

*Ufficio Fallimenti*

FALLIMENTO: **CANTINE FIESOLANE di PIERACCIONI FRANCO & C. snc** al Registro Fallimenti n.148/2018 dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze del 07/09/2018

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Silvia Governatori

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Sandro Carobbi

PERITO ESTIMATORE (nominato in data 03/10/2018): Arch. Luca Baragli

BENI UBICATI IN COMUNE DI CAVRIGLIA

Relazione tecnico estimativa dei beni di proprietà della fallita, posti in comune di Caviglia, località "Le Casacce", strada provinciale n°13, più precisamente costituiti da:

- villa formata da due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e costituente una unità immobiliare adibita a civile abitazione

- villetta formata da un piano fuori terra, oltre piano seminterrato e costituente una unità immobiliare adibita a civile abitazione

- complesso immobiliare formato in parte da tre piani fuori terra ed in parte da due piani fuori terra e composto da sei unità immobiliari adibite a civile abitazione, oltre alloggio rurale comprensivo di vani magazzino e fienile disposto su due piani

- vari appezzamenti di terreni agricolo

Premessa

Con riferimento al Fallimento Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C. snc in liquidazione, il sottoscritto architetto Baragli Luca nato a Firenze il 26 giugno 1959, codice fiscale BRG LCU 59H26 D612S residente per l'incarico in Firenze viuzzo delle Lame n.1 interno 3, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°3665 con studio in Firenze viuzzo delle Lame n°1/3, nella qualità di perito estimatore incaricato per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C snc, rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione trasmessa dal curatore, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione degli immobili, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Amministrazione Comunale, previa prenotazione accesso agli atti e visura degli atti riscontrati, la relativa documentazione catastale e tutti i documenti di rilevanza ai fini estimativi. E' stato eseguito il sopralluogo ai beni medesimi in data 17/06/2019, per verificarne identità e per rilevarne stato e consistenza effettiva, eseguendo ampia documentazione fotografica sia esterna che in-

terna, oltre a svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. Occorre precisare che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del complesso immobiliare e del fienile, in quanto tali manufatti risultano in pessimo stato di manutenzione e quindi pericolanti.

Nota metodologica

Calcolo superfici - per la determinazione delle consistenze della proprietà in parola si è proceduto, dopo la misurazione sul posto della stessa, (ad eccezione del complesso immobiliare e fienile in quanto pericolanti e quindi misurati solo esternamente) al calcolo delle superfici, considerando come superfici, la superficie commerciale, che comprende oltre all'area effettiva delle unità immobiliari (superficie di calpestio) anche la superficie delle pareti interne ed esterne; inoltre, con finalità rivolte ad avere una superficie unica da moltiplicare

con il valore unitario stimato, che chiameremo superficie ragguagliata, è stata sommata la superficie principale (tipo: abitazione) con la superficie secondaria (tipo: cantine, terrazze, giardino, ecc) opportunamente "abbattuta" con dei coefficienti per allinearla così, nella valutazione alla superficie principale.

Giudizio di stima - per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di perizia, tenendo presente la congiuntura economica che ha portato il mercato immobiliare in flessione, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato);

a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare (beni comparabili), con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, destinazione, di immobili che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare. Tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie, immobiliari e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

La relazione che segue è divisa in quattro paragrafi nei quali si riporta:

- identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie
- rappresentanza catastale
- situazione urbanistica
- valutazione

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

La proprietà è composta da diversi beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) ubicati sulla strada che collega la frazione di Vacchereccia con il centro urbano di Cavriglia, più precisamente trattasi della strada Provinciale n°13 in località "Le Casacce", il tutto qui di seguito meglio descritto:

villa – fabbricato di forma quadrata distribuito tra piano terra, primo e seminterrato; i piani

terra, primo e parte del seminterrato, risultano adibiti a civile abitazione e formati da nu-

merosi vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori, sempre al piano seminterrato si

trovano diversi vani cantina; la villa è contornata da un ampio resede in parte allestito a

giardino comprensivo di una grande terrazza, al di sotto della quale si trovano numerosi va-

ni cantina; tutti i piani della villa sono collegati attraverso scala interna esclusiva. L'edificio

in parola risulta realizzato con struttura portante in muratura mista pietrame e mattoni, di-

visori interni in parte in muratura mista pietrame e mattoni ed in parte in muratura di mat-

toni, solai in voltine di laterizio e longarine, pavimenti in ceramica, cotto e graniglia, infissi

interni ed esterni in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne intona-

cate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto

in mediocre stato di manutenzione.

villetta – edificio di forma quadrata distribuito tra piano terra e piano seminterrato, il tutto

adibito a civile abitazione; il piano terra risulta composto da quattro vani compresa la cuc-

ina, ingresso-disimpegno e wc-doccia, il piano seminterrato risulta formato da più vani can-

tina accessibili dall'esterno da posizione tergale. L'edificio risulta costruito in struttura por-

tante di muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in muratura di mattoni, solai in

voltine di laterizio e longarine, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni

in legno verniciati, facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate,

solaio di copertura in legno e laterizio, manto in coppi ed embrici. Il tutto in normale stato

di manutenzione.

complesso immobiliare e fienile – complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica,

alcuni formati da due piani fuori-terra, altri su tre piani fuori-terra, oltre (probabilmente)

porzione posta al piano seminterrato (come indicato nella pianta catastale prodotta dai

tecnici del catasto redatta senza accesso ai luoghi). In considerazione del fatto che le condi-

zioni di stabilità del fabbricato risultano non affidabili e quindi pericolose, non è stato pos-

sibile accedere all'interno dell'edificio stesso, non individuando, inoltre, la porzione posta al

piano seminterrato. Il complesso immobiliare risulta formato (come stabilito dalle planime-

trie catastali) da sei unità abitative adibite a civile abitazione e cantine, oltre ad un alloggio

rurale con annessi magazzini e cantine (il tutto oggi vuoto viste le condizioni precarie). Il

bene risulta costruito in muratura mista pietrame e mattoni, con facciate in parte intonaca-

te e tinteggiate ed in parte muratura faccia vista, solaio di copertura in legno e laterizio, con

manto in coppi ed embrici; per quanto riguarda gli interni, è ipotizzabile (visto che non è

stato possibile accedere) divisori in parte muratura mista pietrame e mattoni ed in parte

muratura di mattoni, solai in legno e laterizio, pavimenti in cotto e ceramica, infissi interni

ed esterni in legno verniciati. Il fienile è formato da due piani fuori terra, e realizzato con

struttura portante in parte muratura di mattoni ed in parte in muratura mista pietrame e

mattoni, solai in voltine di laterizio e longarine, solaio di copertura in legno e laterizio, man-

to in coppi ed embrici. Il complesso immobiliare ed il fienile sono contornati da resede. Sia il

complesso immobiliare che il fienile si trovano in pessimo stato di manutenzione e quindi

inagibili.

terreni agricoli – la proprietà terriera risulta compatta e costituita da diversi appezzamenti

di terreno, adibiti a diverse qualità culturali, e precisamente: bosco ceduo, uliveto-vigneto,

seminativo, seminativo arborato, uliveto ed area rurale.

La proprietà confina con la pubblica via da più lati, proprietà comune di Cavriglia da più lati,

s.s.a.

Qui di seguito sono riportate le consistenze che sono state ottenute attraverso

l'elaborazione delle misure rilevate in sede di sopralluogo:

villa

appartamento mq. 370,00

cantine mq. 210,00

terrazza mq. 130,00

resede mq. 1800,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

appartamento mq. 370,00 x 1,00 = mq. 370,00

cantine mq. 210,00 x 0,35 = mq. 73,50

terrazza mq. 130,00 x 0,10 = mq. 13,00

resede mq. 1800,00 x 0,05 = mq. 90,00

superficie ragguagliata mq. 546,50 ~ mq. 546,00

villetta

nel calcolo delle consistenze di questa unità immobiliare non sono stati considerati il wc-

doccia e la sotto-stante cantina con a latere un piccolo vano, in quanto gli stessi risultano

abusivi e quindi dovranno essere demoliti

appartamento mq 65,00

cantine mq. 25,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

appartamento mq. 65,00 x 1,00 = mq. 65,00

cantine mq. 25,00 x 0,35 = mq. 8,75

superficie ragguagliata mq. 73,75 ~ mq. 73,00

complesso immobiliare e fienile

il calcolo delle consistenze è stato ottenuto solamente attraverso misure rilevate all'esterno

(perimetro immobili) in considerazione del fatto che non è stato possibile accedere

all'interno, in quanto tali manufatti risultano in pessimo stato di manutenzione e quindi pe-

ricolanti. Le superfici che risultano dal presente calcolo sono quindi soggette ad un certo

(potenziale) grado di errore; inoltre da una pianta catastale prodotta dai tecnici del catasto

(senza accesso ai luoghi) risulta una porzione al piano seminterrato (presumibilmente cantine), che personalmente non sono riuscito ad individuare e non potendo apprezzare (anche presumibilmente) la consistenza, ho considerato tale porzione seminterrata accessorio di valutazione.

appartamenti mq. 460,00

cantine, magazzini e fienile mq. 370,00

resede mq. 680,00

superficie ragguagliata (calcolata con procedura narrata nel paragrafo "nota metodologica")

appartamenti mq. 460,00 x 1,00 = mq. 460,00

cantine, magazzini e fienile mq. 370,00 x 0,35 = mq. 129,50

resede mq. 680,00 x 0,05 = mq. 34,00

superficie ragguagliata mq. 623,50 ~ mq. 623,00

terreni agricoli

la consistenza dei terreni agricoli è stata ottenuta dalle consistenze catastali e risulta essere

la seguente:

bosco ceduo mq. 105.670,00

uliveto-vigneto mq. 34.460,00

seminativo mq. 11.646,00

seminativo arborato mq. 20.179,00

uliveto mq. 5.765,00

area rurale mq. 520,00

totale mq. 178.240,00

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Cavriglia la proprietà è censita in giusto conto a Pieraccioni Franco e

Scopetani Mannini Metella e così iscritta:

villa, - foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°112 sub 1 categoria A/8 classe

2 consistenza n°14,5 vani rendita euro 2.396,36 località Casacce n° 77 piano T-1°-2°

villetta – foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°133 categoria A/4 classe 2

consistenza n°5,5 vani rendita euro 236,61 località Casacce n°77 piano S1-T

complesso immobiliare e fienile

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 1 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°3,5 vani rendita euro 169,01 località Casacce n°74 piano T-1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 2 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°3,5 vani rendita euro 169,01 località Casacce n°74 piano T-1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 3 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°4,0 vani rendita euro 193,15 località Casacce n°74 piano T-1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 4 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°5,0 vani rendita euro 241,44 località Casacce n°75 piano T-1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 5 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°3,0 vani rendita euro 144,87 località Casacce n°74 piano 1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 6 categoria A/5 classe 4 con-

sistenza n°5,0 vani rendita euro 241,44 località Casacce n°76 piano S1-1°

foglio di mappa n°32 zona censuaria unica particella n°113 sub 7 categoria A/4 classe 2 con-

sistenza n°13,0 vani rendita euro 559,27 località Casacce snc piano S1-T-1°-2°

Le planimetrie catastali depositate presso il catasto fabbricati del comune di Cavriglia, risul-

tano essere le planimetrie d'impianto (presentate 1939) ad eccezione di una planimetria ca-

tastale prodotta dai tecnici del catasto nel 2010 (quest'ultima redatta senza accesso ai luo-

ghi); in merito alla conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, risul-

ta quanto segue:

villa – la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono riportate le cantine del piano seminterrato e precisamente quelle poste sotto la villa e quelle ubicate sotto l'ampio terrazzo

villetta – la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono riportati il wc-bagno e le cantine al piano seminterrato

complesso immobiliare e fienile – a seguito del pessimo stato di manutenzione dei manufatti (immobili pericolanti) non ho potuto eseguire il sopralluogo all'interno degli stessi, da ciò ne consegue che non è stato possibile verificare la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi.

Al C.T. del comune di Cavriglia i terreni agricoli sono censiti in giusto conto a Pieraccioni

Franco e Scopetani Mannini Metella e così iscritti, nel foglio di mappa n°32:

particella n°100 porzione AA qualità uliveto di classe 3 superficie mq. 44 reddito dominicale euro 0,09 reddito agrario euro 0,11

particella n°100 porzione AB qualità bosco ceduo di classe 2 superficie mq. 9426 reddito dominicale euro 5,84 reddito agrario euro 1,46

particella n°101 qualità uliveto vigneto di classe 3 superficie mq. 2.550 reddito dominicale 6,58 reddito agrario euro 4,61.

particella n°102 qualità seminativo di classe 4 superficie mq. 1.840 reddito dominicale 2,85 reddito agrario euro 2,85

particella n°103 qualità seminativo arborato di classe 5 superficie mq. 1.540 reddito dominicale 1,11 reddito agrario euro 1,19

particella n°104 qualità seminativo di classe 4 superficie mq. 1.320 reddito dominicale 2,05 reddito agrario euro 2,05

particella n°105 qualità seminativo di classe 5 superficie mq. 690 reddito dominicale 0,50 reddito agrario euro 0,53

particella n°106 qualità uliveto di classe 3 superficie mq. 3.830 reddito dominicale 7,91 reddito agrario euro 9,89

particella n°107 porzione AA qualità uliveto di classe 3 consistenza mq.366 reddito dominicale euro 0,76 reddito agrario euro 0,95

particella n°107 porzione AB qualità seminativo di classe 3 consistenza mq.924 reddito dominicale euro 4,29 reddito agrario 2,86

particella n°108 qualità uliveto vigneto di classe 3 consistenza mq. 3.990 reddito dominicale euro 10,30 reddito agrario euro 7,21

particella n°109 porzione AA qualità uliveto di classe 3 consistenza mq. 8 reddito dominicale euro 0,02 reddito agrario 0,02

particella n°109 porzione AB qualità seminativo di classe 3 consistenza mq. 2.512 reddito dominicale euro 11,68 reddito agrario euro 7,78

particella n°110 porzione AA qualità uliveto di classe 3 consistenza mq. 1 reddito dominicale euro 0,01 reddito agrario euro 0,01

particella n°110 porzione AB qualità seminativo arborato di classe 3 consistenza mq. 18.639 reddito dominicale euro 86,64 reddito agrario euro 48,13

particella n°111 qualità uliveto di classe 3 consistenza mq. 1.190 reddito dominicale euro 2,46 reddito agrario euro 3,07

particella n°114 qualità bosco ceduo classe 4 consistenza mq. 9.070 reddito dominicale euro 2,81 reddito agrario euro 1,41

particella n°115 qualità area rurale consistenza mq. 520

particella n°116 qualità seminativo di classe 4 consistenza mq. 4.360 reddito dominicale euro 6,76 reddito agrario euro 6,76

particella n°117 qualità bosco ceduo di classe 3 consistenza mq. 87.070 reddito dominicale euro 40,47 reddito agrario euro 13,49

particella n°132 qualità vigneto uliveto di classe 3 consistenza 27.920 reddito dominicale euro 72,10 reddito agrario euro 50,47

particella n°135 porzione AA qualità uliveto di classe 3 consistenza mq. 326 reddito dominicale euro 0,67 reddito agrario euro 0,84

particella n°135 porzione AB qualità bosco ceduo di classe 5 consistenza mq. 104 reddito dominicale 0,02 reddito agrario 0,02

Dalla consultazione della mappa catastale risulta la presenza di un manufatto all'interno della particella n°111, tale manufatto oggi risulta inesistente.

Situazione urbanistica

I fabbricati che compongono la proprietà risultano costruiti prima del 1942, già nella mappa catastale d'impianto del 1930 ne risulta la presenza; inoltre, dalla consultazione di due vecchie piante poderali di fine ottocento, presenti nella villa, risulta quanto segue:

- pianta poderale del 1889 in cui si ravvisa la presenza di una porzione del complesso immobiliare

- pianta poderale del 1899 in cui si ravvisa la presenza di gran parte del complesso immobiliare e della villa.

Da una ricerca eseguita in data 09/11/2019, presso gli uffici tecnici del comune di Cavriglia, non risultano atti abilitativi, rilasciati o depositati, per questi beni immobili, ad eccezione di una dia pratica n°341 depositata in data 15/05/1997 per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza della villa.

Inoltre, gran parte degli edifici periziati, risultano schedati, e precisamente:

villa, scheda n°35 pratica n°4 del 2014 con determinazione comunale n°578 del 13/06/2014; in tale scheda l'immobile risulta schedato come immobile con rilevanti caratteristiche storico-architettoniche

- complesso immobiliare e fienile, scheda n°36 pratica n°5 del 2014 con determinazione comunale n°758 del 30/07/2015; in tale scheda la porzione realizzata in fine ottocento risulta schedata come immobile con caratteristiche storico-architettoniche di pregio, mentre le altre porzioni (tra cui il fienile) sono schedate come immobili con modeste caratteristiche storico-architettoniche.

Per quanto riguarda la villetta, la stessa risulta (all'interno del Regolamento Urbanistico tavola A5) in zona agricola di fondovalle E1 con geotopo rappresentativo di fondovalle.

Come già narrato in questo paragrafo, da ricerca eseguita presso gli uffici tecnici del comune di Cavriglia, non si sono riscontrati atti abilitativi riferiti agli immobili periziati (con esclusione di una semplice dia presentata per l'impermeabilizzazione della terrazza della villa).

Da questo ne consegue che la regolarità degli immobili può essere verificata dagli atti catastali e quindi risulta:

- i fabbricati sono presenti nella mappa catastale d'impianto del 1930
- la planimetria catastale della villa (pianta del 1939) non riporta i vani cantina posti al piano seminterrato (sottostanti alla villa stessa) e i vani cantina posti sotto l'ampia terrazza; in merito a questa "mancanza" della pianta catastale è possibile ipotizzare che probabilmente questi vani cantina già esistessero al momento della redazione della pianta, vista la tipologia dell'edificio e la posizione delle cantine stesse (sotto la villa e sotto la terrazza) con esclusione di una cantina che risulta esterna alla sagoma della villa e quindi abusiva

- la planimetria catastale della villetta (pianta del 1939) non riporta il wc-doccia ed i vani cantina posti al piano seminterrato; per quanto riguarda il wc-doccia e la sottostante cantina con a latere il piccolo vano risultano abusivi, mentre per gli altri vani cantina posti sotto la villetta è possibile ipotizzare che probabilmente questi

vani cantina già esistessero al momento della redazione della pianta, vista la tipologia dell'edificio e la posizione delle cantine stesse

- le planimetrie catastali del complesso immobiliare e del fienile non sono giudicabili, visto che non è stato possibile accedere a questi manufatti, in quanto pericolanti.

Gli abusi riscontrati con certezza risultano essere quelli individuati nella villa (cantina interrata fuori sagoma della villa) e nella villetta (aumento di volume per realizzazione di wc-doccia e sottostante cantina con a latere piccolo vano) tali difformità dovranno essere demolite in quanto non sanabili; così pure dovrà essere demolito il precario porticato in legno posto su un lato della villetta stessa.

In sede di sopralluogo è stata rilevata anche la presenza (in vicinanza della villetta) di un manufatto magazzino/deposito di circa mq. 45,00 in pessimo stato di manutenzione e pericolante; lo stesso manufatto dovrà essere demolito in quanto abusivo, visto che non è riportato in nessuno documento catastale (mappe e piante).

Valutazione

A seguito di attenta analisi estimativa realizzata come descritto nel paragrafo "nota metodologica" è stato possibile prendere conoscenza del mercato immobiliare della zona, il risultato dell'analisi ci mostra che, sul territorio agricolo di Cavriglia, il mercato immobiliare è piuttosto debole, le compravendite (quando avvengono) risultano eseguite a prezzi decisamente contenuti.

Viste le caratteristiche degli immobili periziati, tenendo presente lo stato di manutenzione degli stessi, tra cui il pessimo stato di manutenzione del complesso immobiliare e del fienile, e considerando, inoltre, i costi necessari per rimesse in pristino dovuti alle demolizioni di parti abusive, lo scrivente è arrivato alla seguente sintesi estimativa:

villa

mq. 546,00 x € 1000 = € 546.000,00

la valutazione ha tenuto conto del mediocre stato di manutenzione della villa e del contenuto costo necessario per eliminare un vano cantina abusivo

villetta

mq. 73,00 x € 800,00 = € 58.400,00

la stima della villetta ha considerato il normale stato di manutenzione dell'immobile, considerando pure i costi necessari per la demolizione della volumetria abusiva e il rifacimento di un bagno, visto che quello attuale si trova nel volume abusivo, considerando inoltre, la demolizione di un portico in legno sempre abusivo.

Complesso immobiliare e fienile

Mq. 623,00 x € 100 = € 62.300,00

Il pessimo stato di manutenzione del complesso immobiliare e del fienile ha condizionato la stima dei beni, visto i costi necessari per l'importante intervento edilizio finalizzato alla sua ristrutturazione

terreni agricoli

bosco ceduo mq. 105.670,00 x € 0,40 = € 42.268,00

uliveto-vigneto mq. 34.460,00 x € 1,40 = € 48.244,00

seminativo mq. 11.646,00 x € 0,65 = € 7.569,90

seminativo arborato mq. 20.179,00 x € 0,65 = € 13.116,35

uliveto mq. 5.765,00 x € 1,70 = € 9.800,50

area rurale mq. 520,00 x € 5,00 = € 2.600,00

Totale € 123.598,75

In considerazione del fatto che i terreni risultano piuttosto trascurati e quindi necessitano, magari, di re-impianti di culture, e considerando pure i costi necessari per la demolizione del manufatto abusivo magazzino/deposito (posto nelle vicinanze della villetta) trovo ap-



proprio abbattere il valore di circa un 20% portando così i valori dei terreni agricoli a:

€ 100.000,00

Riepilogo valutazione:

villa € 546.000,00

villetta € 58.400,00

complesso immobiliare e fienile € 62.300,00

terreni agricoli € 100.000,00

TOTALE € 766.700,00 ~ € 765.000,00

Allegati:

A- documentazione fotografica

B- estratto di mappa catastale

C- piante catastali

D- visure catastali



Firenze

16/12/2013



Il perito incaricato

arch. Luca Boragli



ASTE
GIUDIZIARIE®

**Verbale di asseverazione di perizia**

In data 16/12/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Baragli Luca
identificato con documento Carta di Identità n° n.AX2469587
rilasciato da Bagno a Ripoli

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
n°9053

Per asseverare la perizia nei confronti di
Cantine Fiesolane di Pieraccioni Franco & C.

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO




IL FUNZIONARIO



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa MARIA CHIARA VANACORSE

Nota bene
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

20483/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®



esterno villa



esterno villa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®