

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento [REDACTED] S.r.l.

(C.F.: [REDACTED])

Reg. Fall. n. 188/2016 (Sent. n. 191/2016)

G.D. : Dott. COSMO CROLLA

Curatore Dott. ANDREA BOTTARO

C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli

CONSULENZA TECNICA



Premessa.

Il Giudice Delegato, nominava in data 01 settembre 2016 il C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli, consulente tecnico d'ufficio, con studio tecnico in San Miniato (PD) via Ferrante Aporti n. 17 ed in Empoli (FI) via delle Olimpiadi n. 84, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4705/14, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7940 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n. 557.

L'incarico ha ad oggetto il seguente quesito : **procedere alla redazione di una perizia di stima dei beni caduti nel fallimento, onde procedere alla loro messa in vendita.**

Identificazione dei beni.

Trattasi di piena proprietà dell'intero di villa con giardino e cappella, comprendente ambienti dove sono presenti opere di interesse artistico o storico, attualmente intestata alla società fallita, posta in Comune di Scandicci località La Capannuccia Via Pisana n. 643 (ex 247), 645 e 647, denominata "Villa Granatieri o Fenzi".

Per la descrizione sul valore dei beni di carattere storico artistico presenti nella villa, si rimanda alla Relazione redatta dalla Dott.ssa Susanna Cialdai in qualità di Storica dell'Arte , allegato "A".

Identificazione Catastale dei beni.

Identificati al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze nel Comune di Scandicci del foglio di mappa n. 4 :

- a) P.lla n. 169 Sub. 504, Via Pisana n. 643-645, P.T.1'-2'-3'-4'-5', categoria A/8, classe 1, consistenza vani 23, della superficie catastale

totale di mq. 898 e totale escluse aree scoperte di mq. 893, con rendita catastale €. 3.682,34 in seguito di denuncia di variazione del 11/10/2000 prot. n. 603061 in atti dal 11/10/2000 per frazionamento, fusione frazionamento di BCNC (n. 11232.1/2000). Per la storia, detta u.i. deriva dalle soppressioni e/o variazione dei subalterni 2, 500, 501, 502, 503, della p.lla n. 614 e della p.lla n. 1255. Precedentemente la p.lla n. 169 sub. 2 per quanto attiene a porzione dell'attuale appartamento in villa, risultava variata con denuncia di variazione n. 98174 del 13/10/1986 ed ulteriore denuncia di variazione in data 10/04/1989 con n. 49859. (Il tutto meglio indicato nell'allegato "C").

b) P.lla n. 168, Via Pisana n. 647, P.T., categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 87, della superficie catastale totale di mq. 105, con rendita catastale €. 134,80 in seguito di denuncia di variazione della destinazione del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 da Cappella Privata a Locale di Deposito (n. M00737.1/1999). (Il tutto meglio indicato nell'allegato "C").

c) P.lla n. 1255, Via Pisana n. 643, P.T., B.C.N.C. (resede a comune dei Subb. 504-505-506 della P.lla n. 169 e sub. 500 della p.lla n. 614), in seguito di denuncia di variazione del 11 ottobre 2000 prot. n. 603061 in atti dal 11/10/2000 per frazionamento, fusione frazionamento di BCNC (n. 11232.1/2000). Per la storia, detta u.i. deriva dalle soppressioni e/o variazione dei subalterni 2, 500, 501, 502, 503 e della p.lla n. 614. (Il tutto meglio indicato nell'allegato "C").

Confini.

- a) Via Pisana, proprietà P.Illa n. 1471, proprietà P.Illa n. 614, salvo se altri e/o diversi confini.
- b) Via Pisana, proprietà P.Illa n. 454, proprietà P.Illa n. 614, salvo se altri e/o diversi confini.
- c) Proprietà P.Illa n. 708, proprietà P.Illa n. 173, proprietà P.Illa n. 169 sub. 504, salvo se altri e/o diversi confini.

Descrizione dei Beni.

La Villa sorge lungo un tratto di Via Pisana, direzione Lastra a Signa, nell'antico borgo di Capannuccia che a partire dal settecento, verrà conosciuto anche come Granatieri, per la presenza di statue in terracotta raffigurante tali militari, poste un tempo sui muri della villa. Nel XV secolo l'edificio era una semplice casa della famiglia Del Seta; passò nel settecento alla famiglia Fenzi, banchieri fiorentini, i quali trasformarono l'edificio in una Villa. Successivamente la Villa passò ai Meucci ed infine ai [REDACTED]. La Villa presenta un oratorio, il quale fungeva da cappella e da luogo di sepoltura : qui venne sepolta Emilia di Guido Alberto Paffetta della Gherardesca, con il marito Orazio Fenzi, conti di Settimo. La cappella è dedicata a Santa Lucia.

La zona dove sorge la Villa è caratterizzata prevalentemente da edifici adibiti ad abitazioni di tipo civile, nelle vicinanze vi è la presenza di altri edifici aventi destinazione terziaria e commerciale.

Gli accessi presenti sul posto sono i seguenti : dal civico n. 643 risulta passo pedonale e carrabile di accesso dalla pubblica via Pisana al giardino di pertinenza dell'appartamento principale in villa; dal civico n. 645 accesso pedonale all'appartamento principale in villa; dal civico n. 647 accesso

pedonale al fabbricato ex cappella. Si dà atto che questi ultimi due numeri civici non risultano posti in fregio alla facciata. Il compendio immobiliare trova ulteriore accesso, secondario, pedonale e carrabile, dalla via Pisana, tramite di passo veicolare e pedonale sorto per destinazione del padre di famiglia, per una fascia di circa metri lineari quattro di larghezza su porzione della p.lla n. 459 del foglio di mappa n. 4 adiacente al confine sud del fabbricato descritto dalla p.lla n. 173 e prosegue su porzione delle p.lle n. 1255, 169 e 708 quest'ultima di proprietà di terzi.

Il fabbricato risulta costituito da un fabbricato principale (villa) con resedi annessi, in parte composto da cinque piani fuori terra oltre a terrazza coperta (colombaia) posta al piano quinto ed in parte composto da due piani fuori terra, comprendente altre unità immobiliari di altra proprietà e più precisamente :

- Appartamento in Villa disposto in parte su cinque piani fuori terra oltre a terrazza coperta (colombaia) posta al piano quinto ed in parte su due piani fuori terra. Complessivamente composto da venti vani utili, compresa la cucina, oltre accessori tra cui quattro bagni, dodici ripostigli-cantina, locali sottotetto non praticabili, numero due vani sottotetto al piano quarto, numero tre terrazze di cui una coperta (colombaia) posta al piano quinto e le altre due poste al piano primo, locale soppalco posto tra piano primo e piano secondo, locale centrale termica al piano terreno, disimpegni, corridoi, scale interne, con resede e corte esclusivi di pertinenza, posti uno anteriore ed uno posteriore;
- Corpo Accessorio alla Villa ed a questa collegato da corridoio



coperto, costituito da fabbricato in muratura in unico piano fuori terra (ex cappella) oltre a soppalco, composto da numero due vani utili, disimpegno, ripostiglio, soppalco praticabile con ripostiglio e scala interna di accesso ed avente ingresso direttamente dalla porta attestante alla pubblica via Pisana senza numero civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Vengono inoltre trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà su di un piccolo appezzamento di terreno avente forma irregolare della superficie catastale di mq. 90 adibita a viabilità di accesso secondario al bene sopra descritto e principale per altri beni e catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 4 p.lla n. 1255 come Bene Comune non Censibile

Relativamente alla Villa, buona parte dei soffitti dei locali posti al piano primo risultano dipinti, in discreto stato di conservazione, riconducibili ad ambito fiorentino, come opere di uno dei numerosi pittori che nel settecento decorarono gran parte delle dimore signorili. Il fabbricato risulta recintato da cinta muraria, con presenza di decorazione a balaustri lapidei e sottostanti nicchie in cui sono inseriti tre ninfei, una vasca risulta posta nel resede tra villa e cappella, infine si fa notare la presenza nel giardino frontale di n. 2 statue in terracotta raffiguranti dei granatieri.

Purtroppo, tali fontane e statue hanno subito nel tempo abbandono e forte degrado. La cappella è attualmente sconosciuta, presenta un altare settecentesco, le lapidi sepolcrali risultano in mediocre stato di conservazione. Il tutto come meglio descritto nella relazione dello Storico dell'Arte, allegato "4".

L'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto di stima ha struttura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

portante in pietra e mattoni di spessore variabile tra i 30 ed i 60 cm., con tramezzature interne in mattoni di spessore variabile tra i 10 ed i 20 cm..

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, con cornici a finestre e porte. Le pavimentazioni risultano in parte in cotto ed in parte di tipo ceramico, la scala interna risulta rivestita in pietra.

Gli infissi interni sono in parte in legno di color legno con vetro singolo, in parte in alluminio anodizzato, alcune delle quali dotate di inferriate, gli infissi esterni sono con persiane in legno di color legno.

La qualità complessiva dell'immobile risulta buona, sia per i caratteri tipologico-architettonici, sia per le dotazioni di finiture e materiali di pregio, ma si rileva la necessità di eseguire opere di manutenzione sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, di impianto idrico per mezzo di pozzo di proprietà del confinante, quindi con diritto di attingimento, antenna tv ed impianto termico tramite caldaia autonoma a metano attualmente in disuso, con la presenza di fan coil in numero tre ambienti.

Le seguenti superfici utili dei sotto riportati locali sono le seguenti :

- Locali Principali della Villa per circa mq. 710;
- Locali Soffitte posti al piano secondo della Villa per circa mq. 66;
- Locali Sottotetto della Villa per circa mq. 52;
- Terrazze e Colombaia per circa mq. 14;
- Corte interna per circa mq. 70 e Resede esclusivo per circa mq. 316;
- Magazzino ex Cappella per circa mq. 88;
- Per la p.lla n. 1255 avente la superficie complessiva di mq. 90

(B.C.N.C).

Disponibilità del Bene.

I beni risultano attualmente liberi in quanto nella disponibilità della società fallita.

La sentenza del Fallimento.

La sentenza di Fallimento è stata presentata in data 03/08/2016 Rep. n. 373/2016, Cron. n. 3670/2016 a favore della massa di creditori del Fallimento della [REDACTED]

Iscrizioni e Trascrizioni.

Di seguito sono elencate le formalità pregiudizievoli riscontrate presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 04/12/2016, sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni nel solo Comune di Scandicci :

(Comune di Scandicci, Foglio di Mappa n. 4 P.lla n. 169 sub. 2, D, C, B, A, P.lle n. 170, 168, 180, 181, 182, 936, 937, 1048, 1049, 175, 176, 178, 179, 456, 459, 460) :

1. Nota di Trascrizione a Favore, Atto per Causa di Morte, Denuncia di Successione, del 05/09/1989, n. 46 Vol. 2926, formalità Trascritta a Firenze il giorno 20/09/1991, Variata in data 31/12/2003, n. 16773 di Registro Particolare e n. 26309 di Registro Generale. Favore [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, Contro [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(Comune di Scandicci, Foglio di Mappa n. 4 P.lla n. 457) :

1. Nota di Trascrizione a Favore, Atto per Causa di Morte, Integrazione a

Denuncia di Successione, del 05/09/1989, n. 27 Vol. 3037, formalità
Trascritta a Firenze il giorno 12/08/1994 e n. 14244 di Registro
Particolare e n. 21688 di Registro Generale. Favore [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto
di proprietà, per la quota di 1/1. Contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1.

(Comune di Scandicci, Foglio di Mappa n. 4 P.lla n. 169 sub. 2, D, C, B, A,
P.lla n. 168, P.lla n. 453 P.lla n. 457 P.lla n. 1048 e P.lla n. 1049) :

1. Nota di Trascrizione a Favore, Atto per Causa di Morte, Accettazione
Tacita di Eredità, del 30/11/2000 - Rep. n. 31695/5601, formalità
Trascritta a Firenze il giorno 16/12/2000 n. 81 e n. 27347 di Registro
Particolare e n. 43285 di Registro Generale. Favore [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto
di proprietà, per la quota di 1/1. Contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1.

(Comune di Scandicci, Foglio di Mappa n. 4 P.lla n. 169 sub. 504) :

1. Nota di Trascrizione a Favore. Atto tra Vivi, Compravendita, del
30/11/2000 - Rep. n. 31695/5601, formalità Trascritta a Firenze il giorno
16/12/2000 n. 82 e n. 27348 di Registro Particolare e n. 43286 di
Registro Generale. Contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1.

2. Nota di Iscrizione Contro, Ipoteca Volontaria. Concessione a Garanzia

di Mutuo Fondiario, del 30/11/2000 - Rep. n. 31696/5602, formalità Iscritta a Firenze il giorno 16/12/2000 n. 84 e n. 9674 di Registro Particolare e n. 43288 di Registro Generale. A Favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. con sede in Firenze, C.F.: 04385190485, per la somma complessiva di €. 3.200.000.000 di cui €. 1.599.999.925 di capitale, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

3. Nota di Iscrizione Contro, Ipoteca Giudiziaria, Decreto Ingiuntivo, del 12/08/2016 - Rep. n. 4257/2016, formalità Iscritta a Firenze il giorno 18/08/2016 n. 103 e n. 5976 di Registro Particolare e n. 32161 di Registro Generale. A Favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, C.F.: 00884060526, per la somma complessiva di €. 280.000,00 di cui €. 273.151,54 di capitale, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

4. Nota di Trascrizione a Contro, Atto Giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento, del 03/08/2016 - Rep. n. 3670/2016, formalità Trascritta a Firenze il giorno 19/08/2016 n. 5 e n. 21583 di Registro Particolare e n. 32178 di Registro Generale. A Favore Massa dei Creditori del Fallimento della ██████████ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(Comune di Scandicci. Foglio di Mappa n. 4 P.lla n. 168 e P.lla n. 1255) :

1. Nota di Trascrizione a Favore, Atto tra Vivi, Compravendita, del 30/11/2000 - Rep. n. 31695/5601, formalità Trascritta a Firenze il giorno 16/12/2000 n. 82 e n. 27348 di Registro Particolare e n. 43286 di Registro Generale. Contro ██████████ ██████████ per il diritto di proprietà, per la

quota di 1/1.

2. Nota di Iscrizione Contro, Ipoteca Giudiziaria, Decreto Ingiuntivo, del 12/08/2016 - Rep. n. 4257/2016, formalità Iscritta a Firenze il giorno 18/08/2016 n. 103 e n. 5976 di Registro Particolare e n. 32161 di Registro Generale. A Favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, C.F.: 00884060526, per la somma complessiva di €. 280.000,00 di cui €. 273.151,54 di capitale, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.
3. Nota di Trascrizione a Contro, Atto Giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento, del 03/08/2016 - Rep. n. 3670/2016, formalità Trascritta a Firenze il giorno 19/08/2016 n. 5 e n. 21583 di Registro Particolare e n. 32178 di Registro Generale. A Favore Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(Il tutto meglio indicato nell'allegato "B").

Indicare inoltre quali siano gli estremi degli atti di provenienza.

La Società [REDACTED]
con sede [REDACTED] in persona
dell'Amministratore Unico [REDACTED]
ha acquistato i sopra riportati beni, in seguito ad Atto di Compravendita Rogato dal Notaio Rosanna Montano di Firenze in data 30/11/2000 - Rep. n. 31695/5601, formalità Trascritta a Firenze il giorno 16/12/2000 n. 82 e n. 27348 di Registro Particolare e n. 43286 di Registro Generale. (Meglio indicato nell'allegato "B").

Situazione Edilizia.

In base al Regolamento Urbanistico Vigente, i fabbricati oggetto di perizia (Villa e Cappella) ricadono in Aree Urbane (perimetrazione dei Centri Abitati) - Tessuti Storici ed edifici sparsi Storicizzati – Patrimonio esistente al 1940 – Classe I : edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico architettonico. Ad Elevata pericolosità Idrogeologica AL, con pericolosità Geologica medio-bassa G2a, con pericolosità Idraulica Elevata I3, con Pericolosità Sismica media.

Risulta presente il Vincolo Paesaggistico ai sensi del DM 22/04/1969.

Dalle ricerche e verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Scandicci, sono state rintracciate le seguenti Pratiche Edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Scandicci :

- L.E. 5666 presentata il 15/09/1970 con il n. 296 di registro, esaminata dalla commissione edilizia in data 09/02/1972, rilasciata in data 03/03/1972, relativa alla esecuzione dei lavori di restauro e trasformazione alla Villa Granatieri inerenti la nuova sistemazione dell'accesso alla villa e giardino.
- L.E. 5961 presentata il 13/02/1973 con il n. 671 di registro, esaminata dalla commissione edilizia in data 21/02/1973, rilasciata in data 23/03/1973 relativa alla richiesta di proroga della Licenza di Costruzione n. 5666 del 03/03/1972 (lavori non iniziati).
- L.E. 6205 presentata il 12/01/1974 con il n. 1051 di registro, esaminata dalla commissione edilizia in data 13/03/1974, rilasciata in data 16/03/1974 relativa alla richiesta di proroga della Licenza di Costruzione n. 5666 del 03/03/1972 (lavori non ancora iniziati) per le modifiche interne, esterne e restauro da apportare alla Villa Granatieri .

- In data 29/03/1985, con prot. n. 3598, veniva presentata la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8945 rilasciata in data 12/06/2000, relativamente alle opere che abbiano determinato il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione. Questa ultima pratica di condono edilizio riguarda l'appartamento limitrofo sempre dello stesso fabbricato di altra proprietà.

Dai sopralluoghi effettuati e la verifica dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici depositati e sopra indicati, sono state riscontrate alcune difformità, presumibilmente eseguite durante i lavori di modifica nel 1974.

Dette difformità principalmente riguardano la non corretta indicazione della posizione di aperture interne, la mancata realizzazione di opere interne previste e la non esecuzione di aperture interne, oltre alla non esecuzione delle modifiche richieste alla cinta muraria ed al rispettivo cancello carrabile. Si precisa che lo scrivente non ha rintracciato abitabilità relative all'immobile.

Per l'aggiudicatario, non risulta più possibile condonare gli abusi, non ricorrendone i presupposti, in quanto le ragioni del credito sono successive alle data di entrata in vigore delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03.

Per cui lo scrivente quantifica una decurtazione di **€. 20.000,00**, al lordo delle spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per la regolarizzazione in comune, al genio civile ed al catasto degli abusi o per le opere di ripristino che risultino necessarie da una eventuale più attenta verifica anche su interpretazione delle norme comunali.

Indicare il valore dei beni :

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità);
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);
- il prezzo base d'asta tenendo di conto dell'Incremento per i Beni di Valore Storico ed Artistico presenti nell'edificio, nel resede e nella corte, quantificato nella misura tra il 10 ed il 15 %, così come indicato nella relazione della Storica dell'Arte Dott.ssa Susanna Cialdai.

Critero di Stima e Valutazione del Valore di Mercato

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero *stima sintetica del Valore di Mercato*), con pertinenti aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore del bene immobile in esame. Tale metodologia di stima è applicabile in quanto sono presenti sufficienti parametri ed elementi di riferimento desunti da stime e recenti trattative e/o compravendite.

Il C.T.U. ha tenuto conto della tipologia di stima, della destinazione del bene immobile, delle loro specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc...) dei fattori intrinseci ed estrinseci, delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale; oltre e soprattutto all'attuale andamento del mercato.

Il corrispettivo unitario assegnato, è basato considerando le destinazioni dei locali (principali ed accessori), la tipologia edilizia ed immobiliare, il taglio

e le caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazioni impiantistiche, comfort energetico ed acustico.

Da ricerche di mercato e da opportune comparazioni con immobili simili a quello oggetto di valutazione, risulta che il più probabile valore di mercato si attesta in €/mq. 1.300,00.

Detto valore è stato attribuito dallo scrivente tenendo conto dell'esperienza personale, e del difficile momento di mercato immobiliare, dello stato di fatto, della collocazione e della destinazione dei beni.

La superficie utile dell'Unità Immobiliare, aggiungendo l'incidenza degli accessori della corte e del resede esclusivo, risulta essere suddivisa come di seguito elencata secondo il seguente prospetto :

Calcolo Superfici Commerciali			
Descrizione	Superficie Netta in mq.	% Ragg.	Superficie Raggiagliata
Locali Principali Villa	710	100%	710
Locali Soffitte P. 2' della Villa	66	70%	46
Locali Sottotetto della Villa	52	40%	21
Terrazze e Colombaia	14	20%	3
Corte interna e Resede esclusivo	70+316	10%	39
Magazzino ex Cappella	88	30%	26
Quota di p.lla n. 1255 di mq. 90	22	9%	2
Complessivamente, per Superfici Raggiagliate di mq.			847

Il valore dei beni si intende a corpo e non a misura, anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali che proprie di una

tipologia di vendita all'asta, che rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore finale di mercato calcolando una riduzione percentuale del 10%, considerando un ulteriore deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità o per il ripristino dello stato dei luoghi, ottenendo pertanto :

Valore a base d'asta del bene arrotondato :

(mq. 847 x €/mq. 1.300,00) – 10 % =	€. 990.990,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per la regolarizzazione comunale e catastale degli abusi o per le opere di ripristino che risultino necessarie da una eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali.	- €. 20.000,00
Incremento per i Beni di Valore Storico ed Artistico presenti nell'edificio, nel resede e nella corte	+ 12,5%
Valore base d'Asta arrotondato	€. 1.090.000,00

Se il compendio può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Secondo lo scrivente non risulta necessario indicare il valore di alcuna quota o conveniente dividere alcun bene di quelli oggetti di perizia.

Gli allegati della presente consulenza tecnica, risultano sotto riportati ed alla presente uniti.

Quanto sopra descritto risulta indicato chiaramente anche dai seguenti allegati forniti :

- allegato "A" Relazione della Dott.ssa Susanna Cialdai di Valutazione dei beni Storici ed Artistici della Villa Granatieri o Fenzi;
- allegato "B" Contratto di Acquisto, Certificato Ipotecario Speciale;
- allegato "C" Documentazione Catastale;
- allegato "D" Documentazione Comunale;
- allegato "E" Rilievo dello Stato dei Luoghi;
- allegato "F" Documentazione Fotografica.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di n. 17 pagine dattiloscritte rese in forma uso bollo, timbrate e siglate una per una ad eccezione dell'ultima sottoscritta per esteso.

Empoli, 1 gennaio 2017



Il Consulente Tecnico d'Ufficio