

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Rif. BENI DI CUI AL LOTTO 5
 Provincia FIRENZE, Comune MONTELUPO FIORENTINO, Frazione San Quirico

Commissario Liquidatore della
 Procedura Coatta Amministrativa:

Dott. Gilberto BARGELLINI, nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 20.05.2021, n°149/2021

Società posta in Liquidazione
 Coatta Amministrativa:

[Redacted]
 in liquidazione coatta amministrativa
 Sede legale in [Redacted]
 P.iva e c.f. [Redacted]

Valutatore Incaricato

geometra Lorenzo TILLI
 Iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13, in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE".
 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n°547 (già n°8180)
 Studio in Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12;
 tel. e fax 055 – 47.65.03
 Indirizzi e-mail:
 tilli@studiotrefirenze.it (personale);
 info@studiotrefirenze.it (studio);
 PEC : lorenzo.tilli@geopec.it;



Certificazione per i valutatori immobiliari UNI 11558, rilasciata il 31.05.2016 - Certificato IMQ-VI-n°1606003 - profilo professionale Livello Avanzato - data prima emissione 31.05.2016, data di rinnovo 31.05.2022, termine validità 30.05.2028, data ultimo mantenimento del certificato 31.05.2024;
 Qualifica - REV-IT/CNGeGL/2023/27 - data emissione 01.12.2018, data di rinnovo 01.12.2023, termine di validità 30.11.2028, data ultimo mantenimento 01.12.2024.

Timbro e firma

Firma manoscritta

Firma manoscritta
 geografo Lorenzo TILLI

SOMMARIO

PREMESSA.....	
SINTESI DELLA VALUTAZIONE	
1.1. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI	
1.2. PRESENZA FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI, OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	5
1.3. DATE.....	5
1.4. NOTE ED OSSERVAZIONI	6
1.5. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
1.5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	6
1.6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
1.6.1 DATO IMMOBILIARE	10
1.7. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICA	12
1.7.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIO/URBANISTICA.....	16
1.8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE.....	16
1.9.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE.....	17
1.9. TITOLARITÀ	17
1.10. STATO DI POSSESSO DEI BENI	18
1.11. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI	18
1.12. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI.....	18
1.13. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	18
1.14. ANALISI ESTIMATIVA	19
1.14.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.....	19
1.14.2 BASI DEL VALORE	19
1.14.3. SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA.....	21
1.14.4. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	21
1.15. SINTESI CONCLUSIVA - VALORI DI STIMA.....	25
2.1. GIUDIZIO DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	25
3.1. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	25
4.1. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	25
5.1. NOTE	26



Figli Cindri

Lorenzo Tenu Orlandini



Il sottoscritto geometra Lorenzo TILLI, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n°547 (già 8180), in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE", ha ricevuto dal Dott. Gilberto BARGELLINI in qualità di Commissario Liquidatore della procedura di liquidazione coatta amministrativa della Società [redacted] con sede legale in [redacted] via [redacted] avente P. Iva e c.f. [redacted] (nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 20.05.2021, n°149/2021) e dalla Dottorssa Giovanna Dolfi quale Liquidatrice della [redacted] in liquidazione, con sede Legale in [redacted] via del [redacted] P.iva e c.f. [redacted] l'incarico di redigere il presente rapporto di valutazione.

Posto che lo scrivente ha già redatto, asseverato e consegnato al Commissario Liquidatore della Società "[redacted]", altri elaborati peritali riferiti a beni mobili ed immobili (individuati come Lotti 1, 2, 3 e 4) di esclusiva proprietà della Cooperativa stessa, per l'appezzamento di terreno in oggetto (classificato secondo il vigente strumento di pianificazione territoriale come *Area di verde privato*) in comproprietà tra le summenzionate [redacted] e la [redacted] liquidazione, ha ricevuto nel febbraio scorso da entrambi i Liquidatori della Cooperative comproprietarie, l'incarico di redigere un rapporto di valutazione teso a determinare il più probabile valore di vendita forzata (a base d'asta), come derivato dal valore di mercato con le necessarie assunzioni.

Previo predisposizione ed ottenimento delle necessarie deleghe si sono svolte le seguenti attività:

Acquisizione della documentazione catastale, estratto di mappa e visura storica;

Acquisizione degli atti di provenienza – documentazione acquista in parte attraverso la committenza e, per gli allegati, da ricerche esperite all'Archivio Notarile di Firenze;

Ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E.;

Visure di pratiche edilizie all'Ufficio Comunale competente.

In considerazione del fatto che l'area de qua è occupata ed utilizzata dai proprietari della contermina area ed immobiliare [redacted] sopralluogo di rito si è svolto, oltre che alla presenza dei richiamati soggetti, anche del loro Legale [redacted] sopralluogo eseguito in data 17 aprile 2025 a partire dalle ore 10.00.



SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Si riporta nei seguenti prospetti una sintesi della valutazione effettuata.

LOTTO	N°5
Descrizione sintetica	Appezzamento di terreno classificato, secondo il vigente strumento di pianificazione territoriale, come <i>Area di verde privato</i>
Identificativi catastali	Foglio di mappa 10, particella 1755
Ubicazione terreno	Provincia FIRENZE, Comune MONTELUPO FIORENTINO, Frazione San Quirico, appezzamento interposto tra le vie Fratelli Cervi, via Fonda, via Dino Lotti ed il giardino pubblico denominato "Giardino Nencini"
Report fotografico	Vista dell'appezzamento di terreno 
Proprietà oggetto della Liquidazione Coatta Amministrativa	[redacted] Sede Legale in [redacted]

Quota di proprietà	P.iva e c. [redacted]
Altri comproprietari	1/2
	[redacted]
	[redacted]
	Sede Legale, [redacted]
	P.iva e c. [redacted]
Quota di proprietà	1/2
Divisibilità dei beni di cui al presente Lotto 5	No
Conformità edilizia	-
Conformità catastale	Si*
Conformità titolarità	Si
Formalità da cancellare	No
Più probabile valore in libero mercato	€.8.650,00 (ottomilaseicentocinquanta/00)**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€.7.700,00 (settemilasettecento/00)**

* Per le annotazioni verificare le osservazioni riportate nell'apposito paragrafo

** Per le attribuzioni dei valori si rimanda alla sintesi conclusiva del presente elaborato peritale

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'area:

L'area destinata a "verde privato" ed oggetto del presente rapporto di valutazione risulta parzialmente recintata rispetto al giardino Nencini (posto a nord) ed utilizzata *sine titulo* dai proprietari della contermina area scoperta distinta al C.T. del Comune di Montelupo al Foglio di mappa 10, particella 1257, catastalmente intestata ai Sigg.r [redacted] e [redacted]. Alla data del sopralluogo l'accesso al terreno de qua risultava avvenire per mezzo di un cancello pedonale aperto sulla recinzione di confine con il Giardino Nencini (area intestata a livello catastale al Comune di Montelupo Fiorentino) e dal terreno di cui al mappale 1257 contermina l'abitazione dei predetti Sigg.r [redacted] dalla quale risulta a sua volta accessibile. Da informazioni assunte da quest'ultimi in fase di sopralluogo mi viene riferito che gli stessi utilizzano, da oltre vent'anni, l'area de qua come giardino, quale "estensione" della predetta area scoperta di loro proprietà posta sul confine sud. Lato ovest, l'appezzamento in oggetto è delimitato rispetto ad una proprietà di terzi da una muratura in elevazione con sovrastante inferriata metallica; lato est risulta posto in continuità con un'area a scoperta posta "a servizio" (quale bene comune) di un edificio condominiale di proprietà di terzi e da essa schermato da una fitta vegetazione. In sintesi, dalle ricerche documentali eseguite, l'area de qua risulta essere un "ragguajo" di terreno dell'originario e più ampio mappale sulla cui restante (e maggiore) consistenza è stato realizzato l'intervento P.E.P. di San Quirico. Come anticipato l'area presenta di fatto un solo accesso pedonale dal giardino pubblico (interposto tra le vie Fonda e Dino Lotti) ed è di fatto interposta tra proprietà di terzi.

Per i limiti della localizzazione e delle modalità di accesso si evidenziano una serie di aspetti che, oggettivamente, la collocano in un segmento di mercato limitato e rilevano, ad avviso dello scrivente, sia sulla determinazione del *valore di mercato* sia sul potenziale ricorso a un *valore conservativo* per finalità prudenziali (nel caso a base d'asta).

Il concetto di *valore di mercato* presuppone "la libera commerciabilità del bene", che in questo caso sembra "compromessa"; l'accesso dal solo giardino pubblico, peraltro di tipo pedonale, ne limita l'autonomia funzionale. Per il segmento di mercato in cui si colloca si rileva una scarsità di comparabili e quindi si ha un'asimmetria informativa. L'interesse all'acquisto, per le motivazioni addotte, potrebbe quindi ridursi ai soli *proprietari contigui* (uno dei quali, come già anticipato, occupa l'area), il che rappresenta una domanda residuale e altamente specifica (*special purchaser*).

La presenza di fabbricati terzi circostanti riduce la visibilità, l'accesso diretto (e carrabile) dalla pubblica via e quindi la possibilità di fruizione autonoma. L'area si configura come immobile a bassa funzionalità, rarefatta commerciabilità e mercato iper-specifico, condizione che ne giustifica l'inclusione nel segmento immobiliare residuale e la determinazione di un valore inferiore al valore ordinario di mercato per analoghe aree accessibili e funzionali. Il segmento dei potenziali acquirenti si può così sinteticamente riassumersi:

Segmento potenziale acquirenti	Interesse	Limiti
Proprietari dei fabbricati adiacenti	Alto	Condizionato a volontà di aggregazione
Pubblica Amministrazione (per estensione parco)	Possibile	Necessità di variante urbanistica
Investitori privati	Assente	Inutilizzabilità e bassa redditività
Privati per uso ortivo/ricreativo	Molto limitato	Accesso precario e posizione poco "felice"

In conclusione, per i limiti della localizzazione e delle modalità di accesso, si ritiene che detta area possa prestarsi ad essere utilizzata, come di fatto lo è, solamente quale "verde privato" (o orto domestico), collocandosi in un segmento di mercato limitato (pochi offerenti) definito come di "concorrenza ristretta" o di "concorrenza limitata", in alcuni casi assimilabile alle "aste private", a seconda delle circostanze specifiche della transazione (ed anche dell'importanza del bene). Questo tipo di vendita può avvenire quando l'offerta di un bene (in questo caso, il terreno) viene limitata a un numero ridotto di acquirenti, riducendo la trasparenza del mercato e il livello di competizione; in pratica, pochi soggetti hanno il potere di determinare il prezzo di vendita, riducendo l'efficacia del mercato competitivo.



Co.M.
 [redacted]
 Lorenzo Pelli
 Roberto Jure

Il Lotto n.5 riguarda un appezzamento di terreno classificato, secondo il vigente strumento di pianificazione verde privato, distinto al catasto dei terreni del Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio di mappa 10,



1.1. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Definizioni utili:

Assunzioni (come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015) - Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.

Assunzioni Speciali (come definita al punto 3.4. della norma UNI 11612:2015) - Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione; può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro.

Condizioni limitanti (definite al punto 3.10. della norma UNI 11612:2015) - Le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione che possono essere richieste:

- dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità);
- dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso);
- dalla normativa.

Alla luce di quanto sopra si riportano i limiti e condizioni, in termini di mancate verifiche, già rappresentate alla committenza sin dalla lettera di incarico del 14 febbraio 2025:

Per quanto attiene l'appezzamento di terreno non sarà redatto un rilievo strumentale e pertanto la consistenza sarà determinata sulla scorta della superficie catastale.

Mancate verifiche inerenti:

"Siti inquinati", D.Lgs. 05.02.1997 n°22 e D.M. n°471 del 25.10.1999 e s.m.i.

Autorizzazione Unica Ambientale, DPR 59/2013 e s.m.i.;

Denuncia di pozzo domestico e/o extradomestico (D.Lgs n°275/93 e s.m.i.);

Conformità della dotazione impiantistica laddove presente (di ogni sorta e natura);

La valutazione del bene de qua sarà redatta nella corrente destinazione dei beni (M.V.E.U. - market value for the existing use), senza valutare potenziali, convenienti e migliori usi (H.B.U. - Highest and Best Use).

E' necessario pertanto sin d'ora precisare che il presente rapporto di valutazione conterrà i limiti e le condizioni note sin dal conferimento d'incarico, assumendo che non vi siano elementi pregiudizievoli ai fini estimativi in relazione alle mancate verifiche di cui sopra ed anche che, per quanto attiene i dati/documenti forniti dalla committenza, vi sarà l'esenzione dello scrivente dalla verifica di autenticità degli stessi.

L'assenso ad eseguire la documentazione fotografica, oltre che dalla committenza, è stato assunto in fase di sopralluogo dal Legale dei Sigg. [REDACTED]

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato allo svolgimento dell'incarico conferito dalla committenza (non ne è quindi consentito altro diverso uso) e potrà essere pubblicato, diffuso e divulgato solo previa autorizzazione scritta dello scrivente valutatore ed in ogni caso dovranno essere omessi tutti i dati sensibili riconducibili alla committenza/proprietà. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy. Sul valutatore non può ricadere alcuna responsabilità qualora terzi modificassero, anche solo parzialmente, il rapporto di valutazione.

1.2. PRESENZA FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI, OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

X Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, idrogeologici, sismici

X Si No

Immobile (area) occupato

X Si No (si veda specifico paragrafo)

Spese condominiali arretrate

Si X No

1.3. DATE

Data del sopralluogo:

17 aprile 2025

Data della valutazione:

12 maggio 2025

Data di sottoscrizione della relazione peritale:

22 maggio 2025

Data di giuramento della relazione peritale:

(quella riportata nel verbale di asseverazione/giuramento)

Posto che l'area viene utilizzata *sine titulo* come "giardino" dai proprietari dei contermini beni (area e fabbricato posti a sud catastalmente intestati ai Sigg. [redacted] e [redacted] si è rilevata la presenza di alcuni manufatti quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

Recinzione a maglia sciolta sorretta da pali in metallo infissi al suolo, con cancello pedonale posto in opera sul confine nord a margine con il Giardino Nencini;

Recinzione a maglia sciolta sorretta da pali in metallo infissi al suolo che, dal "confine" nord è posta in opera in direzione sud, in posizione quasi parallela al confine est, suddividendo in due parti (di diversa ampiezza) il mappale 1755;

Posa in opera di "barbecue" (in muratura) di tipo prefabbricato con sottostante pedana realizzata con materiale lapideo e calcestruzzo;

Posa in opera di "betonelle" di cemento di grande formato tese a formare un camminamento pedonale pavimentato che, dal terreno di proprietà dei Sigg.ri [redacted] (p.lla 1257 del fg.10), collega l'abitazione degli stessi con la zona "barbecue" installata su porzione dell'area de qua;

Realizzazione di una "pedana/basamento" con elementi prefabbricati di calcestruzzo (semplicemente appoggiati a terra);

Posa in opera di elementi di arredo fisso da giardino.

Quale ulteriore osservazione si precisa che essendo state rilevate alcune piante sia di alto fusto che di non alto fusto (per le cui definizioni si rimanda al c.c.) nonché di siepi; considerata la loro distanza dai confini, non essendo dato sapere la data di piantumazione, sono fatte salve tutte le distanze previste dal codice civile stesso, nonché di manutenzione, potatura, etc..

Per quanto attiene le informazioni di carattere urbanistico, le stesse sono state desunte attraverso l'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montelupo Fiorentino in data 08.04.2025, come meglio sarà precisato nel prosieguo dell'elaborato.

Le norme tecniche e la cartografia dello strumento di pianificazione territoriale e del piano strutturale intercomunale sono state scaricanti dal sito web dell'Amministrazione Comunale (<https://www.comune.montelupo-fiorentino.fi.it/argomento/poc-piano-operativo-comunale/> e <https://www.comune.montelupo-fiorentino.fi.it/altre-informazioni/piano-strutturale-intercomunale-della-citta-e-territori-delle-due-rive/>) in data 10.05.2025. Oltre a quanto sopra si ricorda di non aver esperito verifiche ed indagini idrauliche, geologiche del suolo e del sottosuolo, né indagini tese a rilevare elementi eventualmente inquinanti ai fini ambientali, né verifiche attinenti l'eventuale passaggio di conduttore e/o tubazioni, salvo quanto possibile desumere da una ricognizione visiva e dai documenti ed informazioni reperite.

Si segnala altresì che:

Non si è proceduto ad effettuare un rilievo strumentale dell'area teso a verificare l'esatta posizione dei confini materiali (rispetto alle dividenti teoriche dei confini catastali) e la consistenza della stessa; pertanto la superficie, utile anche ai fini estimativi, è stata desunta dalla visura catastale – verificata a campione con la sovrapposizione tra ortofoto e dati catastali, utilizzando ai fini del "calcolo" la piattaforma Stimatrix ForMaps.

Per la natura del bene e per il suo attuale utilizzo, da informazioni assunte in fase di sopralluogo, non si rilevano spese condominiali insolute.



Handwritten signature and initials.

Vertical handwritten signature: Lorenzo Meoni

1.5. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

1.5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹⁾

- Localizzazione ²⁾

Provincia
Comune
Frazione
Località
Quartiere
Via/Piazza

Firenze
Montelupo Fiorentino
San Quirico

- Area accessibile a livello pedonale dal Giardino Nencini, verde Pubblico interposto tra le vie Fonda e Dino Lotti nella zona PEEP dell'abitato di San Quirico

Numero civico

- Zona

X Urbana

- Centrale (in relazione all'abitato)
- Semicentrale
- Semiperiferica
- Periferica

- Agricola
- Residenziale
- Produttiva
- Terziaria (direzionale/commerciale)
- Altro (specificare)



- Mappa (ortofoto della zona in relazione all'abitato con indicazione dell'area estratta da google maps)



(ortofoto della zona con indicazione dell'area estratta da google maps)



Doroteo
2020/2025

(vista 3D estratta da google maps con evidenza dell'area de qua)



(confronto tra ortofoto ed individuazione catastale dell'area estratte dal portale Stimatrix forMaps)



Handwritten signature and a circular official stamp of the Court of Appeals in Florence (Corte di Appello di Firenze).

Vertical handwritten signature: *Lorenzo Gian Lorenzo*

- Caratteristiche generali dell'area -

Trattasi di un'area scoperta destinata, secondo il vigente strumento di pianificazione territoriale, a "verde privato" ubicata nella frazione di San Quirico del Comune di Montelupo Fiorentino in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale. Più precisamente l'area è posta in posizione retrostante rispetto all'edificato costruito "a cortina" lungo la via Fratelli Cervi ed interposta tra questo ed il Giardino Nencini, area di verde pubblico accessibile a livello pedonale dalle vie Fonda e Dino Lotti. Quest'ultima viabilità, unitamente al Giardino Nencini, è stata realizzata nell'ambito dell'intervento relativo ad un più ampio comparto P.E.E.P. risalente alla fine degli anni novante, primi anni duemila.

Caratteristiche dell'area (per quanto ispezionato e possibile ispezionare):

L'area de qua è prevalentemente lasciata a prato, con presenza di alcuni alberi di olivo (di tipo domestico e non in coltura specializzata), di un albero di alto fusto, siepi e piantumazioni floreali. E' stata riscontrata la presenza di alcune recinzioni a maglia sciolta, supportate da pali in metallo, su una delle quali, prospiciente il confine nord, è stato realizzato un cancello pedonale in metallo. Parte dell'area è interessata dalla presenza di arredi fissi da giardino, quale un barbecue prefabbricato, dei camminamenti pavimentati in betonelle di calcestruzzo. Il confine sud è posto in parte in continuità con area lastricata distinta dal mappale 1257 del foglio 10, ed in parte con il muro di confine con proprietà di terzi. Il lato ovest è principalmente confinato da una muratura in elevazione di modesta altezza con sovrastante inferriata metallica. Il lato est, seppur schermato da fitta vegetazione, è posto in continuità con l'area (a comune) di un edificio condominiale di proprietà di terzi accessibile da via F.Lli Cervi. Come già anticipato l'area è prevalentemente utilizzata quale giardino su parte della quale è stata riscontrata la presenza di materiali e "masserizie" (legname, attrezzatura per la cura del verde) di proprietà degli attuali utilizzatori (informazione assunta in fase di sopralluogo).

- Dimensione ¹⁴⁾

Stante le dimensioni delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato di zona, quella in oggetto in relazione al contesto si presenta di dimensioni medie.

- Caratteri domanda e offerta ¹⁵⁾

Ipotetico lato acquirente

- X Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- X Cooperativa
- Ente
- Altro



- Forma di mercato ¹⁶⁾

- Concorrenza monopolistica ¹⁷⁾
- Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁸⁾
- Oligopolio ¹⁹⁾
- Monopolio ²⁰⁾
- Monopolio bilaterale ²¹⁾

X Altro (specificare) Trattandosi di area di verde privato, interposta tra proprietà di terzi e con un solo accesso pedonale attraverso un parco pubblico, il bene si colloca in un segmento di mercato limitato costituito da pochi offerenti. Trattandosi di fatto di un quasi "reliquato" il segmento di mercato può essere il monopolio bilaterale o, al massimo, una concorrenza monopolistica ristretta.

- Filtering ²²⁾

X Assente

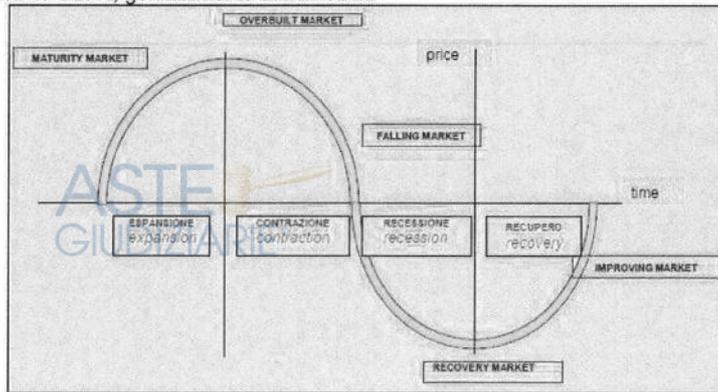
- Up
- Down

- Fase del mercato immobiliare ²³⁾

- Recupero ²⁴⁾
- Espansione ²⁵⁾
- X Contrazione ²⁶⁾
- Recessione ²⁷⁾

Assunzione del Perito: Non essendovi sufficienti dati di mercato per individuare le fasi dello specifico segmento, si rileva per il residenziale di zona, composto perlopiù da abitazioni usate, una fase di contrazione.

Fasi del mercato, oltre alle note poste al termine della relazione si riporta per una più rapida lettura del seguente grafico, alcune definizioni, riferite all'andamento ciclico, generalmente suddivise in:



Maturity Market - I Prezzi ed i Canoni locativi non crescono il tempo di collocamento degli immobili nello specifico segmento di mercato è costante e non vi è un incremento della vacancy;
 Overbuilt Market - I Prezzi e gli Immobili ed i Canoni locativo non crescono il tempo per la realizzazione degli immobili tende a diminuire anche se il tempo di collocamento tende ad aumentare;
 Falling Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione tendono a diminuire il tempo di collocamento tende ad aumentare come il tasso di vacancy;
 Recovery Market - I Canoni di locazione tendono a stabilizzarsi come i prezzi, tuttavia il tasso di vacancy tende ad aumentare così come il tempo di collocamento
 Improving Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione si incrementano, il tempo di collocamento, il tempo per la realizzazione come il tasso di vacancy sono in diminuzione.



Oltre al modello "classico" la fase ciclica, nel suo andamento teorico, viene rappresentata anche dal modello dell'esagono:



1.6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1.6.1 DATO IMMOBILIARE ²⁸⁾

- Descrizione sintetica dei beni ²⁹⁾

Trattasi di un'area scoperta censita al catasto dei terreni e distinta dal mappale 1755 del foglio di mappa 10, che presenta sviluppo di poligono irregolare con una giacitura sostanzialmente pianeggiante. L'accesso da area pubblica avviene, di fatto, dal solo ingresso pedonale prospiciente il giardino Nencini (posto a nord) attraverso un cancello presente nella recinzione realizzata tra le due aree (pubblica e privata) ed è di fatto interposta tra proprietà e fabbricati di terzi che su di essa prospettano. Come anticipato in premessa del presente elaborato, attualmente la stessa risulta destinata a giardino e più precisamente, seppur "senza titolo", viene utilizzata dai proprietari della contermina area scoperta distinta al C.T. del Comune di Montelupo al Foglio di mappa 10, particella 1257 (catastalmente intestata ai Sigg. [redacted]). Quest'ultima area scoperta è a sua volta accessibile dalla sola abitazione dei medesimi proprietari. L'edificio posto a sud (di cui è parte l'abitazione dei Sigg. [redacted]) è un edificio pluripiano a proprietà frazionata che prospetta sull'area de qua, così come ad ovest l'appezzamento confina con fabbricati di proprietà di terzi che su di essa prospettano. Ad est il bene de qua è posto in continuità con un'area scoperta a servizio di un edificio condominiale accessibile da via F.lli Cervi, realizzato su breve distacco.

Cinotti
 21/12
 Lorenzo Meini
 20/08/2010

La superficie catastale dell'area oggetto del presente elaborato, riportata nella visura, ascende a m² 261,00; la qualità catastale è di seminativo arborato anche se, oggettivamente, l'uso è ascrivibile alla qualità parco/giardino. Prescindendo dalla sintetica descrizione quanto oggetto della presente relazione peritale meglio si evince sia dall'estratto di mappa e visura catastale, sia dalle ortofoto allegate alla presente relazione e riportate, in stralcio, in premessa del presente elaborato, nonché dalla documentazione fotografica (ALL.1).

- Identificazione catastale ³⁰⁾

A seguito di visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del territorio competente, servizi catastali, estratte in data 10.01.2025 (dati verificati alla data del 10.05.2025), è stato possibile verificare che l'appezzamento di terreno oggetto del presente rapporto di valutazione è individuato al catasto dei terreni del Comune di MONTELUPO FIORENTINO (FI) nel **Foglio di mappa 10, particella 1755**, qualità seminativo, classe 1, consistenza are 02 ca 61, reddito dominicale € 1,57, reddito agrario € 1,01.

L'intestazione catastale dei predetti beni risulta in conto a:

██████████ c.f. ██████████ proprietà ½;
██████████ c.f. ██████████ proprietà ½.

Si allegano copie della visura catastale e dell'estratto di mappa per essere parte integrante del presente rapporto di valutazione.

- Confinanti catastali (s.s.a.)

Dati estratti dalla Banca Dati dell'A.d.E. alla data del 10.05.2025:

A corpo unico:

- X Nord – P.lla 1750 del fg.10 intestata a livello catastale al ██████████ (o suoi aventi causa s.s.a.);
- X Ovest – P.lla 874 del fg.10 bene comune non censibile (senza intestati) all'edificio posto in via Fratelli Cervi nn.134/136 edificato sul mappale 722 del fg.10.
- X Sud – In parte con P.lla 1275 del fg.10 intestata a livello catastale ai Sigg.ri ██████████ ██████████ (o loro aventi causa s.s.a.) ed in parte con sub.500, p.lla 41 del fg.10 intestata a livello catastale al Sig. ██████████ (o suoi aventi causa s.s.a.);
- X Est – P.lla 1646 del fg.10 intestata a livello catastale al Sig. ██████████ (o suoi aventi causa s.s.a.).

- Documentazione acquisto



- Elenco documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Territorio
- X Da sito web (relativamente a visura ed estratto di mappa)

- X Visura catasto terreni
- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- X Estratto di mappa
- Altro

- Rilievo della consistenza (catastale)

- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale (verificata con rilievo a campione)
 - Elaborato planimetrico
- X Estratto di mappa e visura catastale

- Criterio di misurazione

Assunzione del Perito – Posto che si è assunta la superficie complessiva indicata nella visura catastale, per quanto possibile si è proceduto ad un riscontro mediante la sovrapposizione tra ortofoto ed estratto di mappa utilizzando la piattaforma Stimatrix ForMaps, sulla scorta dello strumento di calcolo disponibile sul richiamato portale.

Trattandosi di appezzamento di terreno per il quale, giusti i limiti dell'incarico, non si è proceduto ad un rilievo strumentale dello stesso, ai fini estimativi si utilizzerà la superficie riportata nella visura catastale pari, come anticipato ad **ha.00. are.02 ca.61**.

- Rilievo della consistenza

- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetrie catastali

- Report Fotografico

Documentazione fotografica scattata in data 17 aprile 2025; riferimento ALLEGATO n°1

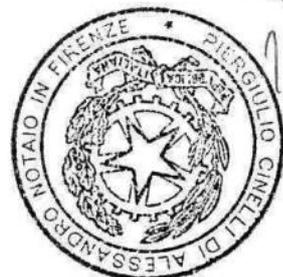
1.7. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICA ⁶⁷⁾

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montelupo Fiorentino in data 8 aprile 2025 (certificato n.23/25) che viene allegato al presente rapporto di valutazione per costituirne parte integrante.

Per una più rapida lettura si riporta di seguito un estratto della destinazione riportata nel richiamato certificato.



Comune di
**Montelupo
Fiorentino**



Certif. 23/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380
NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il seguente terreno:

Foglio di Mappa n. 10 particella n. 1755 risulta essere area di pertinenza ed a servizio di immobile con categoria di utilizzo T.4.

Destinazione R.U. "REGOLE URBANISTICHE DI CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO" ai sensi dell'Art. 6 del R.U.

Classificazione ZTO "B" del D.M. 1444/68

NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE ADOTTATO CON DCC N. 12 DEL
08/04/2024

Il seguente terreno:

Foglio di Mappa n. 10 particella n. 1755 risulta essere classificato quale *Aree di verde privato*: Vpr ai sensi dell'art. 32 del P.O.

Classificazione ZTO "B" del D.M. 1444/68

Precisazioni:

Con DCC n. 12 del 08/04/2024 il Comune di Montelupo Fiorentino ha ufficialmente adottato il Piano Operativo che sancisce l'entrata in vigore della normativa del nuovo strumento, paritariamente a quella del Regolamento Urbanistico, fino all'approvazione del P.O.C.. Pertanto dalla data dell'adozione del predetto strumento urbanistico, fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014.

Tale misura scatta con l'adozione di un nuovo piano ed apre un periodo in cui valgono contemporaneamente due strumenti urbanistici. Durante questa fase si deve valutare la fattibilità di interventi alla luce della disposizione più restrittiva tra loro (precedente Regolamento Urbanistico e Piano Operativo adottato). Questa misura tende a tutelare lo sviluppo ordinato del territorio in armonia con le nuove politiche intervenute con la successiva adozione di varianti e/o nuovi strumenti di pianificazione comunali.

L'allegato C.D.U. avrà pertanto efficacia sin quando non sarà definitivamente approvato il P.O.C..

Fonte documentazione reperita:

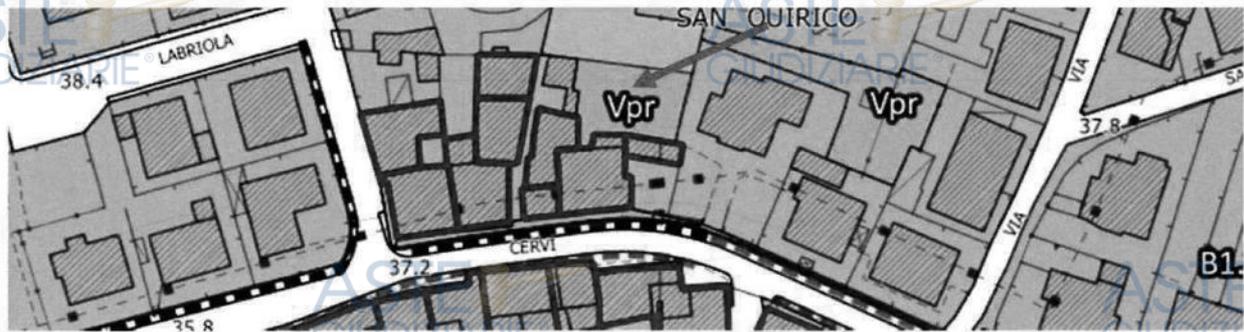
Sito web Comune di Montelupo Fiorentino:

P.O. - <https://www.comune.montelupo-fiorentino.fi.it/argomento/poc-piano-operativo-comunale/>

Data acquisizione della documentazione (gg/mm/aa) 10.05.2025

Le norme tecniche e la cartografia dello strumento di pianificazione territoriale sono state scaricate dal sito web dell'Amministrazione Comunale e se ne riporta uno stralcio.

Sorenzo Neri Lorenzini



Legenda

Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente



Vpr - Verde privato
(Art. 32)

PIANO OPERATIVO [Comune di Montelupo Fiorentino]



TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato

Art.32. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edificio esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra;
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva-artigianale, di piazzali adibiti al parcheggio, deposito ed alla movimentazione dei materiali funzionali alla attività svolta. Tali piazzali devono essere opportunamente schermati con materiali vegetali con specie autoctone

Fonte documentazione reperita:
Sito web Comune di Montelupo Fiorentino:

STUDIO TRE FIRENZE

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 13

Calli
Do rando
Do rando

Data acquisizione della documentazione (gg/mm/aa) 10.05.2025

Ciò detto e premesso si sono dal sito web (in data 10.05.2025, si sono assunte le seguenti informazioni sui vincoli.

Estratto Vincoli

X Vincolo paesaggistico

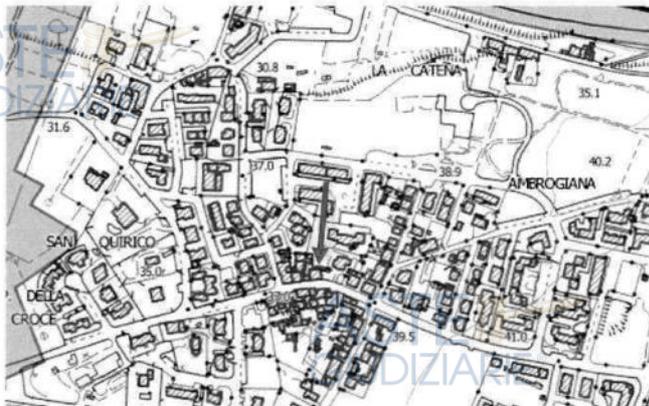
X No - Informazione estratta dalla cartografia del P.S.
 Si (indicare):

X Vincolo ambientale

X No - Informazione estratta dalla cartografia del P.S..
 Si se Si quale

X Vincolo Idrogeologico

X No - Informazione estratta dalla cartografia del P.S..
 Si se Si quale



Legenda

Invarianti Strutturali del PTC
 della provincia di Firenze

- Aree sensibili di fondovalle (Art. 3, Norme Tecniche di Attuazione PTC)
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (Art. 10, Norme Tecniche di Attuazione PTC)
- Aree fragili del territorio aperto (Art. 11, Norme Tecniche di Attuazione PTC)
- Aree di protezione storico ambientale (Art. 12, Norme Tecniche di Attuazione PTC)

Piano Regionale Cave

- Giacimenti
- Giacimenti potenziali
- Siti inattivi

Vincolo idrogeologico

- Regio Decreto 3267/1923



X Vincolo Idraulico

No
 X Si se Si quale Fonte - cartografia del P.S..
 Zona a pericolosità idraulica Dominio Fluviale P2 (media)



LEGENDA

- Confini comunali
- Aree presidiate da sistemi arginali
- Piede esterno argine
- Reticolo D.C.R. 81/2021

Proposta di modifica PGRA

- P1
- P2
- P3
- Aree fondovalle

X Vincolo Sismico

No
 X Si;
 Fonte: Con Deliberazione GRT n°421 del 26.05.2014, pubblicata sul BURT Parte Seconda n°22 del 04.06.2014, è stata approvata la classificazione sismica regionale, relativa all'aggiornamento dell'allegato 1 (elenco dei comuni) e dell'allegato 2 (mappa) della Deliberazione GRT n°878 dell'8 ottobre 2012.



Scritto Neri

REGIONE TOSCANA Direzione Generale Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti climatici GENIO CIVILE DI AREA VASTA FIRENZE, AREZZO, PRATO, PISTOIA. PREVENZIONE SISMICA		
ALLEGATO 1		
AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO DELLA REGIONE TOSCANA 2014		
ELENCO DEI COMUNI TOSCANI CON INDICAZIONE DELLA ZONA SISMICA DI APPARTENENZA (In grassetto i nuovi comuni istituiti dal 1 gennaio 2014 per fusione di comuni limitrofi)		
CODICE ISTAT	COMUNE	Zona sismica
09048028	Montelupo Fiorentino	Zona 3

X Presenza Materiali inidonei da un punto di vista ambientale

X No (per quanto rilevabile alla data del sopralluogo)

Sì; se Sì indicare la natura dei rifiuti tossici e nocivi da smaltire:

Assunzione del Perito: Si ribadisce quanto riportato in premessa, al paragrafo "limiti e condizioni", ovvero che la verifica è stata di natura apparente, non avendo fatto saggi e campionamenti di natura invasiva con particolare riferimento ad aspetti di cui al D.Lgs. 05.02.1997 n°22 e D.M. n°471 del 25.10.1999 e s.m.i. e DPR 59/2013 e s.m.i.;

1.7.1 DICHIARAZIONE DI RISPDENZA EDILIZIO/URBANISTICA

Per la destinazione dell'area si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;

Si ricorda, ai fini edilizi, in relazione ai manufatti (recinzioni, pavimentazione arredi fissi da giardino, etc.) rilevati in fase di sopralluogo già e più ampiamente descritti al paragrafo 1.4, si segnala di aver esperito un'informativa presso l'Archivio Comunale competente, non rinvenendo alcuna pratica edilizia.

A tal fine si considereranno tali modeste opere eseguite in assenza di titolo e, di tale aspetto, sarà tenuto conto ai fini estimativi.

La *due diligence* urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi reperiti e messi a disposizione del valutatore che non si assume, pertanto, alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



1.8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE 68)

Trattasi di appezzamento di terreno distinto all'N.C.T. del Comune di Montelupo Fiorentino (FI) distinti al fg.10 dalla p.lla 1755.

CRONISTORIA CATASTALE – Premesso che si rimanda al successivo paragrafo 1.9 per quanto attiene le specifiche dell'atto di provenienza (titoli, estremi di registrazione/trascrizione), si precisa che gli odierni comproprietari hanno acquistato infra maggior consistenza, con atto autenticato dal notaio [redacted] in data 23.07.1997, anche l'originario e più ampio mappale 1645 del foglio di mappa 10.

In forza del frazionamento del 01/06/1999 n.1370.7/1999 detto identificativo è stato soppresso generando, tra gli altri, l'odierna p.lla 1755 del foglio di mappa 10.

- Documentazione acquisita

- Dal Committente (alcun documento)
- Direttamente presso Agenzia delle Entrate Servizi Catastali
- X Da sito web dell'A.d.E (relativamente a visure ed estratto di mappa)

- Elenco documentazione visionata

- X Visura terreni
- Visura per nominativo
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- X Estratto mappa
- Altro

- Rilievo della consistenza catastale

- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale (verificate con rilievo a campione)
- Elaborato planimetrico
- X Altro (specificare) : Nessun rilievo strumentale; consistenza assunta dalla superficie catastale riportata in visura.
- X Data del sopralluogo di verifica (17.04.2025)

c.m.l.
 E. P.
 Roberto Ricci
 O. Trento P.

1.9.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Trattasi di appezzamento di terreno rappresentato nell'estratto di mappa meccanizzato allegato al presente elaborato peritale. Per quanto attiene la posizione dei confini materiali e la verifica della superficie si rimanda alle limitazioni e condizionati argomentate in premessa. Per quanto occorrer possa si segnala che la qualità catastale riportata in visura è di seminativo arborato e non trova perfetta corrispondenza con quella rinvenuta in loco.

Per quanto attiene la "conformità soggettiva" (o "coerenza soggettiva"), si dichiara la corrispondenza tra le risultanze del catasto e quella dei Registri Immobiliari.

1.9. TITOLARITÀ 69)

- Atti di provenienza

Tipo di atto
Notaio
Data atto
Repertorio
Fascicolo
Registrazione
Trascrizione

Compravendita sotto forma di scrittura privata autenticata
Dr. [redacted]
23.07.1997
nr. 11.930
nr. 5.660
Agenzia delle Entrate di Firenze il 05.08.1997 al nr.2.530
Trascritto all'allora Conservatoria RR.II. di Firenze in data
06.08.1997 al nr. 15.123 di reg. part.

Precisazioni e cronistoria: Con tale atto veniva acquistato dalla [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 e dalla [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 di un appezzamento di terreno distinto al C.T. nel fg.10, p.lla 1645 dalla cui soppressione è stata originata, infra maggior consistenza della p.lla 1755 dell'ist. U.



- Quota di proprietà

[] Intera [1/1]
[X] Parte: indicare la quota [1/2]
Società "Cooperativa Edificatrice [redacted] con sede legale in [redacted] via di [redacted] n. [redacted] P. Iva e c. [redacted]
[X] Parte: indicare la quota [1/2]
[redacted] con sede Legale, in [redacted], via [redacted] P.iva e c. [redacted]

- Usufrutto

- Nuda proprietà

- Condizioni limitanti
Servitù



Altre possibili limitazioni

[X] No
[] Si se Si indicare il nominativo :

[X] No
[] Si se Si indicare il nominativo :

[] Non sono presenti servitù
[] Sono presenti servitù (apparenti)
[X] Sono presenti servitù (da Titolo) - dal richiamato atto di acquisto autenticato dal Notaio [redacted] si evince che (al punto Patti) "...si da atto che sulla p.lla 1645, lungo il confine con via Fratelli Cervi, esiste una servitù non apparente di passaggio di tubazioni per scarico dei citati fabbricati: servitù che non interferisce con il terreno compreso nell'area PEEP...."

Si rimanda a quanto riportato nelle note ed osservazioni in premessa.

Nell'area potrebbero essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Note ed informazioni di carattere generale

Handwritten notes and signatures on the right margin, including 'Cinelli', 'Trib', 'Roberto Pini', and 'Abromofflu'.

1.10. STATO DI POSSESSO DEI BENI

- Libero
 Occupato

Indicare i soggetti occupanti: Sigg. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted].
Quanto sopra giuste le informazioni assunte in fase di sopralluogo (si veda sul punto quanto descritto in premessa del presente elaborato)

Canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

- Sì (con riferimento alla data di sottoscrizione ed ai beni concessi in locazione)
 No, se No perché: L'area è occupata senza titolo.
Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa)



1.11. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI

Nessuna rilevata; trattasi di area non facente parte di complesso condominiale

1.12. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano altre particolari formalità, vincoli o oneri apparenti, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che potranno restare a carico dell'acquirente, salvo quanto in appresso descritto:

- Servitù nascenti dall'atto di provenienza;
- Le spese di gestione non sono ipotizzabili aprioristicamente poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- Si ricorda che lo scrivente non ha effettuato rilievi strumentali (topografici) atti a verificare l'esattezza dei confini "materiali" rispetto alle dividenti catastali, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno, nel sottosuolo, di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività escluse dall'incarico, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..
Eventuali spese derivanti da tali mancate verifiche saranno poste a carico degli acquirenti.

1.13. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data dell'ultima verifica eseguita il 16.05.2025, dall'ispezione ipotecaria effettuata, il bene immobile oggetto del presente elaborato non risulta gravato da alcuna formalità.

Si allegano alla presente le visure negative.



1.14.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione costituisce il fondamento metodologico essenziale per ogni processo estimativo. Ogni relazione valutativa nasce da un bisogno pratico e giuridico che orienta in modo determinante la definizione del valore, la metodologia adottata e le ipotesi sottese. Ignorare tale postulato significa compromettere la qualità, la trasparenza e l'affidabilità del risultato peritale.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito dei concordati preventivi e procedure fallimentari. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura.

1.14.2 BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2.2.2) e secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione dicembre 2024 R.1.2) viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni....."

Il valore di **vendita forzata** secondo il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2, 2.13) viene definito come segue:

"Si intende la somma di denaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista; in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel Rapporto di valutazione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione dicembre 2024 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto."

Negli I.V.S. 2025 - IVS 102, Appendix A120.01 - "Il termine 'vendita forzata' è spesso utilizzato in circostanze in cui il venditore è costretto a vendere e, di conseguenza, non è possibile un adeguato periodo di esposizione al mercato e gli acquirenti potrebbero non essere in grado di effettuare una due diligence appropriata. [...] Una 'vendita forzata' è una descrizione della situazione in cui avviene lo scambio, non una base di valore distinta."

Negli E.V.S. 2025 - EVS 1 - Market Value, paragrafo 6.7:

6.7.1 Definizione — *"Una somma che potrebbe essere ottenuta per il bene nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il venditore sia sottoposto a vincoli che richiedono la dismissione dell'immobile in condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato."*

6.7.2 Commento — *"Il valore di vendita forzata è una valutazione al Valore di Mercato con assunzione speciale relativa alle condizioni di commercializzazione. [...] La natura di questi vincoli specifici determina la situazione in cui avviene il trasferimento ipotetico — senza tali vincoli, si tratterebbe semplicemente di Valore di Mercato."*

6.7.5 — *"Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione. Identificati tutti i vincoli rilevanti, può essere considerato come una valutazione al Valore di Mercato condotta su assunzione speciale di un periodo di commercializzazione limitato e dichiarato."*

6.7.6 — *"Il valutatore deve conoscere e dichiarare il tempo concesso e i vincoli rilevanti sul venditore. [...] Il risultato non sarà un Valore di Mercato, poiché non si basa su un venditore ipotetico disposto, ma su un venditore vincolato."*

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁰⁾ - (HBU - Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dei fabbricati rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

Assunzione del Perito:

Posto che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale ed i possibili valori di trasformazione (ed indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene), si attua previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Per il caso di specie, giusti i "limiti" dell'incarico, si procederà a determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo "corrente" uso (MVEU – market Value for Existing Use).

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Alla luce dell'analisi del mercato e dei dati rilevabili e rilevati, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili posti in Liquidazione Coatta Amministrativa è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

Monoparametrica ⁷¹⁾

- MCA⁷²⁾ con nr.... comparabili
- Sistema di Stima ⁷³⁾
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Analisi di regressione ⁷⁴⁾ semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

X Altro (motivare) - Considerata la natura dell'appezzamento oggetto di stima — un terreno di modesta estensione, di fatto destinato a verde privato all'interno dell'abitato della Frazione di San Quirico — si evidenzia preliminarmente la difficoltà di reperire transazioni comparabili riferite a terreni agricoli con analoghe caratteristiche localizzative, dimensionali e funzionali. Alla luce di tale carenza informativa e in conformità con la gerarchia dei metodi estimativi prevista dagli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare (EVS 2025, Valuation Methodology), lo scrivente ha ritenuto inappropriato il ricorso al metodo comparativo diretto, in quanto privo di un adeguato supporto derivante dal mercato locale. In ragione di ciò, si è ritenuto opportuno orientare l'analisi verso un approccio indiretto di tipo residuale semplificato, fondato sull'estrazione del valore marginale dell'area scoperta a partire da valori complessivi di immobili urbani compravenduti con pertinenze esterne. Tale tecnica, pur non configurandosi come una valutazione residuale in senso stretto, si fonda sul principio del valore complementare e sull'utilizzo dell'indice mercantile comunemente applicato nel mercato locale per rapportare la superficie coperta (immobile principale) alla superficie scoperta (area pertinenziale).

Attraverso tale metodologia, e adottando assunzioni prudenziali coerenti con il segmento di mercato di riferimento, si è potuto ricavare una stima del valore dell'appezzamento che riflette sia la sua funzione effettiva di uso privato non edificabile sia il contesto urbano in cui esso è inserito.

Metodo finanziario ⁷⁵⁾

- Capitalizzazione diretta ⁷⁶⁾
- Capitalizzazione finanziaria ⁷⁷⁾
- Analisi del flusso di cassa scontato ⁷⁸⁾

Metodo dei costi ⁷⁹⁾

Precisazioni: In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare

Il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è un'area destinata a "verde privato" avente di fatto un solo accesso pedonale attraverso il Giardino Nencini (area intestata a livello catastale al Comune di Montelupo Fiorentino); tale circostanza, cioè l'impossibilità di un accesso carrabile, relega l'area alla sua attuale destinazione di giardino privato e/o orto domestico. La stessa come già anticipato è peraltro interposta tra proprietà di terzi che, seppur con diversa intensità, su di essa prospettano. Per i limiti della localizzazione e delle modalità di accesso si evidenziano una serie di aspetti che, oggettivamente, la collocano in un segmento di mercato limitato ed incidono, ad avviso dello scrivente, sia sulla determinazione del *valore di mercato* sia sul potenziale ricorso a un *valore conservativo* per finalità prudenziali (nel caso a base d'asta).

Il concetto di *valore di mercato* presuppone "la libera commerciabilità del bene", che in questo caso è "compromessa"; l'accesso pedonale dal solo giardino pubblico ne limita l'autonomia funzionale. Per il segmento di mercato in cui si colloca si rileva una scarsità di comparabili e quindi un'asimmetria informativa. L'interesse potrebbe quindi ridursi ai soli *proprietari contigui* (uno dei quali già la occupa, come già anticipato), il che rappresenta una domanda residuale e altamente specifica (*special purchaser*).

La presenza di fabbricati terzi circostanti riduce la visibilità e l'accesso diretto dalla pubblica via (carrabile) e la possibilità di fruizione autonoma. L'area si configura come immobile a bassa funzionalità, scarsa commerciabilità e mercato iper-specifico, condizione che ne giustifica l'inclusione nel segmento immobiliare residuale e la determinazione di un valore inferiore al valore ordinario di mercato per analoghe aree accessibili e funzionali. Il segmento dei potenziali acquirenti si può così sinteticamente riassumere:

Segmento potenziale acquirenti	Interesse	Limiti
Proprietari dei fabbricati adiacenti	Alto	Condizionato a volontà di aggregazione
Pubblica Amministrazione (per estensione parco)	Possibile	Necessità di variante urbanistica
Investitori privati	Assente	Inutilizzabilità e bassa redditività
Privati per uso ortivo/ricreativo	Molto limitato	Accesso precario e posizione poco "felice"

In conclusione per i limiti della localizzazione e delle modalità di accesso detta area si ritiene possa collocandosi in un segmento di mercato limitato (pochi offerenti) definito come di "concorrenza ristretta" o di "concorrenza limitata", in alcuni casi assimilabile alle "aste private", a seconda delle circostanze specifiche della transazione. Questo tipo di vendita può avvenire quando l'offerta di un bene (in questo caso, il terreno) viene limitata a un numero ridotto di acquirenti, riducendo la trasparenza del mercato e il livello di competizione; in pratica, pochi soggetti hanno il potere di determinare il prezzo di vendita, riducendo l'efficacia del mercato competitivo.

Per la stima di questi beni ricadenti in un segmento "particolare", gli standard internazionali suggeriscono di applicare metodi alternativi al tradizionale confronto di mercato. Se vi è una domanda limitata, il valore è spesso inferiore a quello di mercato, a meno che il terreno non abbia un alto valore sinergico per un acquirente specifico.

1.14.3. SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA

1.14.4. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore da stimare

_____ valore di mercato

Si premette che il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Una valutazione immobiliare si basa su sei principi fondamentali:

1. Dipendenza del valore dallo scopo della stima: un bene può assumere contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono gli scopi della stima;
2. Unicità del metodo estimativo;
3. Prezzo come fondamento del giudizio di stima: ogni giudizio di stima ha come fondamento e punto di arrivo il prezzo, che misura il rapporto tra bene e moneta equivalenti al costo o al prezzo di scambio del bene stesso;
4. Previsione come carattere immanente del giudizio di stima: il giudizio di stima ha insito il concetto di previsione; se non ci fosse previsione, non ci sarebbe giudizio di stima, ma una mera constatazione di un prezzo storico o prezzo di listino;
5. Permanenza delle condizioni come fondamento della previsione: proiettare nell'immediato futuro le condizioni tecnico-economiche rilevate nell'immediato passato. Si sostiene che tra il momento in cui si formula la stima e la data di riferimento della stima le condizioni al contorno rilevate dall'estimatore non siano cambiate;
6. Ordinarità come garanzia di oggettività e generale validità del giudizio di stima: tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi, ecc. devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione più probabile. Il concetto di ordinarità coincide con il concetto di statisticamente frequente.

Lo scrivente ha esperito un'analisi di mercato tesa a ricercare i necessari comparabili per procedere a determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dell'area, applicando "direttamente" il metodo della comparazione con beni similari (ovvero metodo del confronto Market Comparison Approach - MCA). Fatte le dovute indagini presso la competente Agenzia delle Entrate (attraverso il portale BorsinoPro e StimatrixCity) né sullo specifico foglio di mappa, né sui contermini, si sono riscontrate transazioni "attendibili" e verificabili ai fini della comparazione (riferite a terreni destinati a giardino acquistati separatamente dagli immobili).

Attraverso il portale BorsinoPro si sono rilevate, in un periodo relativamente recente (ultimo biennio) delle compravendite di immobili civili in zona, dotati di aree scoperte, dai quali desumere il "prezzo medio" di vendita applicabile alla superficie principale.



Ricerca & Comparazioni
COMPRAVENDUTO

V INSEIERICI INDIRIZZO E COMUNE RICERCA (CODICUM OBBLIGATORIO)
Via Fratelli Cervi, 140 - 50056 - Montelupo Fiorentino FI

CATEGORIA IMMOBILIARE
Immobili Residenziali

MOSTRA TUTTE LE CATEGORIE CATASTALI

A01 A02 A03 A04 A05 A06 A07 A08 A09 A11

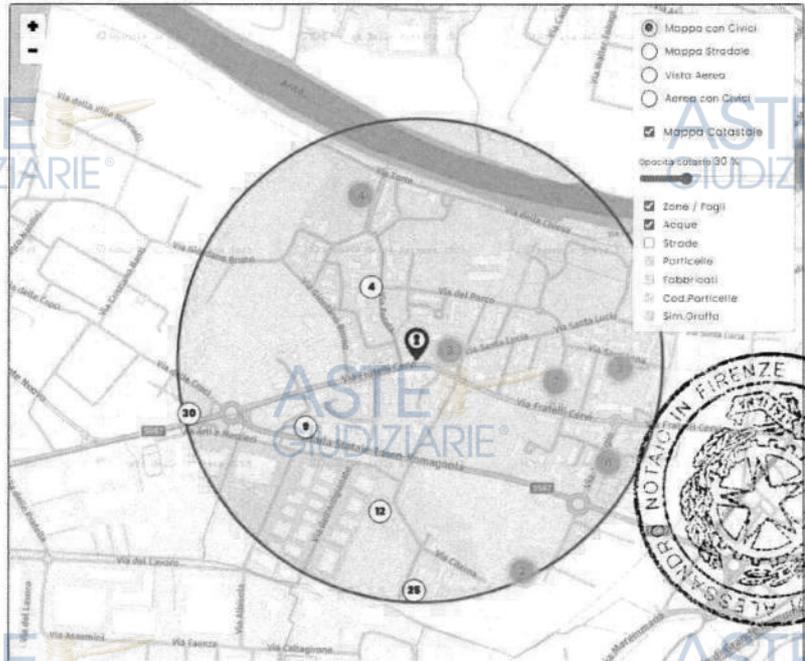
RAGGIO DI RICERCA
500 Metri

DA M² MIN M2 - A M² MAX M2

DA EURO MIN - A EURO MAX

A PARTIRE DALL'ANNO 2023 - MESE DI Gennaio

FINO ALL'ANNO 2025 - MESE DI Gennaio



Analisi di Mercato

La presente indagine commerciale si basa su atti di compravendita stipulati nell'area selezionata. Sono stati presi in esame esclusivamente compravendite di immobili trasferiti per intero ed a titolo oneroso. Sono quindi esclusi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari o diritti di proprietà (ad esempio: nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc...). Sono inoltre esclusi dalla statistica "venduto per fascia di prezzo" e "venduto per prezzo/mq" gli atti stipulati al probabile valore catastale.

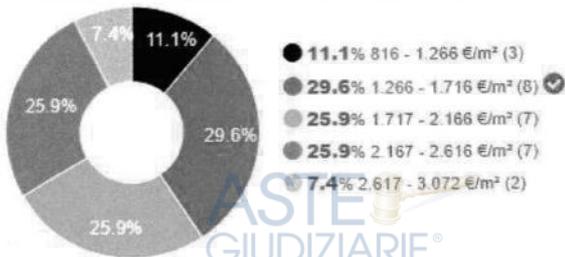
Criteri di ricerca

Area di ricerca	Via Fratelli Cervi, 140 - 50056 - Montelupo Fiorentino FI	Periodo ricerca	Da Gennaio 2023 a Gennaio 2025
Zona immobiliare	Capoluogo	Range di prezzo	Da a Euro
Raggio ricerca	500 Metri	Range di Mq	Da a M ²
Tipologia	Residenziale	N° atti esaminati	27 Atti



Handwritten notes and signatures:
S. Pistoia
D. Sordani
S. Sordani

VENDUTO PER PREZZO / M²



Quale dato statistico la maggior frequenza rileva prezzi medi di vendita in un range variabile tra gli €/m² 1.266,00 e 1.716,00 la cui media è pari a circa €/m² 1.490,00.

Considerato che in base all'estensione dell'area il rapporto mercantile (o indice mercantile) dell'area scoperta di pertinenza di un edificio rispetto alla superficie principale viene indicato nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM) di Tecnoborsa (punto 4.5 del CdVi di Tecnoborsa-V edizione anno 2018), come pari al 10%, lo stesso codice prevede che i coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Assunzione: Considerato che non si tratta di un'area di pertinenza, né di un'area urbana ma bensì di una particella censita al catasto dei terreni, seppur attualmente utilizzata quale giardino, stante il segmento di mercato in cui si colloca, quale assunzione si ritenga congruo e coerente considerare un coefficiente di ponderazione maggiormente cautelativo rispetto a quello previsto dal SIM, pari al 5% (trattandosi peraltro di area censita al catasto terreni e non al catasto dei fabbricati).

Rilevato un prezzo unitario medio di zona pari a circa €/m² 1.490,00, giusto l'anzidetto coefficiente di ponderazione (cautelativo) il più probabile valore al m² di superficie dell'area si determina in €/m² 74,50.

Superficie catastale del mappale 1755 del foglio 10 - m² 261; si avrà pertanto: €/m² 74,50 * m² 261 = € 19.444,50.-.

Per il caso di specie vi sono alcuni elementi qualitativi che incidono sul valore di mercato dell'area; in particolare si rilevano:
Una limitazione dell'appeal di mercato per le motivazioni ampiamente espresse al termine del paragrafo 1.14.2;

Una particolare introspezione, stante la circostanza che sull'area prospettano una pluralità di vedute dei fabbricati contermini.

Una limitata accessibilità all'area da spazi pubblici; si consideri che l'unico accesso avviene dal giardino pubblico, rendendo non possibile la realizzazione di un accesso carrabile, aspetto che limita un potenziale e diverso uso della stessa (ad esempio come area a parcheggio privato);

La presenza di servitù (da titolo); non essendo possibile estrarre ulteriori informazioni dall'atto se non quanto riportato al paragrafo 1.9.

Dal valore medio dell'area determinato come prima e meglio descritto, non è possibile estrarre tali elementi qualitativi e pertanto, al fine di determinarne la loro incidenza, si procederà ad analizzarli con l'utilizzo del diagramma a ragnatela o diagramma di Verhulst. Questo è uno strumento usato nello studio dei sistemi dinamici per analizzare il comportamento qualitativo di una funzione iterativa; è uno strumento modellistico utile per esprimere in termini quantitativi aspetti qualitativi difficilmente misurabili, nel rispetto dei criteri EVS;

ANALISI DELLA ASSUNZIONI SPECIALI

Mediante l'ausilio di indici con scala ad intervalli*, assegnati ad ogni possibile fattore di riduzione rispetto al valore di mercato, si procede, con lo studio di un diagramma cosiddetto a "ragnatela" **, il tutto come di seguito riportato.

*La scala a intervalli è una scala ordinale che esprime la distanza tra le classi di un ordine metrico assegnando un numero reale alle classi (punteggio). Trattandosi di deprezzamenti, il punteggio massimo è assegnato alla classe considerata peggiore.

**Il diagramma a ragnatela o diagramma di Verhulst è uno strumento usato nello studio dei sistemi dinamici per analizzare il comportamento qualitativo di una funzione iterativa

Analisi delle assunzioni speciali per la riduzione di valore determinato in via comparativa	indice	peso	indice
Limitazione dell'appeal di mercato	3,00	50,0%	50,0%
Introspezione di terzi	2,00	10,0%	6,7%
Limitata accessibilità	2,50	15,0%	12,5%
Servitù apparenti e non apparenti	2,00	10,0%	6,7%

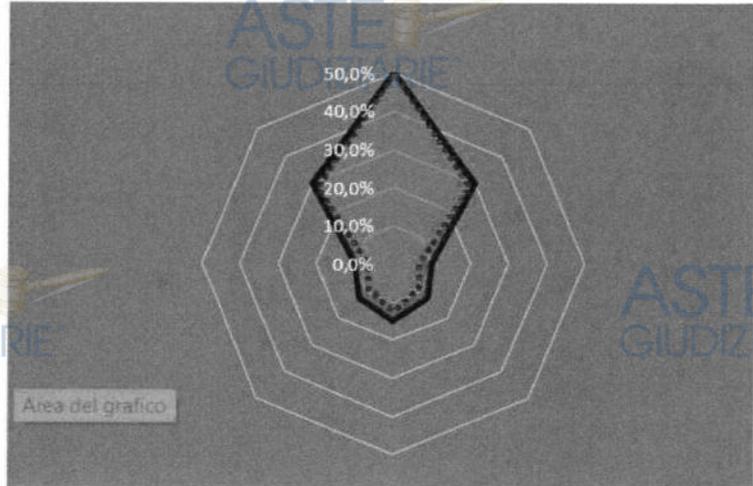
Circa
 Sommaro
 Lo studio

nullo	0,0
trascurabile	0,5
modesto	1,0
medio	1,5
rilevante	2,0
grava	2,5
estremo	3,0

Scala degli indici di assunzione (reting)

radiogramma di sintesi dei rischi	
g quadratico (area rossa/area blu)	83,9%
g normalizzato	91,6%

Riduzione assunzioni speciali MIN. 45,80%



Considerando tale riduzione si determina il seguente valore di mercato: € 19.444,50 * (1 - 45,80%) = € 10.538,92 -
 Posto inoltre che:

È stata rilevata la presenza di alcune opere (recinzioni, cancello pedonale, basamento in calcestruzzo, camminamento lastricato etc..) per le quali, preliminarmente rispetto alla loro realizzazione, sarebbe stato necessario il deposito di una pratica edilizia. Per la natura delle opere si assumerà ai fini estimativi, quale soluzione più prontamente individuabile, il ripristino dello stato dei luoghi mediante lo smontaggio e rimozione di quanto rilevato ed il conferimento a discarica; con ogni probabilità tale soluzione è quella economicamente più vantaggiosa rispetto al deposito di una pratica di sanatoria che comporterebbe, oltre al pagamento della sanzione, le spese professionali per i rilievi, predisposizione e deposito di relativa istanza di sanatoria. Ciò detto dal più probabile valore determinato "in condizioni di ordinarietà" andranno in primo luogo sottratti i costi di esecuzione delle opere eseguite in assenza di titolo, ivi compreso il loro conferimento a discarica. Al fine di quantificarne il costo, stante la natura delle stesse, si determinerà un costo "a corpo" pari a complessivi € 1.850,00 milleottococinquanta/00. Detraendo tale importo dal valore sopra determinato si avrà: € 10.538,92 - € 1.850,00 = € 8.688,92.-.

In conclusione l'odierno e più probabile valore in libero mercato del bene immobile è pari ad € 8.650,00 (ottomilaseicocinquanta/00) arrotondato per difetto in cifra tonda.

**Nota: l'importo indicato si intende al netto di Iva e di eventuali, ulteriori, spese al momento non determinabili.*

1.14.5 CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dei beni immobili in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla Liquidazione Coatta Amministrativa.

Le principali differenze che solitamente sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- ridotta efficacia della pubblicità immobiliare; minor attività di marketing-agency;
- difficoltà di visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- maggior rischio assunto per assenza garanzie postume o presenza vizi occulti;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa) considerati:
 normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
 normale - lungo periodo che intercorre fra la data del trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
 assoluta, momentanea, incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure di Liquidazione;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti;
- incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore-conduttore ed eventuali mancati redditi.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda l'area de qua si ritiene congruo e coerente determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata come pari al più probabile valore di mercato ridotto delle percentuali che saranno



Studio Tre Firenze
 P. Cinelli
 S. Romano

indicate; tali percentuali di riduzione contemplano le varie voci prese a riferimento dallo scrivente (che di seguito si elencano) e che possono essere messe a disposizione del Liquidatore qualora necessiti di uno sviluppo analitico delle stesse.

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'area in oggetto - sviluppo dell'analisi estimativa.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato in €.8.650,00; da tale importo si procede a determinare il più probabile valore di vendita forzata considerando, quali elementi di deprezzamento, i seguenti aspetti ed elementi:

Spese legali per eventuale sfratto (immobile libero, ovvero occupato senza titolo) - nessuna riduzione da applicare
Mancata manutenzione immobile tra data stima e la presunta data di assegnazione (non particolarmente rilevanti per il caso di specie, trattandosi di un'area a verde privato) - nessuna riduzione da applicare
Deprezzamento annuo tra data stima e la presunta data di assegnazione (ipotizzando un orizzonte temporale di medio periodo, per il caso di specie si assume la non rilevanza di tale aspetto) - nessuna riduzione da applicare
Assenza garanzie postume o presenza vizi occulti - si assume una riduzione del 10% circa

VALORE di VENDITA FORZATA: alla luce di quanto sopra, si determina in cifra tonda un valore ad **€.7.700,00** (settemilasettecento/00) con un ribasso del 11,00% circa rispetto al valore di mercato stimato nel precedente paragrafo.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'area de qua si determina, in cifra tonda, in complessivi **€.7.700,00** (settemilasettecento/00)

*Nota: l'importo indicato si intende al netto di Iva.

1.15. SINTESI CONCLUSIVA - VALORI DI STIMA

Alla luce di quanto considerato nel precedente paragrafo "analisi estimativa" e per quanto concerne le seguenti beni oggetto del presente Lotto 5, si identificano i seguenti - e complessivi - valori di stima:

- 1) - Più probabile valore di mercato del bene di cui sopra **€.8.650,00** (ottomilaseicentocinquanta/00)
- 2) - Più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata **€.7.700,00** (settemilasettecento/00)

2.1. GIUDIZIO DIVISIBILITÀ DEL BENE

- Non si rilevano immobili in comproprietà tali da predisporre un piano divisionale
- Si rilevano immobili in comunione in carico alla procedura di liquidazione.

In considerazione del fatto che:

La quota di 1/2 è di proprietà della Società [redacted]

La quota di 1/2 è di proprietà della [redacted]

Stante il complessivo valore di vendita forzata lo stesso sarà ripartito in relazione alle rispettive quote di comproprietà, pari al 50% ciascuna.

3.1. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni immobili di proprietà di Società e non di persona fisica, il medesimo è soggetto al regime I.V.A. e non ad imposta di registro.

4.1. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1_ Documentazione fotografica;
- 2_ Documentazione catastale (estratto di mappa e visura);
- 3_ Certificato di destinazione Urbanistica;
- 4_ Titolo di provenienza;
- 5_ Ispezioni ipotecarie;
- 6_ Delibere e azionamento PEEP San Quirico.



Firma geometra Lorenzo TILLI

5.1. NOTE

1) *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

2) *Localizzazione:* indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

3) *Destinazione:* indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

4) *Residenziale:* Appartamento, villa unifamiliare, villetta a schiera, etc. (e sue pertinenze, cantina, box, posto auto coperto/scoperto, etc.)

5) *Magazzino - deposito per attrezzature di materiale edile.*

6) *Tipologia immobiliare:* riguarda le classificazioni degli immobili.

7) *Nuovo:* immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

8) *Ristrutturato:* immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

9) *Seminuovo:* immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

10) *Usato:* tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

11) *Rudere:* fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

12) *Tipologia edilizia dei fabbricati:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

13) *Tipologia edilizia delle unità immobiliari:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

14) *Dimensione:* indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

15) *Caratteri della domanda e dell'offerta:* mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

16) *Forma di mercato:* mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

17) *Concorrenza monopolistica:* la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

18) *Concorrenza monopolistica ristretta:* valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

19) *Oligopolio:* il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

20) *Monopolio:* il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

21) *Monopolio bilaterale:* esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

22) *Filtering:* rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

23) *Fase del mercato immobiliare:* è riferita all'andamento ciclico del mercato.

24) *Recupero:* i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

25) *Espansione:* i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

26) *Contrazione:* i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

27) *Recessione:* i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

28) *Dato immobiliare:* è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

29) *Descrizione sintetica:* inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.



- 30) Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.
- 31) Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- 32) Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- 33) Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.
- 34) Rapporto mercantile superficiale (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_1 : p_i$
- 35) Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$.
- 36) Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).
- 37) Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.
- 38) Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'unità in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.
- 39) Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 40) Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.
- 41) Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).
- 42) Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
- 43) Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 44) Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- 45) Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- 46) Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
- 47) Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 48) Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale durante le ore diurne.
- 49) Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.
- 50) Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta coerente con la destinazione d'uso.
- 51) Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 52) Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.
- 53) Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.
- 54) Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.
- 55) Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 56) Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone. I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originarie per necessità temporanee.
- 57) Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone. I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.
- 58) Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.
- 59) Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 60) Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.
- 61) Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.
- 62) Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.
- 63) Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 64) Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente, una non corretta esposizione, in quanto l'orientamento è inadatto rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 65) Medio: l'unità immobiliare ha un'esposizione favorevole, solo parzialmente e in relazione ai vani principali, in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 66) Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto l'orientamento è completamente favorevole rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 67) Due diligence edilizio/urbanistica: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità-rispondenza degli immobili ai requisiti di natura urbanistica. Consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità e rispondenza di un immobile rispetto alle normative urbanistico-edilizie - nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati e/o asseverati.
- 68) Due diligence catastale: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità catastale degli immobili (ai sensi dell'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122).
- 69) Titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere pregiudizievoli ai fini estimativi dell'immobile nonché incidere sul trasferimento dello stesso; si tratta di analizzare:
- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
 - La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
 - La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
 - Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
 - Eventuali controversie in atto.
 - Verifica della presenza della certificazione energetica.
- 70) Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche.
- La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:
- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
 - vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
 - vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
 - vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia del tutto attuale.



STUDIO TRE FIRENZE

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@

G. M.
 Abbono

Verbale di asseverazione
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventotto del mese di maggio,
28 maggio 2025

alle ore undici e minuti trentasei,
nel mio studio in Firenze, in via Fra' Giovanni Angelico al numero 52,
davanti a me dottor Piergiulio Cinelli, notaio in Firenze, iscritto al Ruolo
del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,
è comparso

TILLI Lorenzo, nato a Firenze (FI) in data 21 settembre 1971, domiciliato a
Firenze (FI), in via Turchia n. 12, presso il proprio studio professionale, co-
dice fiscale TLL LNZ 71P21 D612C, iscritto all'Albo dei Geometri e dei
Geometri laureati della Provincia di Firenze al numero 4197/13.

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha pre-
sentato il rapporto di valutazione immobiliare che precede, relativo agli
immobili in Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Frazione San Quirico,
ed esattamente relativo all'appezzamento interposto tra le vie Fratelli Cer-
vi, via Fonda, via Dino Lotti ed il giardino pubblico denominato "Giardino
Nencini", oggetto della relazione, al fine di determinare il più probabile va-
lore di mercato in condizioni di vendita forzata, chiedendomi di asseverar-
la con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del r.d.l. 1666/1937, relazione compo-
sta da numero 28 (ventotto) fogli su 28 (ventotto) facciate, oltre a numero
6 (sei) allegati che seguono.

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione sulle conse-
guenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare
la verità, deferisco giuramento al comparente, chiedendo di ripetere la for-
mula di rito.

Il medesimo, aderendo, presta giuramento, dichiarando:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, e di aver re-
dato la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità."

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico
del richiedente.

Richiesto io notaio ho dato lettura del presente atto alla parte che lo appro-
va e lo conferma e con me notaio lo sottoscrive alle ore

undici e minuti trentasei

Scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in parte mano-
scritto da me notaio, consta di fogli uno di cui una facciata fino a qui.

Lorenzo Tili
Piergiulio Cinelli

