

TRIBUNALE di FIRENZE
 Terza Sezione Civile
 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
 Giudice Dott.ssa Laura D'AMELIO
 Procedimento 334/2016 RG

Promosso da [REDACTED]
 contro [REDACTED].
 CTU Ing. Andrea LOMBARDI

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 16 agosto 2017 è stato nominato dalla SVI "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) *Il Giudice ordina all'Esperto*

I - di esaminare i documenti depositati ex art 567, Il co., c.p.c (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore

II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio operazioni con invito di consentire la visita dell'immobile

III - di accedere all'immobile - secondo le modalità esplicitate nel verbale di giuramento - unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data con le seguenti regole di base: avvisare con raccomandata AR il debitore della data e ora del sopralluogo

VI - di rispondere al seguente quesito

provveda a:

1. **Identificare** i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;
2. **Riportare** gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)



3. *Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*
4. *Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*
5. *Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art 2923 comma 3 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli ivi residente allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
6. *Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni*
 - *debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;*
 - *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso*
7. *Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*
8. *Indicare l'importo annuo della spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*



9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 6 giugno 2001 n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, VI co., l.47/85 o 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art 568 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici attui pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc,

11. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art 2922 cc e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate) precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato specificando le ragioni;**

in caso di pignoramento di quota di bene indiviso:

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota pignorata
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quota da considerare **non divisibile** in natura procedendo in tale ultimo caso ad esprimere re compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577cpc dall'art 846 cc e dalla l 3 giugno 1940 n 1078

9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione



13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato)
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato:
- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore libero occupato e quello a base d'asta**,
 - fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)
15. di effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, dopo il deposito telematico, copia integrale cartacea e una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio
16. presentare se necessario tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 cpc.

LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previa comunicazione dell'incarico al creditore precedente in data 24/2/2018 le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 21 febbraio 2018 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 21 febbraio 2018 presso Agenzia del Territorio per acquisire estratto di mappa, copia delle planimetrie e visura storica ipotecaria (allegati 2A – 2B)

in data 24 febbraio 2018 invio raccomandata A/R al debitore e comunicazione al curatore ISVEG e avv [REDACTED] per fissare sopralluogo in data 9 marzo 2018 (allegato 1)

In data 9 marzo 2018 sopralluogo con curatore Isveg in assenza di ricevuta di ritorno della raccomandata di comunicazione avvio e data sopralluogo al debitore esecutato, è stata constatata l'assenza del debitore e la impossibilità di accedere all'immobile e redatto dal CTU verbale di sopralluogo (allegato 3)

In data 15 marzo 2018 contatto telefonico da parte del Sig. [REDACTED] e di intesa con ISVEG fissata nuova data sopralluogo per il 22 marzo 2018

In data 22 marzo 2018 effettuato nuovo sopralluogo agli immobili redigendo dello stesso apposito verbale (allegato 3)

In data 16 aprile 2018 accesso agli uffici del Comune di Barberino di Mugello per verificare e acquisire atti relativi alla conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento ovvero la presenza di istanze di condono

In data 23 aprile 2018 ulteriore accesso al Comune di Barberino di Mugello per verifica della dichiarata esistenza di ulteriore istanza di condono e acquisizione certificato di residenza dell'occupante gli immobili

In data 30 aprile accesso al comune di Barberino Mugello per verifica fattibilità sanatorie e definizione condono

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO



Punto I –Esame dei documenti depositati

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 20/6/2016 è stato trascritto verbale di pignoramento del 31/5/2016 e in data 1/7/2016 è stata depositata "istanza di vendita" dall'Avvocato [REDACTED] per le unità immobiliari "casa di civile abitazione in Barberino M.llo F 127 p.Ila 243; piccolo fabbricato deposito e resede in Barberino M.llo F127p.Ila 244; fabbricato deposito e resede in Barberino M.llo F 127 p.Ila 245 sub 500". In data 25/8/2016 è stato depositato certificato notarile e il giorno 9/10/2016 fornita comunicazione di avvenuta accettazione dell'avviso ai creditori. Successivamente in data 28/3/2018 depositata domanda di intervento da parte dell' [REDACTED] e in data 4/4/2018 e Ricorso per intervento da parte di [REDACTED] per decreto ingiuntivo 1452/2012 e ipoteca giudiziale trascritta n 5653 del 21/12/2012

Punto II – Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 24/2/2018 a [REDACTED] [REDACTED] per comunicazione incarico e fissazione data sopralluogo per il 9 marzo 2018 (allegato.1)

Punto III – Accessibilità all'immobile pignorato

Come comunicato con Racc. AR del 24/2/2017, il giorno 9/3/2018 (data fissata per l'inizio delle operazioni) senza aver ottenuto risposta da parte degli esecutati il sottoscritto e il signore [REDACTED] nominata custode, si sono recati in via Montui 7 in località Montui di Barberino di Mugello ma non è stato possibile accedere all'immobile per assenza degli esecutati. Da informazioni assunte sul luogo è risultato che l'abitazione è utilizzata dal signore [REDACTED] ivi residente, padre dell'esecutato. ISveg ha provveduto a lasciare nella cassetta postale avviso dell'avvenuto sopralluogo rimanendo inteso di attendere 15 giorni per effettuare intervento forzato. In data 16 marzo a seguito di contatto telefonico da parte di [REDACTED] e di intesa con ISVEG è stato fissato nuovo sopralluogo in data 22/3/2018. In data 22/3/2018 alle 12.00 alla presenza di [REDACTED] [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo rilevando: rispondenze e difformità tra la rappresentazione catastale e lo stato degli immobili; effettuate verifiche dimensionali a campione e redatta una documentazione fotografica. Le risultanze del sopralluogo sono contenute nella presente relazione

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;

Il beni oggetto del pignoramento sono parte di un aggregato di fabbricati (allegato 4) identificato come toponimo Montui (Parco del lago di Bilancino) posto in prossimità della panoramica del



lago, dalla quale vi si accede, e prospettante sul lago stesso. Più precisamente i beni oggetto della presente relazione sono:

Abitazione articolata su piano seminterrato, terra e primo; porzione di un fabbricato ex rurale con ingresso al civico 7 della via Montui identificato al catasto urbano: in F 127 p.IIa 243 catg A3 cl 2 consistenza vani 7 sup 171 mq .RC 433.82 confinante (senso orario) con la via di Montui, stessa proprietà e . . . i salvo se altri. La planimetria in atti rappresenta sostanzialmente il bene a meno di due difformità interne - realizzate successivamente al deposito della planimetria - non sanabili (vedi paragrafo 9) e non rappresentate nella planimetria stessa

Magazzino/deposito costituito da piccolo fabbricato di due piani, ex annesso rurale, posto su un appezzamento di terreno ubicato in continuità con il resede dell'abitazione ed identificato in catasto urbano quanto al fabbricato in F 127 p.IIa 244 catg C2 cl 3 consistenza mq 55, sup totale mq 130 RC €100.84. e in catasto terreni quanto al resede in F 127 p.IIa 244 mq 986 Ente Urbano, confinante come sopra descritto. La planimetria rappresenta correttamente lo stato dei luoghi

Magazzino/deposito costituito da struttura precaria in ferro e lamiera ex deposito attrezzi agricoli su un appezzamento di terreno in prossimità dei precedenti beni ma da essi disgiunto, con accesso dalla via Montui ed identificato in catasto urbano quanto al fabbricato in F 127 p.IIa 245 sub 500 catg C2 cl 2 consistenza 88 mq totale 219 mq RC 136.34 e in catasto terreni quanto al resede in F 127 p.IIa 244 mq 1692 Ente Urbano, confinante stessa proprietà salvo se altri. La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

I beni figurano in conto alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Nell'atto di pignoramento, a meno dell'erronea indicazione del civico dell'accesso al cespite p.IIa 245 sub 500 indicato come via Montui 7 mentre in realtà l'accesso è da altro punto della via Montui senza numero civico, c'è corrispondenza tra i beni e identificazione catastale. Infatti i beni sono descritti, concordemente alle risultanze catastali, come di seguito

1. *diritto di piena proprietà per l'intero su una casa di civile abitazione su tre livelli posta in Comune di Barberino di Mugello loc Montui, via Montui 7 composta da salone cucina, altro locale, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e resede esclusivo di circa 300 mq rappresentato in catasto urbano di detto Comune al foglio 127 p.IIa 243 cat A/3 vani 7;*
2. *diritto di piena proprietà per l'intero su un piccolo fabbricato ad uso deposito su due livelli con resede esclusivo posto in Comune di Barberino Mugello loc Montui via montui 7 composta da tre locali a piano terra e uno a piano primo rappresentato in catasto urbano di detto Comune al foglio 127 p.IIa 244 cat C/2 mq 55;*



3. *diritto di piena proprietà per l'intero su un fabbricato ad uso deposito di un solo piano con resede esclusivo posto in Comune di Barberino Mugello loc Montui, via Montui 7 composta da unico locale a piano terra e rappresentato in catasto urbano di detto Comune al foglio 127 p.IIa 245 sub 500 cat C/2 mq 88;*

Quindi la corrispondenza tra atto di pignoramento e i beni risulta corretta

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta [REDACTED] - in data 27/6/2015 è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota 2259515057 del 20/6/2016

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà delle tre unità immobiliari sopradescritte in conto [REDACTED]

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Per quanto attiene ai beni oggetto di pignoramento essi sono pervenuti a [REDACTED] per intere quote in forza di atto pubblico Nencioni Paolo del 4/7/2003 49526/12497 trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/7/2003 ai nn 26331/17226 quanto ai beni in F 127 p.IIe 243 e 244 e per intera quota in forza di atto pubblico Nencioni del 4/7/2003 49526/12497 trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/7/2003 ai nn26333/17228 quanto al bene in F 127 p.IIa 245 successivamente divisa in sub 500,501,502 (allegato 5)

4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto della presente relazione sono parte di un nucleo abitato in località Montui del Comune di Barberino di Mugello in posizione panoramica sul lago di Bilancino (allegato 4). Al toponimo si accede dalla via G. Nencini (Panoramica del lago) attraverso un breve tratto della parte finale della via Montui. Il toponimo è costituito da fabbricati, in origine rurali, realizzati in epoche diverse (Scheda 078 "Rilievo patrimonio edilizio esistente" in RU Barberino Mugello) identificate nei periodi 1822/48, 1936/39 e 1997. . Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (allegato 4) - identificate come lotti - sono:

1. **Abitazione terra-tetto di angolo (F 127 p.IIa 243)** articolata su tre piani con tipologia di pendio, costituente porzione di un fabbricato in fregio alla via Montui realizzato in muratura ordinaria di pietrame, solaio in legno e copertura a capanna in legno con pannelle a vista e manto in coppi e tegoli; in parte edificato nel periodo 1822/48 e in



parte nel periodo 1936/39. Da un cancello sul resede esclusivo al civico 7 si accede all'abitazione sia da piano primo che da piano seminterrato. L'appartamento, distribuito su tre piani – seminterrato, terra e primo – è articolato in un grande vano cucina soggiorno a piano seminterrato con h 2.70 isolato da scannafosso lungo la via Montui. Dal vano cucina soggiorno una breve rampa scende in uno volume – non rappresentato in planimetria catastale - quasi interamente interrato della superficie di 25 mq con altezza di 1.89 mt - ricavato dalla illegittima e non sanabile vuotatura di una cassa morta strutturale (vedi punto 9), suddiviso in cantina di mq 20 e wc di mq 5 corredato di piccola finestra di 50/60 (allegato 6 e 7). Una doppia rampa di scala sale da piano seminterrato ai piani superiori. A piano terra (mezzanino rispetto alla via) con h 2.75 mt un ulteriore vano di soggiorno con camino, aperto sul resede, è corredato da una scaletta a chiocciola in metallo che rende utilizzabile come locale di sbratto un soppalco a ballatoio in travi e impalcato in legno con altezza media interna di 1.45 (min 0.95/1.95 max). Anche questa struttura (allegato 6), risulta illegittima e non sanabile (vedi punto 9.) A piano primo h_m 2.80 (terra su via Montui) con copertura a tetto in legno e pianelle, attestate su corridoio affacciato sulla via, si articolano due camere un bagno completo e un ripostiglio.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno massello quelli esterni in metallo e vetro termico il bagno è completo di vasca e presenta un rivestimento h 1.80; gli impianti elettrico idrotermo sono sotto traccia, radiatori in alluminio caldaia alimentata a gpl. La superficie commerciale della parte legittima di fabbricato è di circa mq 170 oltre soppalco di sbratto mq 19 e locali interrati di mq 25 non sanabili e non valutati (punto 10). Completa la consistenza un resede esclusivo con piccolo pergolato, organizzato come spazio di vita all'aperto della superficie di circa 450 mq (allegato 6 planimetria catastale con evidenziato soppalco di sbratto e locali interrati; allegato 7 planimetria con quantificazione dei locali interrati non sanabili)

2. **Fabbricato ad uso deposito (F 127 p.IIa 244)** in mattoni e masselli di calcestruzzo articolato in parte su due piani di cui uno seminterrato della superficie di mq 30 con altezza interna di mt 2.10 e uno a piano terra di mq 22; solaio intermedio in ferro e laterizio con tettoia, copertura a falda unica h_{med} 1.15 mt oltre resede esclusivo di mq 950 circa confinante con il resede dell'abitazione. Il fabbricato è in cattive condizioni privo di finiture probabilmente per abbandono in attesa della definizione della pratica di condono 1323/86 per L 47/85 (vedi punto 9)
3. **Fabbricato ad uso deposito (F127 p.IIa 245 sub 500)** in unico piano realizzato in struttura precaria di ferro e lamiera ondulata con tamponamenti in materiali diversi della superficie di mq 88 oltre resede di mq 1600 circa attualmente utilizzato come deposito attrezzi agricoli e accantonamento materiali edili. Anche questo bene è oggetto della stessa richiesta di sanatoria pratica di condono 1323/86 per L 47/85



Per la definizione della pratica di condono 1323/86 il Comune è in attesa delle integrazioni richieste nel 2009 (vedi punto 9)

In definitiva le due opere abusive dell'unità F 127 p.la 243 sono da rimuovere non essendo sanabili, mentre le unità F 127 p.la 244 e F 127 p.la 245 sub 500 sono in attesa della definizione del condono 1323/86

In Regolamento Urbanistico di Barberino di Mugello i beni oggetto della presente relazione ricadono in "Area a prevalente attività agricola", interna alla Perimetrazione del Parco del lago di Bilancino (art 47 NTA - in particolare è vietata l'installazione di annessi agricoli per le aziende minori e di quelli reversibili per il tempo libero).

Il nucleo di Montui ricade in Area di tutela paesaggistica – Sistema di pianura e fondovalle della Campagna insediata (art 29 NTA – prevede la conservazione e il ripristino dei caratteri distintivi del paesaggio e in particolare il recupero dei fabbricati e dei resedi incongrui). I fabbricati del nucleo sono censiti in inventario del patrimonio edilizio alla scheda 078 redatta nel 2011

I terreni in uno con i fabbricati sono rispettivamente resedi e Enti Urbani e pertanto privi di diritti di reimpianto.

5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....

L'appartamento all'atto del sopralluogo era occupato [REDACTED], ivi residente dal 15/9/1959 come da certificato 1165 del 23/4/2018 (allegato 8) padre di [REDACTED]

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:.....

Non si sono riscontrate formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto né oneri di natura condominiale trattandosi di unico fabbricato con due abitazioni e due depositi isolati con resedi

7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

In data 28/3/2018 è stata depositata istanza di intervento da parte [REDACTED] per un debito di € 26.872,92; e in data 4/4/2018 Ricorso per intervento da parte della [REDACTED] in conseguenza di decreto ingiuntivo 1452/2012 contro [REDACTED] oltre ad altri debitori per l'importo di € 97.337.89 oltre interessi.

Eventuali ulteriori formalità, oneri e vincoli non trascritti contro [REDACTED] non si sono potuti esaminare. Dalla documentazione allegata al fascicolo: Dichiarazione sostitutiva notarile del 25/8/2016 e dalla personale ispezione T200574 del 21/2/2018 e dalla verifica NEGATIVA per il periodo 20/2/2018-3/5/2018 con ispezione T 159383 del 3/5/2018 risultano le seguenti formalità

1. Trascrizione n 26331/17225 RG/RP del 11/7/2003 Compravendita



favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo Nota di trascrizione di Atto pubblico notaio Nencioni Paolo Firenze 49526/12497 del 4/7/2003

2. Trascrizione n 26333/17228 RG/RP del 11/7/2003 Compravendita

favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Titolo Nota di trascrizione di Atto pubblico notaio Nencioni Paolo Firenze 49526/12497 del 4/7/2003

3. Iscrizione n 26335/5596 RG/RP del 11/7/2003 Ipoteca volontaria garanzia finanziamento

favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Titolo Iscrizione di Atto pubblico notaio Nencioni Paolo Firenze 49527/12498 del 4/7/2003

4. Iscrizione n 7798/1527 RG/RP del 4/3/2010 Ipoteca volontaria garanzia mutuo

favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Titolo Atto Zalapi Maria Giada 25/13 del 26/2/2010

5. Iscrizione n 37484/5653 RG/RP del 21/12/2012 Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo

favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Titolo Atto Giudiziario 2197/2012 del 14/12/2012

6. Trascrizione n 22595/15057 RG/RP del 20/6/2016 Verbale pignoramento

favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Titolo Atto Giudiziario 7864/2016 del 31/5/2016

7. ISPEZIONE T159383 del 3/5/2018 – Periodo 20/2/2018-3/5/2018

NEGATIVA

8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati**

Trattasi di beni non in regime condominiale

9. **verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.**



Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile rintracciare Abitabilità per l'unità ad abitazione e relativamente a pratiche edilizie depositate è risultato quanto segue:

1. **L'unità immobiliare ad abitazione e resede (F 127 p.IIa 243)** è porzione di un fabbricato in parte presente nel 1850 e in parte presente nel 1938 come ampliamento. L'unità immobiliare in questione è stata oggetto di Concessione edilizia n 2316 del 12/8/1994; di Concessione in Sanatoria per L 47/85 n.569/94 richiesta in data 26/2/87; di Concessione in Sanatoria per L 724/94 n 141/98 richiesta in data 21.2.1995 e della concessione n 2912 del 4/2/2000 per rinnovo della Concessione 2316/94 e completamento lavori. Allo stato attuale l'unità abitazione e resede presenta due difformità urbanistiche (allegato 6) rispetto agli elaborati di concessione 2912/2000 probabilmente realizzate nel periodo di validità della concessione o immediatamente dopo; più precisamente:

a). Realizzazione di un volume interrato collegato con il vano cucina soggiorno a piano seminterrato della superficie di mq 25 con altezza di mt 1.89 in parte cantina e in parte wc. (allegato 7). Per la difformità non è stata fatta richiesta di condono ne di sanatoria. Al riguardo si osserva che essendo le ragioni del credito successive alla ultima legge sul condono edilizio 326/2003 e LR 41/2004 la sanabilità deve avvenire attraverso l'istituto della doppia conformità. Pertanto, come potuto verificare in colloqui con i tecnici comunali, in nessun caso può essere sanato il locale wc per mancanza del requisito dell'altezza e anche la sua riduzione a cantina non soddisferebbe, a parere del Comune, la conformità all'epoca della realizzazione in quanto antecedente al Regolamento 64R/2013 che ha sottratto dal computo della SUL e del volume le cantine (art 10 comma 3 lettera f). Quindi per mancanza della doppia conformità la difformità risulterebbe sanabile solo con la riduzione in pristino con la rimozione del wc e la chiusura del collegamento.

b).Realizzazione di un soppalco o sottotetto in legno a quota inferiore a quella prevista per un soffitto nella Concessione 2912/2000. Soppalco, accessibile con scala a chiocciola, avente porzione della superficie pari a mq 4 con altezza superiore a 1.80 che concretizza un aumento di superficie.

Al riguardo si osserva che anche in questo caso, la doppia conformità non è rispettata in relazione alla normativa vigente all'epoca della realizzazione dovendo i soppalchi occupare non più di 1/3 della superficie del vano. Pertanto anche in questo caso occorre rimuovere l'abuso per ripristinare la legittimità

E' parere del CTU che in entrambi i casi la chiusura del varco di comunicazione (punto a) tra soggiorno cucina e vano interrato, nonché l'eliminazione del solo impalcato e non delle travi maestre del ballatoio e la rimozione della scala a chiocciola (punto b) soddisfi l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi. Inoltre, ripristinato lo stato dei luoghi, le due opere risulterebbero concessionabili in relazione al Regolamento R64/2014 e alla normativa del RUC vigente a Barberino Mugello.



Del prevedibile onere per il ripristino dello stato dei luoghi si tiene conto al punto 10 della presente relazione

La conformità urbanistica è subordinata al ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle due opere sopra elencate

Difformità catastali

La planimetria catastale rappresenta lo stato della concessione edilizia 2912/2000 e non riporta né il volume interrato né la presenza del soppalco in legno. La riduzione in pristino del volume interrato renderebbe conforme la planimetria catastale in quanto la mancata rappresentazione del soppalco, avendo altezza media inferiore a 1.50 mt, non ha alcuna rilevanza sull'accertamento catastale e l'aggiornamento della planimetria rivestirebbe solo carattere di corretta rappresentazione e non di modifica dei dati castali di censimento

2. L'unità immobiliare a magazzino deposito e resede (F127 p.IIa 244) risulta realizzata prima del 1984 senza titolo autorizzativo ed è oggetto di richiesta di condono per L. 47/85 prot 12023 del 31/7/1986 pratica 1323 con oblazione versata di £ 3.731.035 salvo conguaglio (in uno con l'unità 3 successiva) ed è in attesa delle integrazioni richieste nel 2009 relativamente al deposito del certificato statico al genio civile, dell'accatastamento aggiornato (già esistente) e della dimostrazione di aver avuto titolo alla riduzione per essere l'allora richiedente qualificato come agricoltore. Le autorizzazioni di altri enti sono già acquisite nella pratica.

Al riguardo si osserva che la struttura è da completare nelle finiture e per la concessione in sanatoria deve essere integrata la pratica con quanto richiesto dal comune prevedendo un onere complessivo tra conguaglio e deposito al genio civile dell'idoneità statica di circa € 2.000,00

La conformità urbanistica è subordinata al rilascio della concessione in sanatoria per istanza di condono 12023/86

La planimetria in conservazione rappresenta lo stato effettivo dell'immobile

L'unità immobiliare a deposito e resede (F127 p.IIa 245 sub 500) in uno con la precedente è oggetto di richiesta di condono per L. 47/85 prot 12023 del 31/7/1986 pratica 1323 con oblazione versata di £ 3.731.035 salvo conguaglio (in uno con l'unità precedente) e in attesa delle integrazioni richieste nel 2009 relativamente al deposito del certificato statico al genio civile, dell'accatastamento aggiornato (già esistente) e della dimostrazione di aver avuto titolo alla riduzione per essere il richiedente agricoltore.

La conformità urbanistica è subordinata al rilascio della concessione in sanatoria per istanza di condono 12023/86

La planimetria in conservazione rappresenta lo stato effettivo dell'immobile

Al riguardo si osserva che la struttura appare precaria, realizzata in ferro e legno con copertura in ondulato e tamponatura in materiali diversi (vedi foto) e che in conseguenza di ciò appare assai improbabile la possibilità di depositare l'idoneità statica prevista dall'art 35 L. 47/85.



Pertanto è parere del CTU che la sanatoria per questo manufatto non possa essere accordata e che lo stesso debba essere rimosso per ripristinare lo stato dei luoghi.

10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al punto 4 della presente relazione, e sommariamente elencati come una abitazione terratetto con resede e due depositi/magazzino ciascuno con un resede, costituiscono entità indipendenti e come tali vendibili. Pertanto verranno di seguito valutati separatamente divisi in tre lotti

Mercato locale e il procedimento estimativo

La particolare stagnazione del mercato e la continua caduta dei valori spinge, nella ricerca di un probabile valore da assegnare ai beni, verso una "ordinarietà" da individuare nelle quotazioni elaborate da diversi soggetti del settore, più che nelle compravendite di immobili simili. Vendite per altro assai scarse e spesso influenzate da parametri estranei all'ordinarietà.

Dalla personale esperienza e da colloqui con agenzia immobiliare Quattromura di Barberino di Mugello nonché dalla lettura della pubblicistica di settore si rileva che nel mese di marzo 2018 sono stati richiesti in media €/mq 2082 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Barberino di Mugello e che una particolare domanda è rivolta verso le aree marginali al lago di Bilancino la cui realizzazione ha reso assai appetibili gli immobili "vista lago" sottraendoli ai parametri ridotti degli immobili nelle aree lontane dal capoluogo. In particolare per le tipologie terratetto di rustici e casali sono stati spuntati prezzi di €/mq 2.265,00 e considerando che nel caso in esame si tratta di un terratetto di angolo, appare opportuno applicare a questa tipologia una riduzione del 10% talché il parametro di riferimento diviene paragonabile al parametro medio di €/mq 2.082 in cifra tonda €/mq 2.100,00

Inoltre i dati rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2°sem 2017) mostrano parametri unitari allineati, relativamente alle tipologie villini in aree differenti da quella in esame; pertanto tenendo in debito conto la realtà creata nelle aree intorno al lago si ritiene di poter giustamente fare riferimento al parametro di €/mq 2.100,00 adottando per i resedi arredati una percentuale di ragguglio del 5%

Per le strutture della tipologia "magazzini/depositi" del tipo di quelli in esame, non essendo questi manufatti oggetto di fette di mercato alle quali potersi confrontare, si ritiene di fare riferimento cautelativamente al parametro più basso tra quelli proposto da OMI (€/mq 600/900,00) per tipologie analoghe alle produttive ridotto del 25% per caratteristiche e ubicazione e quindi pari a €/mq 450. Inoltre nel caso in esame, la dimensione delle aree non agricole (ente urbano) considerabili come resedi suggerisce a criterio peritale di raggugliare l'area a un parametro pari al 2% del parametro unitario applicato ai fabbricati deposito/magazzino.

Quantificazione delle unità immobiliari



La superficie lorda o commerciale prende in considerazione i muri perimetrali esterni nella loro interezza e i muri di confine al 50%. La superficie netta considera invece la sola parte calpestabile ragguagliata a seconda della destinazione dei locali. La quantificazione è stata effettuata attraverso misure riprese dalla planimetria dell'unità immobiliare (allegato 2) avendone verificate per campione le dimensioni reali nonché quelle riportate sugli elaborati della concessione edilizia 2912/2000.

LOTTO 1 - ABITAZIONE F.127 p.IIa 243

Superfici nette calpestabili (totali e ragguagliate) (rif. elaborato allegato 6)

VANO	S. mq	% ragguaglio	S. mq ragg.
1. COTTURA PRANZO	52.75	100	52.75
2. <i>Locali non sanabili..... (25.00)</i>		-	-
3. SOGGIORNO	26.70	100	26.70
4. <i>Ballatoio non sanabile. (19.00)</i>		-	-
5. DISMPEGNO	11.52	100	11.52
6. CAMERA	17.50	100	17.50
7. CAMERA	20.24	100	20.24
8. SERVIZIO	5.50	100	5.50
9. RIPOSTIGLIO	<u>4.70</u>	50	<u>2.35</u>
Sup eff vani	mq 138.91		136.56
10. RESEDE ARREDATO	mq 450	5	<u>22.50</u>
		Sup ragguagliata	159.06

Superficie lorda mq 173.60

Superficie murature mq 173.60 -138.91 = 34.69 mq

Superficie lorda commerciale mq 159.06+34.69 = 193.25 mq

Superficie commerciale mq 193

- valutazione sintetica diretta a mq di superficie commerciale

La zona di Montui – come precedentemente osservato - è una zona che è stata fortemente valorizzata dalla realizzazione del lago e pertanto il parametro unitario di riferimento indicato precedentemente appare assai appropriato. Tuttavia in ragione della particolare ubicazione del bene, del rapporto tra superficie e numero di vani (173 mq distribuiti in 5 vani) che ne possono penalizzare l'appetibilità nonché dello scopo della stima, a criterio peritale si ritiene cautelativo adottare un parametro ridotto di un ulteriore 10% e pertanto pari a €/mq 2.100,00*0.9 = 1.890,00 in cifra tonda €/mq 1.900,00

La stima sintetica comparativa diretta utilizzando il parametro a mq sopra indicato ha portato al seguente risultato

LOTTO 1 - APPARTAMENTO F.127 p.IIa 243

Parametro a mq di superficie commerciale €/mq 1900,00



Probabile valore di mercato mq 193*1.900,00 = € 366.700,00

Probabile costo per eliminazione delle difformità (riferimento: squadra di 3 operai per 7 giorni oltre materiali e oneri accessori pari a circa € 5.000,00+1.700,00) € 6.700,00

In cifra tonda € 360.000,00 diconsi trecentosessantamila/00 il più probabile valore di mercato all'attualità del bene oggetto della procedura considerato libero

LOTTO 2 - MAGAZZINO DEPOSITO F 127 p.Ila 244

Locali a piano seminterrato h = 2.10 mt

Superficie lorda mq 30 raggugiata mq 30

Locale a piano terra h_{min} 0.60mt, h_{max} = 1.70mt

Superficie lorda mq 22 coeff per altezza ridotta 0.50 raggugiata mq 11

Sommano mq 41

Superficie commerciale fabbricato mq 41

Terreno Ente Urbano/resede della superficie di mq 950

- valutazione sintetica diretta a mq di superficie lorda

Il deposito magazzino e il resede hanno accesso da un tratto di poderale che si diparte da via Montui ed è in continuità con il resede dell'abitazione di cui al lotto 1 che può aumentarne l'appetibilità. Con riferimento a quanto illustrato al paragrafo relativo al mercato immobiliare si fa riferimento al valore di €/mq 600.00 riducendolo del 25% in ragione delle altezze ridotte e del manufatto e dello stato di conservazione e pertanto €/mq 450.00. Inoltre la dimensione dell'area asservita al manufatto, classificata Ente urbano, è tale da suggerire una sua valutazione rapportabile al 2% del parametro unitario del fabbricato

.LOTTO 2 – DEPOSITO MAGAZZINO e RESEDE F.127 p.Ila 244

Parametro a mq di superficie commerciale €/mq 450,00

Fabbricato mq 41*450,00 = € 18.450,00

Terreno (Ente Urbano resede) mq 950*450*2% € 8.550,00

€ 27.000,00

Previsione costo della integrazione condono (restituzione

agevolazione e oneri professionali certificazione statica € 2.000,00

In cifra tonda € 25.000,00 diconsi venticinquemila/00 il più probabile valore di mercato all'attualità del bene oggetto della procedura considerato libero

LOTTO 3 - MAGAZZINO DEPOSITO F 127 p.Ila 245 sub 500

Locali a piano terra h = 2.10 mt

Superficie lorda mq 88 raggugiata mq 88

Terreno Ente Urbano/resede della superficie di mq 1600

Superficie commerciale mq 88

- valutazione sintetica diretta a mq di superficie lorda



Il deposito magazzino e il resede hanno accesso da via Montui disgiunto dai due lotti precedenti. Con riferimento a quanto illustrato al paragrafo relativo alla conformità urbanistica a riguardo della possibilità di dover ripristinare lo stato dei luoghi per rifiuto della concessione in sanatoria si ritiene di non considerare il fabbricato e valutare il terreno con gli stessi criteri e parametro di €/mq $450 \cdot 2\% = \text{€/mq } 9,00$ fissato per il lotto 2 detraendo dal probabile valore l'onere di ripristino dello stato dei luoghi

.LOTTO 3 – DEPOSITO MAGAZZINO e RESEDE F.127 p.IIa 245 sub 500

Parametro a mq di superficie commerciale €/mq 450,00

Fabbricato mq 81 da demolire	€ - - -
Terreno (Ente Urbano resede) mq $1620 \cdot 450 \cdot 2\%$	€ 14.580,00
Previsione costo del ripristino dei luoghi (demolizione e trasporto alle pubbliche discariche)	€ 2.900,00
	€ 11.680,00

In cifra tonda € 12.000,00 dicono dodicimila/00 il più probabile valore di mercato all'attualità del bene oggetto della procedura considerato libero

a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili (più probabile valore di mercato)

LOTTO 1 Immobile considerato libero € 360.000,00 trecentosessantamila/00

Immobile considerato occupato € 270.000,00 duecentosettantamila/00

LOTTO 2 Immobile considerato libero € 25.000,00 venticinquemila/00

LOTTO 3 Immobile considerato libero € 12.000,00 dodicimila/00

b) il prezzo a base d'asta

LOTTO 1 Immobile considerato libero € 317.000,00 trecentodiciassettemila/00 in ct

Immobile considerato occupato € 238.000,00 duecentotrentottomila/00 in ct

LOTTO 2 Immobile considerato libero € 22.000,00 ventiduemila/00

LOTTO 3 Immobile considerato libero € 11.000,00 undicimila/00

c) in caso di pignoramento di quota di bene indiviso il valore sia dell'intero che della quota

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero

d) se il complesso può essere diviso in natura o sia, per sue caratteristiche e tenuto conto della quota da pignorare, indivisibile

Le unità immobiliari costituenti ciascun lotto sono comunque indivisibili ai fini commerciali

10. effettuare un riepilogo in caso di più lotti riportando lo stato (libero/occupato)

I beni oggetto della presente relazione sono divisi in tre lotti e nel lotto 1 (Abitazione F.127 p.IIa 243) risiede il padre dell'legale rappresentante della società esecutata

11. allegare alla relazione una tabella riepilogativa per ciascun lotto, fotografie esterne ed interne gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)



LOTTO 1 - APPARTAMENTO F.127 p.IIa 243

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED] Intera proprietà di fabbricato e resede
DESCRIZIONE IMMOBILE	Comune di Barberino Mugello località Montui, appartamento terra tetto di angolo in via Montui 7, su tre livelli posta composta da salone cucina, altro locale studio, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e resede esclusivo.
ESTREMI CATASTALI	Abitazione F . 127 pIIa 243 catg A/3 classe 2 vani 7, sup. catastale 171 mq, Rc € 433.82;
ESTREMI URBANISTICI	Territorio aperto – Fascia del parco del lago di Bilancino
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 317.000,00 complesso occupato € 238.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobile occupato

LOTTO 2 – DEPOSITO MAGAZZINO e RESEDE F.127 p.IIa 244

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED] Intera proprietà di fabbricato e resede
DESCRIZIONE IMMOBILE	Comune di Barberino Mugello loc Montui, piccolo fabbricato ad uso deposito su due livelli con resede esclusivo posto in via Montui s.nc composto da tre locali a piano terra h 2.10 e uno a piano primo h _m = 1.15 mt
ESTREMI CATASTALI	Fabbricato F . 127 pIIa 244 catg C/2 classe 3 consistenza 55 mq sup tot 130 mq, Rc € 100.84; resede F 127 p.IIa 244 mq 986 Ente Urbano
ESTREMI URBANISTICI	Territorio aperto – Fascia del parco del lago di Bilancino
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 23.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobile libero

.LOTTO 3 – DEPOSITO MAGAZZINO e RESEDE F.127 p.IIa 245 sub 500

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED] Intera proprietà di fabbricato e resede
DESCRIZIONE IMMOBILE	Comune di Barberino Mugello loc Montui fabbricato in struttura metallo e legno copertura in ondulato ad uso deposito di un solo piano h 2.10 con resede esclusivo posto in via Montui s.nc
ESTREMI CATASTALI	Abitazione F . 127 pIIa 245 catg C/2 classe 2 consistenza 88 mq, sup. catastale 219 mq, Rc 136.34,; resede F 127 p.IIa 245 mq 1682 Ente Urbano
ESTREMI URBANISTICI	Territorio aperto – Fascia del parco del lago di Bilancino
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 11.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobile libero



La documentazione fotografica costituisce allegato 9, le schede sopra l'allegato 10
 A seguito del deposito a mezzo piattaforma P.C.T. di copia originale e copia epurata, nei termini si provvede al deposito in Cancelleria di copie cartacee dello stesso documento integrale ed epurata. Non si provvede ad inviare copia all'esecutato in quanto costituito
 Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 21 pagine dattiloscritte con mezzi informatici incluso ALLEGATO 10, allegato anche separato

ALLEGATI

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Visure ipocatastali
3. Verbali di sopralluogo
4. Planimetria con foto aerea del luogo ed estratto RU
5. Copia atto provenienza
6. Planimetria catastale p.la 243 integrata delle difformità non sanabili
7. Rilievo del volume interrato non sanabile
8. Certificato di residenza dell'occupante
9. Documentazione fotografica
10. Schede dei lotti

In fede

Firenze 4 maggio 2017

Consulente tecnico ufficio
 Prof.ing Andrea LOMBARDI

