

**Dott. Ing. RINALDO MARI**  
Via Bonomi n°15  
50136 - FIRENZE  
tel. 055 677158 fax 055 672322  
E-mail: [studio@maririnaldo.191.it](mailto:studio@maririnaldo.191.it)

**Dott. Arch. MARA MAGNANI**  
Via Baccio da Montelupo n° 44  
50053 - EMPOLI  
tel. 057177656  
E-mail: [arch.maramagnani@gmail.com](mailto:arch.maramagnani@gmail.com)

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**FALLIMENTO:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**R.E. n. 213/15**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Grazia Renieri**

**- IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MONTAIONE,  
VIA CASTELFALFI CASTELLO N.83 -**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Premesso

- che in data 18 ottobre 2016 il Giudice Delegato ha nominato il collegio peritale composto dai sottoscritti arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6061 e l'ing. Rinaldo Mari, con studio in Firenze via Bonomi n.15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2235 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 2369, per la valutazione degli immobili, la verifica della confor-

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



mità catastale ed edilizia ecc. oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le varie Conservatorie dei Registri Immobiliari interessate nella procedura di fallimento

- che il Curatore dott.ssa Maria Grazia Renieri ha provveduto a consegnare ai sottoscritti la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;

- che i sottoscritti hanno acquisito la documentazione, catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico ed hanno richiesto per posta telematica atti di provenienza alla società in oggetto e/o agli studi notarili roganti, dagli stessi ricevuti;

- che l'arch. Mara Magnani ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento in data 03 febbraio 2017 al n. 576 di registro particolare (allegato 6);

- che, successivamente i sottoscritti hanno effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;

- che, è stato eseguito il sopralluogo in data 13 marzo 2017 presso il bene ubicato nel Comune di Montaione, via Castelfalchi Castello n.83, alla presenza della sig.ra \_\_\_\_\_ e successivamente ulteriore sopralluogo in data 22 maggio 2017 per effettuare il rilievo dell'unità immobiliare in oggetto ed accertare la superficie

minima prevista dell'art.3 del D.M. 05/07/1975;

**ciò premesso**

i sottoscritti, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi presentano la propria

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**- IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MONTAIONE,**  
**VIA CASTELFALFI CASTELLO N. 83 -**

La stima dell'immobile è stata determinata con il criterio del reale valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, le pareti interne e computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari. Pertanto, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, si è proceduto alla seguente valutazione:

**Porzione di edificio ubicata nel Comune di Montaione, frazione Castelfalfi, via Castelfalfi Castello n.83, costituita da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale utilizzabile come deposito/magazzino, posta al piano terra avente accesso da resede ed ingresso a comune (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5 e n.6).**

Contesto insediativo

L'edificio in cui è posta la porzione in oggetto è collocato lungo la via Castelfalfi Castello, limitrofo al Castello medioevale, nel centro storico di

Castelfalfi, in un contesto collinare-panoramico di pregio, con prevalente tessuto edilizio turistico-residenziale e buona presenza di servizi ed attrezzature sportive di interesse generale, quali il campo da Golf e la piscina privata ad uso pubblico.

#### Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto, esistente al 1900 (allegato 4.1), convenzionalmente denominato "ex scrittoio", costituiva negli anni passati la "vecchia villa e fattoria di Castelfalfi", è stato negli anni ottanta del secolo scorso oggetto di opere di restauro e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso ad abitazione (allegato 5).

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, presenta una tipologia a corpo contiguo su un lato, a pianta articolata, elevato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato per una porzione, con annesso aree scoperte di pertinenza. La tecnica costruttiva dell'edificio presenta una struttura portante in muratura con solai prevalentemente in legno (allegati 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.3).

Le finiture esterne sono in parte con pareti in pietra e ricorsi di laterizio a vista ed in parte con intonaco e tinteggiatura, gronda in legno e manto di copertura in coppi e tegole di laterizio (allegato 1: foto n.1 e n.2).

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono realizzate con pavimenti in parquet, rivestimento e pavimento del bagno in ceramica, porte in legno, del tipo scorrevole quella per accedere al bagno, pareti tinteggiate e solai in travi e travetti di legno tinteggiati colore bianco, infissi in metallo. Sono presenti due armadi a muro, uno posto nel disimpegno ed uno posto nel

locale adiacente (allegato 1: foto n.3, n.4, n.5 e n.6).

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, videocitofono, idrico-sanitario, con produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico inserito nell'armadio a muro posto nel locale adiacente al disimpegno e predisposizione di riscaldamento del tipo elettrico.

Si precisa che alla data dei sopralluoghi non risultano presenti tubazioni di scarico per zona cottura, riscontrabili mediante indagini visive.

#### Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dei sopralluoghi risulta libera.

#### Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione l'unità immobiliare è correttamente intestata .

in proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni, ed è geometricamente rappresentata nel

**Foglio di Mappa 62 dalla particella 64 sub. 9**, via Castelfalci Castello, piano T, categoria A/3 (*abitazione di tipo economico*), classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 36, rendita catastale € 180,76 (allegati 2.1 e 2.2).

La planimetria ultima in atti del 10/12/1985 (allegato 2.3) non è conforme allo stato dei luoghi. In particolare l'unità immobiliare non può essere censita come abitazione in quanto sotto l'aspetto dei requisiti igienico-sanitari non rispetta la superficie minima prevista dalla normativa vigente per

l'alloggio monolocale, come meglio descritto nel successivo paragrafo, inoltre non è presente il posto cottura ivi indicato e la parete che separa il bagno dall'ingresso a comune presenta una diversa configurazione.

Pertanto, ai fini della conformità catastale si rende necessario presentare adeguata pratica catastale all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio.

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montaione nel Foglio di Mappa 62 dalla particella 64, qualità ente urbano, superficie mq 510 (allegato 2.4).

Beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati **nel Foglio di Mappa 62** dalle seguenti particelle (allegato 2.5):

- **p.lla 226**, via Castelfalfi Castello, piano T, resede comune ai subalterni 1,2,3, 5,6,7,8,9,11,12,13,14, 18 e 501;
  - **p.lla 64 sub.10**, via Castelfalfi Castello snc, piano T-1, ingresso comune ai subalterni 9 e 501.
- *Confini*: parti a comune , salvo se altri o migliori confini (allegato 2.5).

Quanto sopra è pervenuto a **in piena proprietà** in seguito all'atto di compravendita rogato \_\_\_\_\_, notaio in Castelfiorentino, del 30 dicembre 2010 repertorio n. 30.800 raccolta n.15.931, registrato ad Empoli il 25 gennaio 2011 al n.626 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Volterra, in data 26 gennaio

2011 al n.379 di registro particolare, con il quale  
acquistato il bene dalla società ‘

” (allegato 3.1).

Alla società ‘ il bene  
era pervenuto in forza dell’atto di continuazione in forma societaria di co-  
munione ereditaria di azienda ricevuto notaio in data 25  
settembre 2003 repertorio n.19358/6088, registrato a Empoli il 03 ottobre  
2003 al n.410 serie 1V e trascritto a Volterra il 23 ottobre 2003 al registro  
particolare n.5860 (allegato 3.2), in seguito alla dichiarazione di succes-  
sione deceduto il 21 marzo 2003, e presentata  
all’Agenzia delle Entrate di Empoli in data 19 settembre 2003 ivi registrata  
al n.25 vol.902 (allegato 3.3).

A completezza si precisa che in data 14 marzo 2014 è stato rogato contrat-  
to preliminare di compravendita, notaio di Empoli, re-  
pertorio n.32.448, raccolta n.8.674, trascritto all’Agenzia delle Entrate,  
Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 17 marzo 2014 al n. 1218 di  
registro particolare. Con tale contratto si obbligava a  
vendere il bene in oggetto alla società al prezzo ivi stabi-  
lito in € 230.000,00 da pagare il giorno della stipula del contratto definiti-  
vo di vendita; contratto risolto con atto rogato  
notaio in Empoli, in data 19 marzo 2014 repertorio n.130.969, raccolta  
n.14.717 trascritto all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa,  
Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vol-  
terra in data 22 aprile 2014 al n. 299 di registro particolare (allegati 3.4 e

3.5).

Successivamente con contratto preliminare di vendita rogato

notaio in Lastra a Signa, in data 16 settembre 2014 repertorio n.505, raccolta n.361, trascritto all' Agenzia delle Entrate , Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 19 settembre 2014 al n. 4209 di registro particolare, si obbliga a vendere alla società

la quale si obbliga ad acquistare al momento del rogito definitivo, da stipulare entro e non oltre il 31 dicembre 2016, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul bene in oggetto al prezzo ivi indicato di € 170.000,00 di cui € 155.000,00 già versati a titolo di caparra confirmatoria (allegato 3.6).

#### Situazione urbanistico-edilizia

Nella Seconda Variante al Secondo R.U.C. approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 06 aprile 2017, l'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è classificata, nella cartografia Progetto – Disciplina del Territorio Aperto, Tav. PR.TA01 - Disciplina Territorio Sud, all'interno del perimetro del centro abitato ed all'interno della perimetrazione *dello strumento urbanistico attuativo vigente* “Var.RU.5 – P.U.A. “ ” approvato con contestuale Variante al R.U. con Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 23 novembre 2011”, di cui agli art.li 60,70 e 84 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2 ).

Nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui sopra, nella Tav.7 “ Castelfalfi”, l'area è inserita all'interno della perimetrazione del centro sto-

rico di cui all'art. 60 (ex art.28 N.T.A. del 2007) delle Norme tecniche di Attuazione della Seconda Variante al R.U.C. (allegati 4.2 e 4.3) ed all'interno del centro abitato nella Tav.1 dello stesso P.U.A (allegati 4.4 e 4.5)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaione, l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto, è stato interessato da Piano di Recupero presentato dalla società ‘

” al Comune di Montaione, approvato con Deliberazione della Giunta Municipale n.114 del 06 aprile 1983 e di cui alla Convenzione autenticata notaio \_\_\_\_\_ in data 23 aprile 1983, repertorio n.10.857, registrata a Firenze il 04 maggio 1983 al n. 4348 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25 maggio 1983 al registro particolare n. 3176 (allegati 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4). Dalla convenzione (allegato 5.1.3) si riporta: *1) la società ‘ \_\_\_\_\_ ’ si impegna a realizzare parcheggi privati nella misura minima di metri quadrati 284,25.= (duecentottantaquattro virgola venticinque), così come indicato nella tavola allegata al piano di recupero.*

*I predetti parcheggi sono da considerare pertinenza degli alloggi ristrutturati attraverso il piano di recupero e pertanto possono essere ceduti, in proprietà od in uso, se non unitamente all'alloggio.*

*2) I parcheggi di cui all'articolo precedente dovranno essere realizzati contemporaneamente agli interventi sugli immobili oggetto del piano di recupero e pertanto il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità degli alloggi è condizionata alla realizzazione dei parcheggi stessi.*

*3) La società conferma altresì l'impegno a realizzare i parcheggi pubblici*

di cui alla delibera consiliare n.231 del 7 ottobre 1980 così come già previsto.

Nella Convenzione (allegati 5.2 e 5.2.1) relativa “all’ambito di azione territoriale complessa di Castelfalfi “ di cui al P.U.A sopraindicato (allegati 4.3, 4.4 e 4.5), rogata \_\_\_\_\_, notaio in Firenze, in data 24 marzo 2011, repertorio n. 60.502, raccolta n.16.936, tra il Comune di Montaione e le società \_\_\_\_\_ e “

S.R.L.”, all’art.24 – Parcheggi privati, si riporta: 1) Nella realizzazione del P.U.A. dovrà essere assicurata – come previsto dagli elaborati del piano medesimo (Tav.3 Opere di urbanizzazione Tav.1) – la dotazione di parcheggi privati richiesta dalle norme vigente, anche relativamente ai seguenti edifici del centro storico di Castelfalfi , compresi nei piani di recupero in passato approvati dall’Amministrazione Comunale: ex Scrittoio, .....

2) Relativamente ai parcheggi privati richiesti per gli edifici di cui al primo comma del presente articolo, i soggetti attuatori, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio carico gli obblighi e gli impegni previsti a carico dei soggetti privati dalla convenzione ....., nonché dalle precedenti convenzioni .....in data 23 aprile 1983 (autenticata dal \_\_\_\_\_ rep. n.10857).....

L’edificio, in cui è posta l’unità immobiliare in oggetto, la cui costruzione è esistente al 1900, risulta essere stato ristrutturato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.41 rilasciata dal Sindaco del Comune di

Montaione all \_\_\_\_\_ il 14 luglio 1983 per  
“*ristrutturazione fabbricato per abitazioni plurifamiliari*” (ex scrittoio) unità minima di intervento n.2 del Piano di Recupero di cui sopra (allegati 5.3, 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.4).

- Deposito Denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 21 aprile 1983 n.885 (allegato 5.4).

- Deposito Denuncia per variante all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 06 ottobre 1983 (allegato 5.5).

- Concessione Edilizia n.3 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione all \_\_\_\_\_ il 07 gennaio 1984 per “*variante in corso d'opera alla C.E. n.41 del 14/7/83 ristrutturazione fabb. per abitazioni plurifamiliari (ex scrittoio)*” (allegati 5.6, 5.6.1, 5.6.2 e 5.6.3).

- Certificato di Conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 15 giugno 1985 n. 3528 (allegato 5.7).

- Concessione Edilizia n.35 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione all \_\_\_\_\_ in data 12 luglio 1985 per “*variante in corso d'opera ristrutturazione fabb. ex scrittoio*” (allegati 5.8, 5.8.1 e 5.8.2).

- Concessione Edilizia n. 36 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione all \_\_\_\_\_ il 12 luglio 1985 per “*ristrutturazione di porzione di fabbricato denominato ex scrittoio relativa alla variante al Piano di Recupero Frantoio/Scrittoio*”, relativa alla porzione del fabbricato posta al piano seminterrato non oggetto di perizia (allegati 5.9 e 5.9.1 ).

- Concessione Edilizia n.16 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione all'..... in data 28 febbraio 1986 per "variante in corso d'opera ristrutturazione ex scrittoio", relativa ad altra unità immobiliare posta nell'edificio, non oggetto di perizia (allegati 5.10 e 5.10.1).
- Comunicazione di ultimazione lavori presentata al Comune di Montaione in data 03 aprile 1986 protocollo n.2449 relativa alle Concessioni Edilizie n.41 del 14/07/1983, n.3 del 07/01/1984, n.35 del 12/07/1985 e n.16 del 28/02/1986, con dichiarata la fine dei lavori in data 02 aprile 1986 (allegato 5.11).
- Comunicazione di ultimazione lavori presentata al Comune di Montaione in data 10 gennaio 1987 protocollo n.0171 relativa alle Concessioni Edilizie n.41 del 14/07/1983, n.3 del 07/01/1984, n.35 del 12/07/1985, n.36 del 12/07/1985, con dichiarata la fine dei lavori in data 31/12/1986 (allegato 5.12) e con allegati la dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alle norme ed alla documentazione progettuale da parte dei progettisti (allegato 5.12.1), certificazione congiunta relativa all'impianto elettrico da parte della ditta installatrice e della proprietà dell'epoca (allegato 5.12.2) e dichiarazione da parte della proprietà relativa al fabbricato in oggetto in merito alla futura dotazione di impianto termico centralizzato servito dalla "centrale termica posta in località Aione" all'epoca in costruzione, a servizio dell'intero Borgo (allegato 5.12.3)
- Concessione Edilizia n. 86 rilasciata dal Sindaco del Comune di

Montaione all il 27 giugno 1987 per “*variante in corso d’opera per la ristrutturazione di una porzione fabbricato ex scrittoio..... di cui alla C.E. n.36 del 12.7.1985*” relativa alla porzione del fabbricato posta al piano seminterrato, non oggetto di perizia (allegati 5.13 e 5.13.1).

- Permesso di abitabilità o di uso n.16 rilasciato dal Sindaco del Comune di Montaione : in data 21 settembre 1987 (allegato 5.14).

Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra (allegati 5.3.3, 5.6.2 e 5.8.2) non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare in oggetto, in quanto la superficie utile effettiva è inferiore alla superficie ivi indicata (allegato 5.3.3), e non rispetta la superficie minima di mq 28, comprensiva dei servizi, prevista dall’art. 3 del Decreto Ministeriale del 05 luglio 1975 e s.m.i per l’alloggio monostanza e di cui all’art. 4 delle norme del Piano di Recupero (allegato 5.1). Pertanto le caratteristiche di tale unità non consentono una funzione abitativa. Inoltre nella tav. 2 allegata alla C.E. n. 35 del 12/04/1985 non è correttamente rappresentata la parete di separazione tra il bagno e l’ingresso a comune (allegato 5.8.2).

Ad oggi tale unità immobiliare può essere utilizzata come deposito/magazzino.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i.

L’espletamento delle pratiche edilizie e catastali sopraindicate comportano

costi relativi sia agli onorari, dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, stimabili complessivamente in circa € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

**Consistenza** § § § § § §

- Unità immobiliare ad uso non abitativo, utilizzabile a deposito/magazzino posta al piano terra dell'edificio convenzionalmente denominato "ex scrittorio" con accesso da resede e ingresso a comune, della superficie lorda di circa mq 36, composta da disimpegno, bagno ed un locale.

§ § § § § §

**Determinazione del valore di mercato**

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che la superficie minima di tale unità immobiliare risulta inferiore a quella prevista per l'alloggio monolocale, dalla normativa dell'epoca e ad oggi vigente;
- che ad oggi tale unità può essere utilizzata come deposito/magazzino;
- che tale unità immobiliare, potenzialmente in base alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, è suscettibile di cambio di destinazione d'uso a direzionale;
- che, in seguito alle difformità rilevate devono essere effettuati gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, per un costo complessivo di circa € 5.000,00 (Euro cin-

**quemila/00);**

- che l'insediamento di Castelfalfi è prevalentemente incentrato allo sviluppo del turismo, alla valorizzazione del tessuto socio-economico e culturale del territorio, con presenza di strutture e servizi turistico-ricettivi di elevata qualità e che pertanto rappresenta un'area del mercato immobiliare con caratteristiche in termini di domanda ed offerta differenti dal restante territorio comunale e certamente più appetibili;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza delle parti a comune determinando quanto di seguito:

**- Unità immobiliare identificata nel F.M. 62 p.lla 64 sub.9 -**

- unità immobiliare p.T mq 36 circa a €/mq 4.000,00 = **€ 144.000,00**  
in lettere(**Euro centoquarantaquattromila/00**)

L'unità immobiliare in oggetto è stimata per un valore di mercato, al netto dei costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimati in **€ 5.000,00**, di **€ (144.000,00 – 5.000,00) = € 139.000,00 (Euro centotrentanove-mila/00)**.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire all'unità immobiliare in og-

getto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il relativo valore di partenza dell'incanto.

L'unità immobiliare in oggetto viene pertanto stimata, per un valore di partenza dell'incanto di € 125.100,00 arrotondato per difetto ad € **125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00)**.

I sottoscritti ritengono, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine, n.6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n. 6 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimangono a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 14 dicembre 2017

Il Collegio Peritale

(arch. Mara Magnani)

(ing. Rinaldo Mari)