

TRIBUNALE DI PRATO
Sezione Civili – Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale

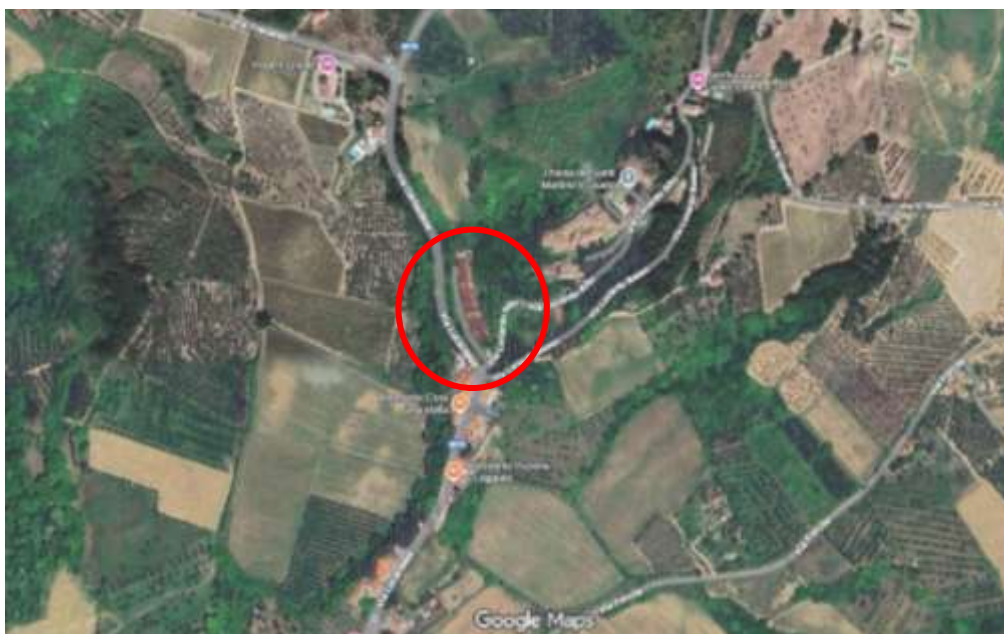
N. R.G. 48/2025 – [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

PERIZIA TECNICA DI STIMA
IMMOBILI IN MONTESPERTOLI
(FIRENZE)



INDICE

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO.....	17
STATO DEI LUOGHI E INAGIBILITÀ	18
DATI CATASTALI.....	19
CONFORMITA' CATASTALE.....	27
STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA	29
ISPEZIONI IPOTECARIE	31
PROVENIENZA.....	34
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	35
CRITERIO DI STIMA.....	35
FORMAZIONE LOTTI.....	36
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	36
VALORE VENALE.....	39
STIMA IMMOBILI	40
CONCLUSIONI.....	41

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, [REDACTED]

[REDACTED], in data 11/07/2025, è stata nominata Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 48/2025, dalla Dott.ssa [REDACTED] e in data 14/07/2025 autorizzata dal G.E. Dott. [REDACTED].

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati e Terreni del

Comune di Firenze, indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montespertoli, indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Oggetto della presente perizia è il compendio immobiliare a destinazione residenziale, con locali accessori e autorimesse pertinenziali, ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), Località Lucardo, Via Certaldese, in un contesto territoriale prevalente a carattere collinare. Il complesso edilizio è costituito complessivamente da n. 16 unità immobiliari ad uso residenziale di tipologia terra-tetto, con rispettive autorimesse, posti auto coperti, locali tecnici e beni comuni, oltre a un'area a verde posta a monte dell'edificato e dei terreni adiacenti il complesso i quali dovevano essere adibiti (a seguito del piano di recupero dopo menzionato) a opere di urbanizzazione come spazio di sosta pedonale, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico.

Il complesso risulta attualmente inagibile, come meglio descritto nei successivi paragrafi.

La zona è caratterizzata da un'edificazione discontinua, costituita prevalentemente da fabbricati residenziali sparsi, case coloniche, piccoli nuclei abitativi e complessi edilizi isolati, immersi in un ambiente agricolo tipico della campagna toscana. Il tessuto urbanistico non presenta caratteristiche di continuità compatta, ma si configura come ambito extraurbano con urbanizzazione limitata.

L'area non può essere considerata centrale rispetto al capoluogo comunale; i principali servizi di interesse pubblico e commerciale (uffici comunali, scuole,

istituti bancari, strutture sanitarie, supermercati, attività commerciali strutturate) risultano concentrati nel centro di Montespertoli e nelle frazioni maggiormente urbanizzate, raggiungibili mediante percorrenza su viabilità ordinaria.

La viabilità principale di riferimento è rappresentata dalla strada provinciale Via Certaldese, che consente il collegamento con il centro comunale di Montespertoli e con i comuni limitrofi, tra cui Certaldo ed Empoli. L'accessibilità veicolare risulta discreta, mentre la dotazione di trasporto pubblico è limitata e non immediatamente prossima al fabbricato oggetto di stima.

Nel complesso, il contesto ambientale presenta caratteristiche paesaggistiche di pregio, tipiche del territorio collinare toscano, ma non offre una dotazione di servizi e infrastrutture assimilabile a quella di ambiti urbani consolidati, condizione che incide sulla fruibilità e sulla valorizzazione immobiliare del compendio.

Di seguito verranno descritte nello specifico tutte le unità.



IMMOBILE A – Subalterno 509 - Abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipologia terra-tetto, inserita in edificio a schiera sviluppata su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dal resede esclusivo prospiciente il fabbricato ed è composta al piano terra da locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre resede esclusivo tergo; al piano primo è presente camera matrimoniale, camerina, bagno, disimpegno e guardaroba; mentre al piano seminterrato, è presente disimpegno, ripostiglio e autorimessa pertinenziale (**sub. 525**).

I resedi esclusivi risultano oggi inermi e non mantenuti, con presenza di vegetazione spontanea.

Le finiture interne risultano di tipo civile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica color cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I soffitti sono in parte realizzati con travi e travicelli in legno a vista con mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo è scadente: si rilevano distacchi di intonaco, diffuse tracce di umidità sulle murature, servizi igienici incompleti e impianti non verificabili nel funzionamento.

Le condizioni risultano coerenti con il lungo periodo di abbandono dell'unità.

*

IMMOBILE B – Subalterno 514 - Abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipologia terra-tetto, inserita in edificio a schiera sviluppata su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dal resede esclusivo prospiciente il fabbricato ed è composta al piano terra da locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre resede esclusivo tergo; al piano primo è presente camera

matrimoniale, camerina, bagno, disimpegno e guardaroba; mentre al piano seminterrato, è presente disimpegno, ripostiglio e autorimessa pertinenziale (**sub. 530**).

I resedi esclusivi risultano oggi inermi e non mantenuti, con presenza di vegetazione spontanea.

Le finiture interne risultano di tipo civile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica color cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I soffitti sono in parte realizzati con travi e travicelli in legno a vista con mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo è scadente: si rilevano distacchi di intonaco, diffuse tracce di umidità sulle murature, servizi igienici incompleti e impianti non verificabili nel funzionamento.

Le condizioni risultano coerenti con il lungo periodo di abbandono dell'unità.

*

IMMOBILE C – Subalterno 517 - Abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipologia terratetto, inserita in edificio a schiera sviluppata su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dal resede esclusivo prospiciente il fabbricato ed è composta al piano terra da locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre resede esclusivo tergale; al piano primo è presente camera matrimoniale, camerina, bagno, disimpegno e guardaroba; mentre al piano seminterrato, è presente disimpegno, ripostiglio e autorimessa pertinenziale (**sub. 533**).

I resedi esclusivi risultano oggi inermi e non mantenuti, con presenza di vegetazione spontanea.

Le finiture interne risultano di tipo civile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica color cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I soffitti sono in parte realizzati con travi e travicelli in legno a vista con mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo è scadente: si rilevano distacchi di intonaco, diffuse tracce di umidità sulle murature, servizi igienici incompleti e impianti non verificabili nel funzionamento.

Le condizioni risultano coerenti con il lungo periodo di abbandono dell'unità.

*

IMMOBILE D – Subalterno 519 - Abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipologia terratetto, inserita in edificio a schiera sviluppata su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dal resede esclusivo prospiciente il fabbricato ed è composta al piano terra da locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre resede esclusivo tergale; al piano primo è presente camera matrimoniale, camerina, bagno, disimpegno e guardaroba; mentre al piano seminterrato, è presente disimpegno, ripostiglio e autorimessa pertinenziale (**sub. 535**).

I resedi esclusivi risultano oggi inermi e non mantenuti, con presenza di vegetazione spontanea.

Le finiture interne risultano di tipo civile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica color cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I soffitti sono in parte realizzati con travi e travicelli in legno a vista con mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo è scadente: si rilevano distacchi di intonaco, diffuse tracce di umidità sulle murature, servizi igienici incompleti e impianti non verificabili nel funzionamento.

Le condizioni risultano coerenti con il lungo periodo di abbandono dell'unità.

*

IMMOBILE E – Subalterno 521 - Abitazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, di tipologia terra-tetto, inserita in edificio a schiera sviluppata su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dal resede esclusivo che circonda interamente il fabbricato ed è composta al piano terra da locale soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre a porticato; al piano primo sono presenti due camere matrimoniali, bagno, disimpegno e terrazzo frontale; mentre al piano seminterrato, è presente disimpegno, ripostiglio, locale di deposito e autorimessa pertinenziale (**sub. 537**).

Il resede esclusivo risultano oggi inerme e non mantenuto, con presenza di vegetazione spontanea.

Le finiture interne risultano di tipo civile, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica color cotto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno. I soffitti sono in parte realizzati con travi e travicelli in legno a vista con mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo è scadente: si rilevano distacchi di intonaco, diffuse tracce di umidità sulle murature, servizi igienici incompleti e impianti non verificabili nel funzionamento.

* * * * *

* * *

*

IMMOBILE F – Subalterno 525 - Autorimessa

Trattasi del garage di pertinenza esclusiva dell'IMMOBILE A (sub. 509), ubicato al piano seminterrato del complesso immobiliare sopra descritto. Funzionalmente e strutturalmente asservito all'unità residenziale soprastante con accesso carrabile tramite rampa comune e collegamento interno diretto all'abitazione mediante scala e disimpegno, come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità è costituita da un ampio locale ad uso autorimessa, di forma regolare, con altezza interna pari a circa ml 2,40. È presente portone carrabile metallico basculante, prospiciente l'area di manovra comune del piano seminterrato, nonché accesso pedonale interno verso l'abitazione.

Le finiture risultano semplici e tipiche di locali accessori:

- Pavimentazione in calcestruzzo liscio, priva di rivestimenti;
- Pareti in muratura intonacata, con fascia inferiore priva di intonaco e muratura a vista, verosimilmente per fenomeni di umidità o per rimozione dell'intonaco deteriorato;
- Soffitto intonacato, con presenza di macchie e aloni riconducibili a umidità;

Non risultano presenti finiture di tipo residenziale o elementi di pregio.

Lo stato manutentivo del garage è da considerarsi scadente, con diffusi fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, distacchi e rimozioni di intonaco nella parte bassa delle murature; condizioni generali di mancata manutenzione e inutilizzo prolungato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all'interno del garage, né accertarne la conformità alla normativa vigente, in assenza di alimentazione e di certificazioni disponibili.

IMMOBILE G – Subalterno 530 - Autorimessa

Trattasi del garage di pertinenza esclusiva dell'IMMOBILE B (sub. 514), ubicato al piano seminterrato del complesso immobiliare sopra descritto. Funzionalmente e strutturalmente asservito all'unità residenziale soprastante con accesso carrabile tramite rampa comune e collegamento interno diretto all'abitazione mediante scala e disimpegno, come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità è costituita da un ampio locale ad uso autorimessa, di forma regolare, con altezza interna pari a circa ml 2,40. È presente portone carrabile metallico basculante, prospiciente l'area di manovra comune del piano seminterrato, nonché accesso pedonale interno verso l'abitazione.

Le finiture risultano semplici e tipiche di locali accessori:

- Pavimentazione in calcestruzzo liscio, priva di rivestimenti;
- Pareti in muratura intonacata, con fascia inferiore priva di intonaco e muratura a vista, verosimilmente per fenomeni di umidità o per rimozione dell'intonaco deteriorato;
- Soffitto intonacato, con presenza di macchie e aloni riconducibili a umidità;

Non risultano presenti finiture di tipo residenziale o elementi di pregio.

Lo stato manutentivo del garage è da considerarsi scadente, con diffusi fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, distacchi e rimozioni di intonaco nella parte bassa delle murature; condizioni generali di mancata manutenzione e inutilizzo prolungato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all'interno del garage, né accertarne la conformità alla normativa vigente, in assenza di alimentazione e di certificazioni disponibili.

*

IMMOBILE H - Subalterno 533 - Autorimessa

Trattasi del garage di pertinenza esclusiva dell'IMMOBILE C (sub. 517), ubicato al piano seminterrato del complesso immobiliare sopra descritto. Funzionalmente e strutturalmente asservito all'unità residenziale soprastante con accesso carrabile tramite rampa comune e collegamento interno diretto all'abitazione mediante scala e disimpegno, come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità è costituita da un ampio locale ad uso autorimessa, di forma regolare, con altezza interna pari a circa ml 2,40. È presente portone carrabile metallico basculante, prospiciente l'area di manovra comune del piano seminterrato, nonché accesso pedonale interno verso l'abitazione.

Le finiture risultano semplici e tipiche di locali accessori:

- Pavimentazione in calcestruzzo liscio, priva di rivestimenti;
- Pareti in muratura intonacata, con fascia inferiore priva di intonaco e muratura a vista, verosimilmente per fenomeni di umidità o per rimozione dell'intonaco deteriorato;
- Soffitto intonacato, con presenza di macchie e aloni riconducibili a umidità;

Non risultano presenti finiture di tipo residenziale o elementi di pregio.

Lo stato manutentivo del garage è da considerarsi scadente, con diffusi fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, distacchi e rimozioni di intonaco nella parte bassa delle murature; condizioni generali di mancata manutenzione e inutilizzo prolungato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all'interno del garage, né accertarne la conformità alla normativa vigente, in assenza di alimentazione e di certificazioni disponibili.

*

IMMOBILE I – Subalterno 535 - Autorimessa

Trattasi del garage di pertinenza esclusiva dell'IMMOBILE D (sub. 519), ubicato al piano seminterrato del complesso immobiliare sopra descritto. Funzionalmente e strutturalmente asservito all'unità residenziale soprastante con accesso carrabile tramite rampa comune e collegamento interno diretto all'abitazione mediante scala e disimpegno, come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità è costituita da un ampio locale ad uso autorimessa, di forma regolare, con altezza interna pari a circa ml 2,40. È presente portone carrabile metallico basculante, prospiciente l'area di manovra comune del piano seminterrato, nonché accesso pedonale interno verso l'abitazione.

Le finiture risultano semplici e tipiche di locali accessori:

- Pavimentazione in calcestruzzo liscio, priva di rivestimenti;
- Pareti in muratura intonacata, con fascia inferiore priva di intonaco e muratura a vista, verosimilmente per fenomeni di umidità o per rimozione dell'intonaco deteriorato;
- Soffitto intonacato, con presenza di macchie e aloni riconducibili a umidità;

Non risultano presenti finiture di tipo residenziale o elementi di pregio.

Lo stato manutentivo del garage è da considerarsi scadente, con diffusi fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, distacchi e rimozioni di intonaco nella parte bassa delle murature; condizioni generali di mancata manutenzione e inutilizzo prolungato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all'interno del garage, né accertarne la conformità alla normativa vigente, in assenza di alimentazione e di certificazioni disponibili.

*

IMMOBILE J – Subalterno 537 - Autorimessa

Trattasi del garage di pertinenza esclusiva dell'IMMOBILE E (sub. 521), ubicato al piano seminterrato del complesso immobiliare sopra descritto. Funzionalmente e strutturalmente asservito all'unità residenziale soprastante con accesso carrabile tramite rampa comune e collegamento interno diretto all'abitazione mediante scala e disimpegno, come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

L'unità è costituita da un ampio locale ad uso autorimessa, di forma regolare, con altezza interna pari a circa ml 2,40. È presente portone carrabile metallico basculante, prospiciente l'area di manovra comune del piano seminterrato, nonché accesso pedonale interno verso l'abitazione.

Le finiture risultano semplici e tipiche di locali accessori:

- Pavimentazione in calcestruzzo liscio, priva di rivestimenti;
- Pareti in muratura intonacata, con fascia inferiore priva di intonaco e muratura a vista, verosimilmente per fenomeni di umidità o per rimozione dell'intonaco deteriorato;
- Soffitto intonacato, con presenza di macchie e aloni riconducibili a umidità;

Non risultano presenti finiture di tipo residenziale o elementi di pregio.

Lo stato manutentivo del garage è da considerarsi scadente, con diffusi fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, distacchi e rimozioni di intonaco nella parte bassa delle murature; condizioni generali di mancata manutenzione e inutilizzo prolungato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti all'interno del garage, né accertarne la conformità alla normativa vigente, in assenza di alimentazione e di certificazioni disponibili.

*

IMMOBILI K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W e X– Subalterni 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553

Il complesso immobiliare è dotato di ampio locale posto al piano seminterrato, accessibile tramite corsia carrabile comune, destinato a posti auto coperti.

Detto locale presenta struttura in cemento armato, con pilastri e travi a vista, pavimentazione in cls industriale, pareti intonacate e tinteggiate, impianto di illuminazione con corpi fluorescenti a soffitto e impianti a vista (scarichi, dorsali impiantistiche e antincendio).

Lo stato manutentivo è scadente, con evidenti segni di umidità, distacchi di intonaco, efflorescenze, degrado superficiale delle finiture e presenza di puntellamenti provvisori in alcune porzioni, a tutela delle strutture sovrastanti.

La ventilazione è garantita da bocche di lupo e aperture per aerazione naturale.

I posti auto risultano individuati mediante segnaletica orizzontale tracciata sulla pavimentazione, attualmente poco visibile in quanto fortemente usurata dal tempo e dalla prolungata mancata manutenzione, senza ulteriori delimitazioni fisiche mediante opere murarie o elementi fissi.

*

IMMOBILE Y – Particella 351

La particella catastale n. 351 risulta essere un'area urbana costituita da un'area esterna prevalentemente a carattere pertinenziale, posta in adiacenza al fabbricato principale.

L'area si sviluppa in lieve pendenza naturale, con andamento altimetrico variabile, ed è in parte sistemata a terreno naturale con presenza di vegetazione spontanea arbustiva e fogliame, ed in parte interessata da opere di contenimento e manufatti accessori.

Lo stato manutentivo dell'area può definirsi scarso, con assenza di regolare manutenzione del verde e presenza di elementi strutturali non rifiniti.

Detta area risulta interessata da fenomeni di instabilità del terreno riconducibili a dissesto di tipo franoso, verosimilmente favorito dalla morfologia in pendenza dell'area e dall'assenza di adeguate opere di regimazione e consolidamento. In particolare, lungo il margine inferiore della particella è presente un muro di contenimento in calcestruzzo, realizzato a sostegno del terreno posto a quota superiore rispetto ai locali interrati. Tale manufatto risulta parzialmente crollato, con evidenti segni di perdita di funzione statica e di contenimento del terreno retrostante, determinando lo scivolamento di materiale terroso e vegetale verso valle.

Alla luce di quanto sopra, la particella n. 351 deve ritenersi attualmente gravata da condizioni di rischio geotecnico, tali da limitarne l'utilizzo e da rendere necessari interventi di consolidamento del versante e di ripristino del muro di contenimento, previo approfondimento di un tecnico-geologico e ingegnere strutturista.

*

BENI COMUNI ALLE UNITA' SOPRA DESCRITTE

Dall'elaborato planimetrico depositato in data 28/05/2010 protocollo n°162468 risultano censiti al Foglio 121 Particella 66 i seguenti beni comuni non censibili (BCNC) a servizio delle unità immobiliari del complesso:

- **Subalterno 501** - Verde condominiale ingresso carrabile, vialetto pedonale-carrabile - Bene comune alle seguenti unità immobiliari: 506-507-508-509-510-512-513-514-515- 516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-555-556.

- **Subalterno 502** - Rampa carrabile e spazi di manovra comuni - Bene comune alle unità immobiliari dotate di autorimessa e posti auto, e in particolare alle unità censite ai subalterni: 522-523-524-525-526-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540- 541-542-543-544-545-546-547-548-549- 550-551-552-553-555-556.
- **Subalterno 503** - Scale comuni - Bene comune alle unità residenziali del complesso, ed in particolare alle abitazioni censite ai subalterni: 506-507-508-509-510-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552- 553-555-556.
- **Subalterno 505** - Prese d'aria e spazi tecnici comuni - Bene comune alle seguenti unità immobiliari: 506-507-508-509-510-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543- 544-545-546-547-548-549-550-551-552- 553-555-556.
- **Subalterno 554** - Locale autoclave - Bene comune a tutte le unità immobiliari del complesso, in quanto destinato all'alloggiamento degli impianti di accumulo e distribuzione idrica a servizio dell'intero compendio ovvero ai sub: 506-507-508-509-510-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-555-556.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

TERRENI – Particelle 353, 354, 666, 668 e 669

Il compendio immobiliare comprende vari appezzamenti di terreno di forma irregolare ubicati nel Comune di Montespertoli (FI), della superficie complessiva di circa 3018,00 mq catastali.

I terreni oggetto di stima si presentano come aree prevalentemente a vocazione agricola e naturale, con andamento collinare tipico del territorio di Montespertoli, caratterizzate da vegetazione spontanea e da una copertura arborea discontinua. Le superfici risultano in parte inermi e non coltivate, con presenza di erbe infestanti, arbusti e cespugli, ed in parte occupate da alberi ad alto fusto, prevalentemente di tipo sempreverde (cipressi e conifere) e latifoglie sparse, oltre ad alcune essenze arboree riconducibili a olivo. Non si rilevano coltivazioni agricole in atto.

Le aree mostrano assenza di sistemazioni agronomiche recenti, con terreni in stato di abbandono o manutenzione minima, e presenza di materiale vegetale secco e residui naturali sul piano di campagna. L'accesso avviene da pubblica via tramite una viabilità interna sterrata, utilizzata come strada poderale e di accesso, che attraversa parte dei terreni e consente il collegamento con il complesso immobiliare; tale percorso risulta privo di pavimentazione, con fondo naturale in terra e ghiaia, e delimitato da alberature lungo i margini.

Nel complesso, i terreni costituiscono aree di completamento e contorno ambientale del compendio immobiliare, contribuendo al contesto paesaggistico rurale, ma non risultano attualmente sfruttati a fini produttivi agricoli.

*

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Le unità immobiliari sopra descritte non risultano mai utilizzate e, a causa del lungo periodo di abbandono e dell'impossibilità di accesso, versano in stato di degrado generalizzato.

STATO DEI LUOGHI E INAGIBILITÀ

Il complesso immobiliare è interessato da FENOMENI FRANOSI del terreno a monte, che hanno coinvolto il muro di contenimento in cemento armato a delimitazione dei resedi tergalì.

Alla luce del sopralluogo eseguito, della documentazione acquisita e delle ordinanze sindacali emesse dal Comune di Montespertoli negli anni 2018 e 2020, si rileva che il complesso risulta interessato da un quadro di instabilità del terreno riconducibile a fenomeni franosi già formalmente accertati dall'Autorità comunale.

Le ordinanze richiamate attestano l'esistenza di un dissesto del versante retrostante il complesso edilizio di via Lucardo Alto n. 42, tale da aver determinato l'interdizione e lo sgombero delle parti seminterrate, dei garage e degli spazi di manovra, nonché l'obbligo di esecuzione di interventi urgenti di consolidamento e contenimento del terreno.

La successiva ordinanza del 06/02/2020 conferma la persistenza della situazione di pericolo, consentendo esclusivamente accessi temporanei e controllati agli immobili, con scorta delle Forze dell'Ordine.

Nel corso del sopralluogo è stato riscontrato il parziale crollo del muro di contenimento posto lungo il margine inferiore della particella n. 351, manufatto avente funzione di sostegno del terreno a monte. Tale crollo risulta coerente con il quadro di dissesto documentato e rappresenta un elemento di aggravamento della condizione di instabilità del versante, con possibile evoluzione del fenomeno franoso.

In assenza di interventi strutturali di consolidamento e di ripristino del muro di contenimento, il complesso deve ritenersi gravato da un rischio geotecnico attuale, con conseguente limitazione all'uso e alla fruibilità dell'area, nonché con incidenza negativa sul valore del bene.

*

CONFORMITA' CATASTALE

IMMOBILE A – Subalterno 509 - Abitazione

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

Tuttavia si rileva che le aperture esistenti sul prospetto frontale dell'edificio non risultano conformi alla rappresentazione grafica presente a gli atti.

IMMOBILE B – Subalterno 514 - Abitazione

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

Tuttavia si rileva che le aperture esistenti sul prospetto frontale dell'edificio non risultano conformi alla rappresentazione grafica presente a gli atti.

IMMOBILE C – Subalterno 517 - Abitazione

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

Tuttavia si rileva che le aperture esistenti sul prospetto frontale dell'edificio non risultano conformi alla rappresentazione grafica presente a gli atti.

IMMOBILE D – Subalterno 519 - Abitazione

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

Tuttavia si rileva che le aperture esistenti sul prospetto frontale dell'edificio non risultano conformi alla rappresentazione grafica presente a gli atti.

IMMOBILE E – Subalterno 521 - Abitazione

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

Tuttavia si rileva che le aperture esistenti sul prospetto frontale dell'edificio non risultano conformi alla rappresentazione grafica presente a gli atti.

IMMOBILE F – Subalterno 525 - Autorimessa

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

IMMOBILE G – Subalterno 530 - Autorimessa

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

IMMOBILE H – Subalterno 533 - Autorimessa

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

IMMOBILE I – Subalterno 535 - Autorimessa

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

IMMOBILE J – Subalterno 537 - Autorimessa

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

IMMOBILI K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W e X– Subalterni 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie sono conformi o comunque non presentano difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

*

STORIA E CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima trae origine da un intervento di trasformazione urbanistica più ampio, realizzato su un'area del Comune di Montespertoli precedentemente occupata da fabbricati ormai demoliti. Tali terreni risultavano in parte ricompresi in zona B/3 del vigente Piano Regolatore Generale, destinata a interventi di ristrutturazione urbanistica, e in parte classificati come zona agricola.

Al fine di consentire la riqualificazione dell'area e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, nel mese di maggio dell'anno 2000 è stato presentato un Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della legge n. 457/1978 e della legge regionale Toscana n. 59/1980. Il Piano prevedeva la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva costruzione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale.

Il Piano di Recupero è stato esaminato ed approvato dalla Commissione Urbanistica comunale in data 21 luglio 2000 ed è stato successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73 del 3 ottobre 2000. L'adozione è stata regolarmente pubblicata sul Foglio Annunzi Legali di Firenze in data 28 novembre 2000 e il Piano è stato definitivamente approvato con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 21 del 9 marzo 2001.

In attuazione del Piano di Recupero, in data 3 dicembre 2001 è stata stipulata apposita convenzione urbanistica tra il soggetto attuatore ed il Comune di Montespertoli, atto che ha disciplinato le modalità di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione previste.

Successivamente, per la realizzazione del complesso edilizio, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 352/2002** in data **21 luglio 2003**, ritirata il 1° agosto

2003. Nel corso dell'esecuzione dei lavori si è reso necessario apportare alcune modifiche al progetto originario, per le quali è stato rilasciato un **Permesso di Costruire in sanatoria n. 212/2005 in data 21 luglio 2005**, in variante alla concessione edilizia precedentemente rilasciata.

In data 11 dicembre 2006 è stata inoltre presentata un'ulteriore richiesta di **Permesso di Costruire in variante, protocollata al n. 30693 (pratica edilizia n. 571/2006)**.

L'ultima pratica edilizia, non risulta mai conclusa con comunicazione di fine lavori, con conseguente mancato rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità per tutte le unità immobiliari del complesso.

Numerose opere previste nei titoli edilizi risultano non realizzate o incomplete, tra cui opere di urbanizzazione primaria, opere di contenimento dei pendii e sistema fognario.

*

Da sopralluogo effettuato in data 13 novembre 2025, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, le unità sono risultate pressoché conformi.

*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 04/02/2026 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente e che classifica i terreni e/o le aree urbane come di seguito riportato.

Destinazione Urbanistica secondo il Regolamento Urbanistico del C.C. n. 71 del 30.07.2015:

IMMOBILE T1 (Fg. 121 p.lla 353): Aree di influenza urbana – ambiti periurbani
– art. 59 NTA.

IMMOBILE T2 (Fg. 121 p.lla 354) e IMMOBILE Y (Fg. 121 p.lla 351): Aree di influenza urbana – ambiti periurbani – art. 59 NTA (porzione); aree con affinità urbana – art. 58 NTA (porzione)

IMMOBILE T3 (Fg. 121 p.lla 666) e IMMOBILE T5 (Fg. 121 p.lla 669): Aree di valore paesaggistico – aree agricole ad elevato valore paesaggistico – art. 22 NTA (porzione); zona F4 – aree pubbliche attrezzate per il traffico e la mobilità Vs verde urbano, verde di arredo stradale, verde di connettività ecologica (porzione).

IMMOBILE T4 (Fg. 121 p.lla 668): zona F4 – aree pubbliche attrezzate per il traffico e la mobilità; Vs verde urbano, verde di arredo stradale, verde di connettività ecologica.

Destinazione Urbanistica secondo il Piano Operativo Del.C.C.n.7 del 27/02/2025:

**IMMOBILE Y (Fg. 121 p.lla 351) , IMMOBILE T1 (Fg. 121 p.lla 353),
IMMOBILE T2 (Fg. 121 p.lla 354), IMMOBILE T3 (Fg. 121 p.lla 666),
IMMOBILE T4 (Fg. 121 p.lla 668), IMMOBILE T5 (Fg. 121 p.lla 669):**

Aree di connettività urbana E0 – aree agricole interne al sistema insediativo – art. 79.

*

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 9011/11784 del 16/04/2014 a favore: [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 521
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 537
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 509
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 514
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 517
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 519
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 525
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 530
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 533
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 535
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 538
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 539
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 540
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 541
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 542
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 543
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 544
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 546
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 547
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 548
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 550
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 551
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 552
- Foglio 121 p.lla 66 sub. 553
- Foglio 121 p.lla 351
- Foglio 121 p.lla 353
- Foglio 121 p.lla 354
- Foglio 121 p.lla 666

- Foglio 121 p.lla 669

- Foglio 121 p.lla 668

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO –iscritta ai nn **11817/1829** del 22/03/2019 per la somma complessiva di euro 46.268,48= a garanzia di euro 23.134,24= di capitale;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà

Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli (FI) a:

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 541

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 542

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 543

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 544

- Foglio 121 p.lla 66 sub. 546

*

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente stima risultano pervenuti all'attuale proprietà in forza di atto di permuta a rogito del **Notaio [REDACTED]**, notaio in Empoli, **rep. n. 1279**, stipulato in data **3 giugno 2003**, trascritto presso **la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze** in data **12 giugno 2003** ai nn. **R.G. 22442 – R.P. 14694**.

Con il suddetto atto la società [REDACTED]

[REDACTED], **ha acquisito la piena proprietà** dei terreni e dei fabbricati siti nel Comune

di Montespertoli (FI), successivamente oggetto di intervento edilizio di nuova costruzione, da cui ha avuto origine il complesso immobiliare oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, foglio 121, particella 66, con i relativi subalterni, nonché delle aree a verde (p.lla 353, 354 e 351) e delle parti comuni connesse.

Mentre per quanto riguarda i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli (FI), foglio 121, particella 666, 668 e 669 risultano pervenuti all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del **Notaio** [REDACTED], notaio in Firenze, **rep. n. 14371**, stipulato in data **26 maggio 2006**, **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze** in data **06 giugno 2006** ai nn. **R.G. 28593 – R.P. 16028**.

*

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda le quote condominiali scadute alla data del 15/07/2025, si riporta un totale complessivo di tutte le unità intestate alla [REDACTED] pari a 14.411,00 € comprensivi anche del saldo dell'anno precedente, come da documentazione fornita dallo studio di amministrazione "Geom. [REDACTED]".

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. La valutazione del compendio immobiliare viene effettuata adottando un criterio estimativo prudenziale, adeguato al contesto concorsuale e alle condizioni di fatto e di diritto riscontrate.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di:

- 1) assenza di certificazione di agibilità;
- 2) ordinanze sindacali di inagibilità tuttora vigenti;
- 3) dissesti geotecnici e strutturali;

- 4) mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 5) necessità di ingenti interventi di messa in sicurezza;
- 6) elevata incertezza dei costi di ripristino;
- 7) limitata commerciabilità del bene nello stato attuale.

Il valore stimato non è il normale valore di mercato, ma il prezzo di vendita ottenibile in una procedura giudiziaria, ridotto a causa delle condizioni del complesso.

*

FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari descritte, comprensive delle rispettive pertinenze e delle parti comuni di competenza, vengono riunite e poste in vendita in un unico lotto.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell’intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il *“principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria”*.

IMMOBILE A + F – Abitazione + Garage – Sub. 509 + 525

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
----------	--------------------------------	--------------	--------------------------------

Abitazione P.T e P.1	103,26 mq	100%	103,26 mq
Corte fino a 25,00 mq	25,00 mq	10%	2,50 mq
Eccedenza Corte	104,70 mq	2%	2,09 mq
Autorimessa	43,50 mq	50%	21,75 mq
Totale superficie arrotondata			130,00 mq

*

IMMOBILE B + G – Abitazione + Garage – Sub. 514 + 530

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T e P.1	103,48 mq	100%	103,48 mq
Corte fino a 25,00 mq	25,00 mq	10%	2,50 mq
Eccedenza Corte	111,97 mq	2%	2,24 mq
Autorimessa	43,97 mq	50%	21,99 mq
Totale superficie arrotondata			130,00 mq

*

IMMOBILE C + H – Abitazione + Garage – Sub. 517 + 533

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T e P.1	103,48 mq	100%	103,48 mq
Corte fino a 25,00 mq	25,00 mq	10%	2,50 mq
Eccedenza Corte	110,73 mq	2%	2,21 mq
Autorimessa	43,73 mq	50%	21,87 mq
Totale superficie arrotondata			130,00 mq

*

IMMOBILE D + I – Abitazione + Garage – Sub. 519 + 535

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T e P.1	103,48 mq	100%	103,48 mq
Corte fino a 25,00 mq	25,00 mq	10%	2,50 mq
Eccedenza Corte	112,39 mq	2%	2,25 mq
Autorimessa	43,87 mq	50%	21,94 mq
Totale superficie arrotondata			130,00 mq

*

IMMOBILE E + J – Abitazione + Garage – Sub. 521 + 537

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T e P.1	100,44 mq	100%	100,44 mq
Loc. deposito	10,94 mq	35%	3,83 mq
Corte fino a 25,00 mq	25,00 mq	10%	2,50 mq
Eccedenza Corte	442,00 mq	2%	8,84 mq
Terrazzo	12,70 mq	30%	3,81 mq
Porticato	12,70 mq	30%	3,81 mq
Autorimessa	42,56 mq	50%	21,28 mq
Totale superficie arrotondata			145,00 mq

*

IMMOBILI K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W e X– Subalterni 538, 539,

540, 541, 542, 543, 544, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA COMPLESSIVA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA
----------	------------------------------------	--------------	------------------------------------

	(circa)		(circa)
N. 14 Posti auto	175,00 mq	100%	175,00 mq
Totale superficie arrotondata			175,00 mq

*

IMMOBILE Y – Particella 351

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Area Urbana	940,00 mq	100%	940,00 mq
Totale superficie arrotondata			940,00 mq

*

TERRENI – Particelle 353, 354, 666, 668 e 669

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA COMPLESSIVA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA (circa)
Terreni	3.018,44 mq	100%	3.018,00 mq
Totale superficie arrotondata			3.018,00 mq

*

VALORE VENALE

L'analisi di mercato condotta su immobili abitativi simili e ubicati nella medesima zona territoriale evidenzia un valore medio unitario pari a circa € **1.200,00/mq** per unità in normali condizioni di agibilità. Tuttavia, tale valore non risulta applicabile al bene in esame, in considerazione delle **significative criticità riscontrate**, riconducibili ai fenomeni di dissesto del terreno accertati, al parziale crollo delle opere di contenimento, nonché alle **ordinanze comunali di interdizione e limitazione all'uso** emesse nel tempo. Tenuto conto della necessità di eseguire interventi di ripristino e messa in sicurezza del versante, comprensivi di

opere di consolidamento e palificazioni, i cui costi sono stati valutati in via prudenziale e risultano suscettibili di variazioni in funzione degli approfondimenti tecnici necessari, il valore unitario adottato ai fini della presente stima è stato determinato in € **600,00/mq**. Il valore così determinato deve pertanto ritenersi sensibilmente inferiore rispetto ai valori di mercato di immobili analoghi pienamente agibili e immediatamente fruibili.

Solo a titolo puramente indicativo sono state consultate le Tabelle OMI, per la zona di riferimento, per immobili con le medesime destinazioni di quelle del bene oggetto di stima, in merito agli immobili residenziali, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo “normale”, che varia tra un minimo di 1450,00 €/mq ad un massimo di 2100,00 €/mq.

*

STIMA IMMOBILI

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE (arrotondato)
Immobile A+F	130,00 mq	600,00 euro	78.000,00 €
Immobile B+G	130,00 mq	600,00 euro	78.000,00 €
Immobile C+H	130,00 mq	600,00 euro	78.000,00 €
Immobile D+I	130,00 mq	600,00 euro	78.000,00 €
Immobile E+J	145,00 mq	600,00 euro	87.000,00 €
Posti auto	175,00 mq	200,00 euro	35.000,00 €
Area Urbana	940,00 mq	6,00 euro	5.640,00 €

Terreni	3.018,00 mq	4,00 euro	12.072,00 €
Totale Valore Venale arrotondato			452.000,00 €

*

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui è ubicato il complesso oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a € **452.000,00 (quattrocentocinquantaduemila/00 euro)**.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano li, 30.01.2026

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

ALLEGATO A_Visure Catastali;

ALLEGATO B_Planimetrie catastali;

ALLEGATO C_Elaborato planimetrico e elenco subalterni;

ALLEGATO D_Estratto di mappa;

ALLEGATO E_Visure ipotecarie;

ALLEGATO F_Atto di provenienza;

ALLEGATO G_Documentazione amministratore;

ALLEGATO H_CDU.