

**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, 27 Gennaio 2026

LOTTO 2 APPENDICE 2

Vista la Nomina del perito per le verifiche strutturali Ing. Alessandro Bartolini autorizzata 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 data 05/11/2025 eseguiva un sopralluogo presso il fabbricato in oggetto con l'Ing. Alessandro Bartolini per prendere visione dello stato di fatto dell'immobile.

Alla costante presenza del sig. XXXXXXXXXXXX, figlio del sig. XXXXXXXXXXXX, e del tecnico di loro fiducia Geom. XXXXXXXXXXXXXi, l'Ing. Alessandro Bartolini iniziò il sopralluogo per prendere visione dello stato dei luoghi con un giro di ricognizione dell'immobile sia esterno che interno ed eseguendo le foto di rito.

Dalla relazione tecnica di sopralluogo redatta dall'Ing. Alessandro Bartolini in data 22/01/2026 risulta che l'intervento strutturale più appropriato da eseguire per il caso in oggetto sia quello di "zeppatura" come meglio descritto nella suddetta relazione.

I lavori per eseguire detto intervento sono stati stimati in circa € 20.000, come risulta sempre dalla suddetta relazione.

Durante il sopralluogo il tecnico di fiducia del sig. XXXXXXXXX, Geom. Filippo Nelli Pampaloni mi faceva presente che la piscina attualmente non era sanabile come da me riportato nella mia relazione del 24/07/2023.



Alla luce di quanto sopra il sottoscritto in data 11/11/2025 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta per colloqui con tecnico per verificare nuovamente quanto sopra. Dal colloquio è emerso che attualmente la piscina non risulta sanabile a seguito del parere dell'UFFICIO LEGISLATIVO del MINISTERO DELLA CULTURA del 19/07/2023 prot. 19133, ricadendo la piscina in area sottoposta a vincolo paesaggistico e costituendo volume, anche se interrato.

Pertanto, si indicano i costi per la rimozione della stessa quantificabili in circa € 10.000,00.

Si precisa che non si tratta di un errore riportato nella Relazione in quanto al momento della redazione della stessa la piscina risultava sanabile. Solo attualmente a seguito di quanto sopra stato non risulta sanabile. Infatti, gli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta erano stati eseguiti dal sottoscritto in data 28/05/2020.

Alla luce di quanto sopra si riepiloga:

Importo a base d'asta risultante dalla relazione del 24/07/2023:

RIEPILOGO LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA:

2.1 FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica)	€	754.000,00
2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex fienile)	€	320.000,00
2.3 GARAGE	€	45.000,00
2.3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	€	38.000,00

Totale € 1.157.000,00

=====

Importo a base d'asta risultante dalla Appendice al Lotto 2 del 16/04/2025:

RIEPILOGO LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA:

2.1 FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica)	€	754.000,00
2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex fienile)	€	320.000,00
2.3 GARAGE	€	45.000,00
2.3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	€	35.000,00

Totale € 1.154.000,00

=====



PREZZO TOTALE A BASE A BASE D'ASTA LOTTO N° 2: € 1.154.000,00

A seguito di quanto sopra abbiamo:

2.1 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica):

PREZZO A BASE D'ASTA € 754.000,00

Da sommare importo per non presentazione di sanatoria piscina

(al 50% con l'u.i. descritta al punto 2.2) € 6.300,00

Totale € 760.300,00

A detrarre:

Lavori per la rimozione della piscina:

(al 50% con l'u.i. descritta al punto 2.2) € 5.000,00

Lavori come da relazione tecnica dell'Ing. Alessandro Bartolini € 20.000,00

Eventuali oneri professionali € 5.000,00

Totale € 730.300,00

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 730.000,00

2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex fienile):

PREZZO A BASE D'ASTA € 320.000,00

Da sommare importo per non presentazione di sanatoria piscina

(al 50% con l'u.i. descritta al punto 2.1) € 6.300,00

Totale € 326.300,00

A detrarre:

Lavori per la rimozione della piscina

(al 50% con l'u.i. descritta al punto 2.1) € 5.000,00

Totale € 321.300,00

NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 321.000,00

**PREZZO A BASE D'ASTA TOTALE DEL LOTTO N. 2:**

2.1 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA EX CASA COLONICA	€ 730.000,00
2.2 NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA EX FIENILE	€ 321.000,00
2.3 PREZZO A BASE D'ASTA GARAGE	€ 45.000,00
2.4 PREZZO A BASE D'ASTA APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 35.000,00

Totale € 1.131.000,00**TOTALE NUOVO PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 € 1.131.000,00**

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

Allegati:

-Relazione dell'Ing. Alessandro Bartolini.

Lastra a Signa, 27 Gennaio 2026

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO
(Geom. Giancarlo Romagnoli)

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