 = **€ 40.572,00**.

Costo di costruzione determinato su programma dell'Amministrazione circa € 1.535,00.

Per un totale indicativo di: € 40.572,00 + € 1.535,00 = € 42.107,00 arrotondato per difetto ad **€ 42.000,00**.

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 edilizi 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 4 avviene su stradella realizzata per la parte iniziale sulla particella 346 (facente parte del Lotto n. 3) e sulle particelle 347 e 349 del foglio di mappa 23, il tutto collegato alla via di Nizzano.

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 interamente all'interno della zona perimetrata in verde nella Tavola E0 Disciplina del Territorio Rurale e pertanto potrebbe essere sanata



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. Inoltre, fu installato un cancello insistente sulla particella 347 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. art. 74 bis del Regolamento Edilizio completando l'iter burocratico con le eventuali autorizzazioni necessarie e pagando una sanzione pari ad € 1.032,00.

La strada vicinale che si diparte dalla Via Imprunetana per Pozzolatico verso il fabbricato in oggetto risulta interrotta in prossimità di detto fabbricato che insiste sulla particella 316 del foglio di mappa 23 e da tale punto risulta inesistente. L'eventuale regolarizzazione dello stato di fatto potrà avvenire esclusivamente tramite un accordo con l'Amministrazione Comunale per il declassamento della stessa.

Riepilogando abbiamo:

Sanzione per sanatoria stradella	€	1.032,00
Sanzione per sanatoria cancello	€	1.032,00
Oneri professionali e spese varie	€	4.000,00
Totale		€ 6.064,00

Pertanto abbiamo:

Fabbricato per civile abitazione:

Prezzo a base d'asta del fabbricato da precedente perizia	€	603.000,00
A detrarre oneri per eventuale deruralizzazione	€	- 80.000,00
A detrarre per spese per sanzioni e oneri professionali	€	- 6.064,00
Totale		€ 516.936,00

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 516.000,00

**Magazzini:**

Prezzo a base d'asta dei magazzini da precedente perizia € 90.000,00.

A detrarre oneri per eventuale deruralizzazione € 42.000,00.

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA € 48.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA TOTALE DEL LOTTO N. 4:

4 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA FABBRICATO	€ 516.000,00
4.1 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA MAGAZZINI	€ 48.000,00
4.2 PREZZO A BASE D'ASTA APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 21.000,00

Totale € 585.000,00

TOTALE NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 4 € 585.000,00

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®

