

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**
CANCELLERIA FALLIMENTARE

² **Sig. Giudice delegato:****Dott.ssa ROSA SELVAROLO**² **Fallimento del sig.:**² **Registro Fallimenti:****n° 77/2019 (Sent. 86/2019 del 10/04/2019)**² **Curatore del fallimento:****Dott.ssa ALESSANDRA REALI**² **Consulente Tecnico:****Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI**

Lastra a Signa, 23 Aprile 2025

LOTTO 5**DATI GENERALI-PREMESSA**

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato del fallimento Dott.ssa ROSA SELVAROLO, il giorno 02/07/2019, nominava il sottoscritto Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI, nato a Lastra a Signa (FI) il 19/11/1956 con studio tecnico in Lastra a Signa (FI) Via F. Turati 19, per procedere:

-alla redazione della relazione tecnico-estimativa.

Il sottoscritto in data 15/07/2019 iniziava le operazioni di rito richiedendo all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali gli estratti di mappa catastale.

In data 24/10/2019 si recò presso il mio studio, il Geom. _____ incaricato dal sig. _____ per consegnarmi le visure catastali degli immobili.

Vista la consistenza e la complessità della proprietà immobiliare si è reso necessario effettuare n° 3 sopralluoghi e precisamente in data 21/01/2020, in data 16/09/2020 ed in data 19/03/2025.

Detti sopralluoghi sono iniziati con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza dei beni, nonché realizzando anche il repertorio fotografico, allegato alla presente perizia, al fine di visualizzare meglio l'aspetto e lo stato dei luoghi.

In data 30/07/2020 richiesi al Comune di Impruneta il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato dallo stesso Comune in data 05/08/2020 che si allega alla presente.

In data 19/01/2025 richiesi all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali le visure catastali.



Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla base della documentazione reperita come sopra descritto e su quanto emerso dal sopralluogo.

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da terreni posti nel Comune di Impruneta in Via Imprunetana per Pozzolatico, da Via quintole per le Rose e da Via di Nizzano. Si trovano in una zona collinare di pregio sulla strada tra Firenze e l'Impruneta in località Monte Oriolo e distano circa 10 chilometri da Firenze e circa 2,5 chilometri da Impruneta. La zona è servita dai mezzi pubblici ed è nelle immediate vicinanze di negozi e di attività commerciali di servizio primario facilmente raggiungibili e dista circa 15 chilometri dall'Autostrada A1 e dalla strada di grande comunicazione Firenze-Siena.

5.1 APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO POSTO NEL COMUNE DI IMPRUNETA CON ACCESSO DA VIA QUINTOLE PER LE ROSE E DA VIA DI NIZZANO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezzamento di terreno agricolo di forma geometrica irregolare posto in Comune di Impruneta con accesso da Via Quintole per le Rose e da Via di Nizzano in continuazione delle strade vicinali e successive strade poderali riportate nell'estratto di mappa allegato del foglio di mappa 23, della superficie di circa mq 81.460,00.

Confini: Residua proprietà da più lati, part. 93, 231,217, 279, 275, 55, 149, 56, 75 e 76, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

- F. 23 part. 71 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 200 R.D. € 1,50, R.A. 1,29;
- F. 23 part. 71 AB qualità uliveto di 4^a superficie mq 2950 R.D. € 3,05, R.A. 2,29;
- F. 23 part. 73 AA seminativo di 3^a superficie mq 6804 R.D. € 21,08, R.A. 12,30;
- F. 23 part. 73 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 5746 R.D. € 10,39, R.A. 8,90;
- F. 23 part. 74 qualità uliveto di 4^a superficie mq 4510 R.D. € 4,66, R.A. 3,49;
- F. 23 part. 89 qualità uliveto di 3^a superficie mq 2900 R.D. € 5,24, R.A. 4,49;
- F. 23 part. 90 qualità uliveto di 3^a superficie mq 5860 R.D. € 10,59, R.A. 9,08;
- F. 23 part. 77 AA uliveto di 3^a superficie mq 449 R.D. € 0,81, R.A. 0,70;
- F. 23 part. 77 AB qualità semin. di 3^a superficie mq 5561 R.D. € 17,23, R.A. 10,05;
- F. 23 part. 78 AA qualità semin di 3^a superficie mq 4027 R.D. € 12,48, R.A. 7,28;
- F. 23 part. 78 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 63 R.D. € 0,11, R.A. 0,10;
- F. 23 part. 91 qualità uliveto di 4^a superficie mq 8530 R.D. € 8,81, R.A. 6,61;
- F. 23 part. 92 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 100 R.D. € 0,75, R.A. 0,65;
- F. 23 part. 92 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 17550 R.D. € 31,72, R.A. 27,19;
- F. 23 part. 272 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 3445 R.D. € 6,23, R.A. 5,34;
- F. 23 part. 272 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 7000 R.D. € 52,42, R.A. 45,19;
- F. 23 part. 352 AA qualità uliveto di 3^a superficie mq 5605 R.D. € 10,13, R.A. 8,68;
- F. 23 part. 352 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 160 R.D. € 1,20, R.A. 1,03.

5.2 APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO POSTO NEL COMUNE DI IMPRUNETA CON ACCESSO DA VIA IMPRUNETANA PER POZZOLATICO

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appezzamento di terreno agricolo di forma geometrica irregolare posto in Comune di Impruneta con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico e dalle relative strade poderali e successive strade poderali riportate nell'estratto di mappa allegato del foglio di mappa 30 della superficie di circa mq 34.400,00.

Confini: Via Imprunetana per Pozzolatico, proprietà
438, 27, 32, 31, 190, 189, 183, 370, 16, 15, s.s.a.

da più lati, part.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

F. 30 part. 17 AA seminativo di 3^a superficie mq 12 R.D. € 0,04, R.A. 0,02

F. 30 part. 17 AB qualità uliveto di 2^a superficie mq 3538 R.D. € 11,88, R.A. 9,14;

F. 30 part. 18 AA qualità seminativo di 3^a superficie mq 154 R.D. € 0,48, R.A. 0,28;

F. 30 part. 18 AB qualità vigneto cl. U superficie mq 1366 R.D. € 10,23, R.A. 8,82;

F. 30 part. 19 AA qualità seminat. di 3^a superficie mq 9009 R.D. € 27,92, R.A. 16,28;

F. 30 part. 19 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 821 R.D. € 1,48, R.A. 1,27;

F. 30 part. 28 AA qualità vigneto cl. U superficie mq 900 R.D. € 6,74, R.A. 5,81;

F. 30 part. 28 AB qualità uliveto di 3^a superficie mq 11120 R.D. € 20,10, R.A. 17,23;

F. 30 part. 29 A qualità semin arbor cl. 3^a superficie mq 2460 R.D. € 7,62, R.A. 3,81;

F. 30 part. 29 B qualità vigneto cl. U superficie mq 5000 R.D. € 37,44, R.A. 32,28;

F. 30 part. 208 qualità uliveto di 2^a superficie mq 20 R.D. € 0,07, R.A. 0,05;

VALORE DI MERCATO

Per quanto riguarda i vigneti, terreni di caratteristiche simili a quello in oggetto, di pezzatura analoga, nella stessa zona, vengono trattati mediamente a 3,50 €/mq.

Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze per terreni simili risulta un valore di 4.50 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	3,50 €/mq
Media Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze	4,50 €/mq

Valore medio € $(3,50 + 4,50)/2 = 4,00$ €/mq

Per quanto riguarda gli uliveti, terreni di caratteristiche simili a quello in oggetto, di pezzatura analoga, nella stessa zona, vengono trattati mediamente a 2,00 €/mq.

Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze per terreni simili risulta un valore di 3.00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	2,00 €/mq
Media Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze	3,00 €/mq

Valore medio € $(2,00 + 3,00)/2 = 2,50$ €/mq



S T U D I O T E C N I C O

Geometra

GIANCARLO ROMAGNOLI

Via F. Turati, 19 - 50055 Lastra a Signa (FI) - Tel. e Fax 055.8720931

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda i seminativi ed i seminativi arborei, terreni di caratteristiche simili a quello in oggetto, di pezzatura analoga, nella stessa zona, vengono trattati mediamente ad 1,00 €/mq. E anche dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze per terreni similari risulta tale valore a mq.

Pertanto, abbiamo:

RIEPILOGO				
COLTURA	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
VIGNETO	MQ	14.726,00	4,00 €	58.904,00 €
ULIVETO	MQ	73.107,00	2,50 €	182.767,50 €
SEMINATIVO	MQ	25.567,00	1,00 €	25.567,00 €
SEMINATIVO ARB.	MQ	2.460,00	1,00 €	2.460,00 €
TOTALE	MQ	115.860,00		269.698,50 €

VALORE DI MERCATO € 269.698,50 arrotondato per eccesso ad € 270.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA

Detrazione del 10% abbiamo: € 270.000,00–10% = € 243.000,00.

Prezzo a base d'asta € 243.000,00.

Si precisa che nel fallimento è compresa anche la particella numero 208 del foglio di mappa 30 giustamente intestata, qualità uliveto di 2^a della superficie di mq 20,00, la quale si trova all'interno del cimitero comunale e sulla stessa è costruita la cappella per i familiari defunti e pertanto non ho ritenuto procedere alla valutazione della stessa.

Allegati generali:

- ² 1 Atto di provenienza;
- ² 2 Fascicolo Visure catastali;
- ² 3 Estratto di mappa del foglio 23;
- ² 4 Estratto di mappa del foglio 30;
- ² 5 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ² 6 Fascicolo visure ipotecarie;
- ² 7 Documentazione fotografica.

Con la speranza di essere stato sufficientemente esauriente nell'espletamento dell'ambito 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, 23 Aprile 2025

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO
(Geom. Giancarlo Romagnoli)