



FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. n° 2020/12

PROMOSSA DA:

CONTRO

e

(Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 01 Marzo 2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Francesco Mangani



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Francesco Mangani, nato a Grosseto il 22/12/1976, codice fiscale MNG FNC 76T22 E202B, con studio professionale in Grosseto, via Ravel 19, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto, con nomina in data 17/06/2020 dell'III.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Frosini (sostituito in data 27/09/2021 dall'III.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristina Nicolò), di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 27/12/2019, dopo aver prestato giuramento di rito il 24/06/2020.

Al CTU venivano posti i seguenti quesiti:

- 1° QUESITO:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2° QUESITO:** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3° QUESITO:** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



- 4° QUESITO:** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5° QUESITO:** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6° QUESITO:** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n. 47;*
- 7° QUESITO:** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8° QUESITO:** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;*
- 9° QUESITO:** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*



10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11° QUESITO: **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12° QUESITO: **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che il CTU:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

In data 21/09/2020, alle ore 16:00, previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Irene Inganni, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 16,00 procedevo alla ricognizione dell'immobile effettuando quindi i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto del fabbricato, concludendo le operazioni alle ore 18,07 circa. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 23/12/2021, alle ore 15:00, previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Irene Inganni e con i Sig.ri _____ e _____, è stato effettuato un nuovo sopralluogo, molto più accurato del primo, presso l'immobile oggetto di pignoramento necessario alla redazione del nuovo accatastamento, dato che dall'analisi delle planimetrie catastali e comunali attuali non risultava la conformità rispetto allo stato rilevato.

Il sottoscritto, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

BENI OGGETTO DI PROCEDURA

All'interno dell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti beni oggetto di stima:

- A. Unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Magliano in Toscana, foglio 30, particella 79, subalterno 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 80,05 situato all'interno della frazione di Montiano, Comune di Magliano in Toscana (GR), in Via dei Forni n. 48, piano primo; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, suddivisa per ½ ciascuno tra
e ;
- B. Unità immobiliare ad uso magazzino identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Magliano in Toscana, foglio 30, particella 79, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 56 mq, rendita € 127,25 situato all'interno della frazione di Montiano, Comune di Magliano in Toscana (GR), in Via dei Forni n. 46, piano terra; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, suddivisa per ½ ciascuno tra
e

A seguito dell'analisi della pratica edilizia "D.I.A. per ristrutturazione interna con cambio di destinazione di locali al piano terra" del 2006, nella quale i due beni sono stati fusi in un'unica unità immobiliare e a seguito di nuovo accatastamento da me realizzato, il bene oggetto di stima è divenuto:

Unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Magliano in Toscana, foglio 30, particella 79, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 267,01 situato all'interno della frazione di Montiano, Comune di Magliano in Toscana (GR), in Via dei Forni n. 44, piano terra-primo; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, suddivisa per ½ ciascuno tra

e





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 - 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it - PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

STORIA IPOTECARIA (da certificazione notarile)

A tutto il giorno 03/03/2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori _____ e _____ a sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) _____ con atto di compravendita del 31/08/2006 autenticato dal Notaio Gaudieri Bruno, in Grosseto (GR), numero 63577/2967 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/09/2006 ai numeri 15492/9901, da nato c

(C

b) _____ nato a _____ il _____ codice fiscale: _____
divenne proprietario per la quota di 1/8 e _____ nata a _____
) il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietaria per la quota di 1/8 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Orbetello in data 22/09/2004 al numero 48/304 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 17/12/2004 ai numeri 21740/13450, in morte di _____ nata a _____ il _____ codice fiscale. _____ ID deceduta in data _____

c) _____ nata a _____, codice fiscale: _____
divenne proprietaria per quota di 1/4, _____ nato a _____
il _____, codice fiscale: _____ divenne proprietario per la quota di 1/4, _____ nata a _____
codice fiscale _____ divenne proprietaria per la quota di 1/4 ed l' _____ ato a _____
fiscale: _____ di denunciata successione per legge registrata ad Orbetello (GR) il 13/12/1995 al numero 12 volume 251 e trascritta presso l'Agenzia del





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

Territorio di Grosseto in data 05/02/1996 ai numeri 1799/1334, in morte di _____
nata _____ codice fiscale: _____
deceduta in data _____

STORIA CATASTALE

Per entrambi i beni riportati nell'atto di pignoramento per la storia catastale si rimanda alle visure storiche allegate.

Il sottoscritto, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del cpc, rileva che agli atti presenti all'interno del Fascicolo è presente la seguente documentazione:

- A) **Certificato notarile** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, art. 567, comma 2 c.p.c., rilasciata in data 13/03/2020 dal Notaio Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), provante anche come certificati di provenienza ultraventennale;
- B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 27/12/2019 consegnato per il creditore procedente dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 16/01/2020;
- C) **Nota di trascrizione del pignoramento** del 03.03.2020 iscritta al Registro Generale al n. 2786 ed al Registro Particolare al n. 2076;
- D) **Documentazione catastale**, ovvero estratto di mappa catastale.

Risulta invece mancante, e pertanto è stata prodotta, la seguente documentazione:

- E) **Documentazione catastale**, ovvero visura storica dell'immobile e planimetria delle unità immobiliari che sono state prodotte dal sottoscritto CTU, a seguito del nuovo accatastamento.





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

Le iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/09/2006 ai numeri 15493/3147 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di [redacted] s.p.a., sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] e contro [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted], nata a [redacted] codice fiscale [redacted] atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio Gaudieri Bruno (Grosseto) del 31.08.2006, Rep. 63578 Racc. 2968 **GRAVANTE SUGLI IMMOBILI FOGLIO 30 P.LLA 79 SUB. 2 (cat. A/5 – erroneamente indicato nell'atto di pignoramento come A/2) e 3 (cat. C/2).**
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 11/04/2011 ai numeri 4768/898 per Euro 8.000,00, di cui per capitale Euro 4.500,40 a favore di [redacted] Credit Cooperativo di [redacted] sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto presso [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 03/03/2020 ai numeri 2786/2076 a favore di [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] e [redacted]



RISPOSTA AL 2° QUESITO:

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Dott.ssa Irene Inganni, in data 21/09/2020 e 23/12/2021 si recava presso gli immobili eseguiti per eseguirne il sopralluogo. Di seguito è descritto quanto accertato:

LA LOCALITÀ E LA ZONA

L'immobile è situato nel Comune di Magliano in Toscana (GR), in Fraz. Montiano, in via Garibaldi 44 (per quanto riferito dai tecnici comunali) mentre nella visura catastale, prima del nuovo accatastamento da me effettuato, risultava in via dei Forni n.48 piano 1 (per l'A/5) e via dei Forni n.46 piano T (per il C/2).



Regione Toscana

GEOscopio

CTR scala 1:5000



Estratto di CTR Scala 1:5000 con individuazione dell'immobile





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

L'oggetto del pignoramento è situato all'interno del centro storico della Frazione di Montiano, nel comune di Magliano in Toscana (GR), ovvero all'interno del tessuto storico.

La frazione, posta ad un'altitudine di circa 260 m sul livello del mare, è situata a nord-ovest del centro del capoluogo comunale (Magliano in Toscana) dal quale dista circa 10 km. La località sorge sulla vetta di un poggio che sovrasta la strada provinciale che conduce a Grosseto.

Il borgo sorse alla fine del XIII secolo come possedimento della famiglia Aldobrandeschi della Contea di Sovana. Nel corso del XIV secolo i Senesi riuscirono a conquistare anche il borgo di Montiano, senza però arrecare gravi danni; inglobato nel territorio della Repubblica di Siena, divenne uno dei più importanti centri della zona rivolti al pascolo e all'agricoltura. A metà del XVI secolo, a seguito della definitiva caduta di Siena, Montiano entrò a far parte del Granducato di Toscana, seguendone le sorti da quel momento in poi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono assieme una unica unità immobiliare derivante da una ristrutturazione interna con cambio di destinazione del locale al piano terra, realizzata con la DIA n. 07343/2006 del 20/12/2006. L'unità immobiliare, terra-tetto, è costituita da due piani sovrapposti (terra e primo), all'incirca della stessa dimensione, con accesso da un piccolo atrio, su via dei Forni, dove risultano altri due ingressi di altre unità.

Il fabbricato si trova in continuità con gli altri fabbricati del centro storico; il retro al piano terra si affaccia su uno scannafosso mentre il piano primo affaccia le sue finestre sopra i tetti degli edifici adiacenti sul retro (tanto che non è possibile fotografare tale facciata perché non visibile dalla via Cavour).

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante; la copertura è a falde inclinate, ma internamente i soffitti sono piani; la facciata su strada è intonacata, con evidenti segni di degrado e caratterizzata dalla rimanenza di una vecchia scala di accesso al piano terra; internamente mostra un ottimo stato di manutenzione, data la ristrutturazione del 2006.



Al piano terra (in atto di pignoramento Foglio 30, Part. 79 Sub. 3, C/2) sono presenti tre vani consecutivi divisi da grandi aperture e destinati, partendo dall'ingresso a soggiorno (da cui tramite scala interna si accede al piano primo), zona pranzo, zona cottura dove vi è anche un wc .

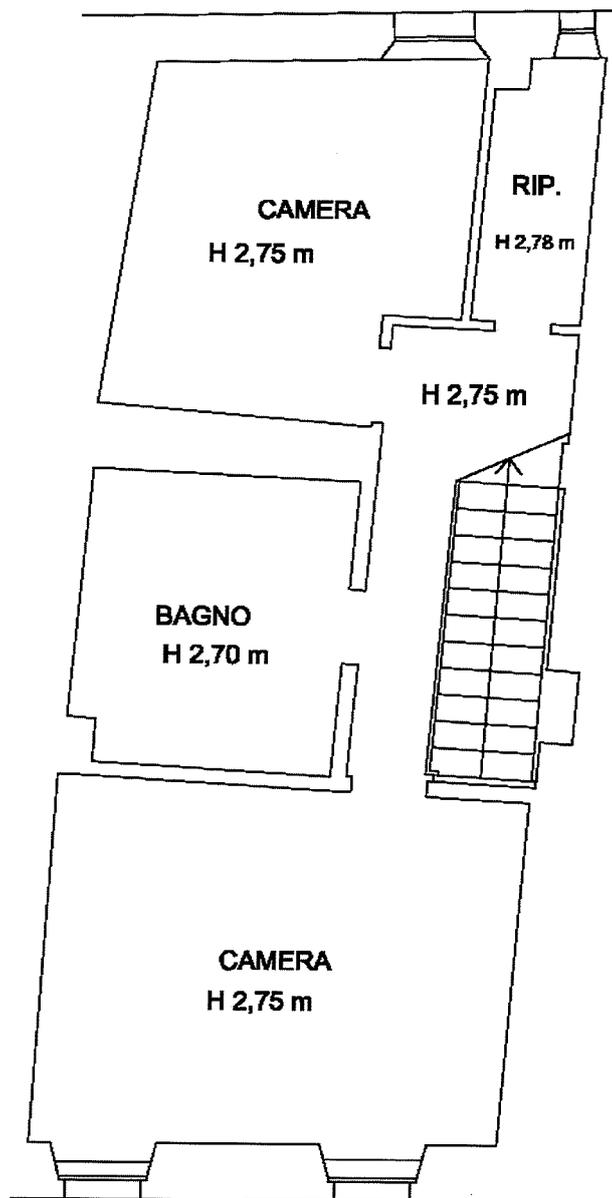


STATO RILEVATO



Al piano primo (in atto di pignoramento Foglio 30, Part. 79 Sub. 2, A/5) vi sono un disimpegno, due camere matrimoniali, un ripostiglio, un bagno.

PIANO PRIMO



VIA DEI FORNI

STATO RILEVATO



L'altezza interna è variabile da stanza a stanza, da 2,70m a 2,90m.
L'immobile è dotato di impianto elettrico civile standard e impianto idrotermosanitario.
Le finiture presentano infissi in legno con scuri interni, intonaco civile, pavimentazione in parquet per tutto l'appartamento, rivestimenti in ceramica per il bagno e wc.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE
in riferimento al D.P.R. 138/98

F. 30 Part. 79 Sub.4	mq	PARAMETRO (%)	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE o Lorda ragguagliata
Appartamento piano terra	64,06	100%	64,06 mq
Atrio esclusivo piano terra	4,77	30%	1,43 mq
Appartamento piano primo	68,61	100%	68,61 mq
TOTALE			134,10 mq

Per la determinazione delle superfici è stata fatta sulla base dei criteri di cui al D.P.R. n.138 del 1998 Allegato C; la determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile - SCV – è basata sul criterio dettato dal *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico – immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, Direzione centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, quindi adattando i valori delle superfici catastali con dei parametri dettati sempre dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*:

Prospetto 1: ABITAZIONI

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (1)	DENOMINAZIONE POLIGONO
Locali aventi funzione principale	100%	A
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	100%	A
Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali (soffitte, cantine e simili):		
- se <u>comunicanti</u> con i locali	50%	B
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	25%	C
Balconi, terrazze e simili:		
- se <u>comunicanti</u> con i locali	30% **	D
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	15% ***	E
Aree scoperte o a queste assimilabili	10% ****	F



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

acceriti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento, sono in parte errati, ma consentono di individuare inequivocabilmente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono descritti solamente inserendo il loro censimento catastale al Comune di Magliano in Toscana (GR) e cioè:

Foglio 30, part. 79, sub. 3, cat. C/2;

Foglio 30, part. 79, sub. 2, cat. A/2.

L'errore sta nel solo fatto di aver scritto A/2 invece del reale A/5.

Invece per quanto riguarda la descrizione all'atto di pignoramento del bene per indirizzo e numero civico, ci sono alcuni errori:

- F) Catastalmente l'immobile al Foglio 30, part. 79, sub. 3, cat. C/2 risulta essere in via dei Forni n.46 piano T, mentre dovrebbe risultare in Via dei Forni n.44;
- G) Catastalmente l'immobile al Foglio 30, part. 79, sub. 2, cat. A/5 risulta essere in via dei Forni n.48 piano 1, mentre dovrebbe risultare in Via dei Forni n.44;
- H) Sulla Pratica edilizia DIA n. 07343/2006 vi è riportato Via Garibaldi n.46 come unico indirizzo in quanto i due immobili sono fusi con la stessa in un'unica unità immobiliare;

A seguito di colloquio con i tecnici comunali l'immobile in oggetto si trova in Via dei Forni n.44, così come confermato anche dagli attuali proprietari Sig.ri



A seguito del nuovo accatastamento nel quale è stato inserito l'indirizzo corretto (Via dei Forni n.44), l'unità immobiliare oggetto di stima, derivante dalla fusione dei due beni riportati nell'atto di pignoramento, risulta avere i seguenti identificativi catastali:

Foglio 30, part. 79, sub. 4, cat. A/4 indirizzo via dei Forni n.44 piano T-1

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Allo stato del pignoramento:

Sono necessarie variazioni catastali, data la NON rispondenza dello stato di fatto con quello riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al F. 30 p.lla 79 sub. 3 non è correttamente rappresentato nelle visure, per quanto riguarda l'indirizzo (via dei Forni n.46 invece del reale Via dei Forni n.44) e nella planimetria per quanto riguarda la rappresentazione grafica e la destinazione attuale.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al F. 30 p.lla 79 sub. 2 (via dei Forni n.48 invece del reale Via dei Forni n.44) non è correttamente rappresentato nelle visure, per quanto riguarda l'indirizzo e nella planimetria per quanto riguarda la rappresentazione grafica.

Per quanto sopra riportato ho proceduto con il nuovo accatastamento, riportando lo stato di fatto dell'immobile; perciò l'unità immobiliare oggetto di stima, derivante dalla fusione dei due beni riportati nell'atto di pignoramento, risulta avere attualmente i seguenti corretti identificativi catastali:

Foglio 30, part. 79, sub. 4, cat. A/4, Classe 5,5 vani, Sup. catastale Totale 132 mq e Totale escluse aree scoperte 130 mq, Rendita Euro 267,01, indirizzo via dei Forni n.44 piano T-1.



RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico attualmente in uso all'interno del territorio comunale di Magliano in Toscana è il Regolamento Urbanistico con ultime modifiche eseguite con D.C.C. n. 18 del 17/07/2014.

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano all'interno della Zona Omogenea (D.M. 1444/68) nel tessuto insediativo storico.

All'interno del RU sono presenti le schede di sintesi degli edifici del centro urbano e per l'immobile in oggetto vi è la scheda edificio n. 73.

Tale scheda riporta:

Tipologia edilizia: edificio a schiera;

Destinazione d'uso attuale: abitazione;

Destinazione d'uso consentite: PT – Attività terziarie, Attività artigianali compatibili con la residenza, Residenziale, P1 – Residenziale;

Schedatura edificio centro storico: a2 – Aree comprendenti edifici di semplice valore culturale e ambientale;

Interventi edilizi consentiti: A – manutenzione ordinaria, B – manutenzione straordinaria, C – restauro e risanamento conservativo, D – ristrutturazione edilizia.

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accertati (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n. 47;



CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

L'accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia è stato effettuato in collaborazione con i tecnici degli Uffici Pubblici preposti del comune di Magliano in Toscana.

Per quanto riguarda la conformità dell'immobile presso gli archivi comunali è stato possibile rintracciare solamente la seguente pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di pignoramento. Precisamente:

- P.E. n. 07343/2006/DIA, n. Prot. 20662/6/2 del 20/12/2006 (D.l.A. per ristrutturazione interna con cambio di destinazione di locali al piano terra).

Nella pratica edilizia sopra riportata è stato dichiarato dal tecnico che l'immobile risulta preesistente al 1942 e che per lo stesso non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio; sempre nella stessa il proprietario Sig. Sgaramella ha dichiarato che l'edificio è stato costruito prima del 1967.

Nell'atto di compravendita del 31/08/2006 la parte venditrice dichiara che le opere relative alle unità immobiliari in contratto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967.

In data 27/12/2006 il comune di Magliano in Toscana scriveva, con Prot. n. 20919/6/2, al Sig. Sgaramella (proprietario) e al Geom. Pietrapiana Franco (tecnico della P.E. n.7343 del 20/12/2006), che:

- A) Ad ultimazione dei lavori, un tecnico abilitato **dovrà certificare la conformità dell'opera al progetto presentato;**
- B) Ai sensi dell'art'86 della L.R. n. 01/05, la certificazione di agibilità delle unità immobiliari è necessaria oltre che per le nuove costruzioni anche:
 - a. In conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b. In conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali al mutamento di destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda il punto A, non è stata presentata nessuna certificazione di conformità;

Per quanto riguarda il punto B, non è stata presentata nessuna certificazione di agibilità e quindi l'immobile attualmente ne risulta privo.

L'immobile NON può considerarsi conforme all'atto concessorio rilasciato.



Per quanto riguarda il piano terra vi sono delle difformità grafiche, diverso sviluppo della scala interna e diverso accesso all'appartamento (per la pratica si doveva accedere da una porta con scale da via dei Forni direttamente nel soggiorno; nella realtà tale porta è stata trasformata in finestra e si accede all'appartamento da una porta creata all'interno di un atrio comune ad altre due unità di altra proprietà). Vi sono anche differenze di altezza interna, ma non vi sono state modifiche in aumento di volumi e superfici tali da non poter essere sanate).

Per quanto riguarda il piano primo vi sono delle difformità grafiche, diverso arrivo della scala interna e diversa conformazione della camera più grande su Via dei Forni (la camera nello stato concessionato di progetto aveva una forma poligonale, a "L", e presentava tre finestre mentre nello stato attuale rilevato la camera ha una forma squadrata, come era nello stato originario, e presenta solo due finestre. Vi sono anche differenze di altezza interna, ma non vi sono state modifiche in aumento di volumi e superfici tali da non poter essere sanate).

Per le superfici finestrate modificate potrà essere comunque regolarizzata la situazione rientrando nelle deroghe del centro storico.

Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà procedere nel modo seguente:

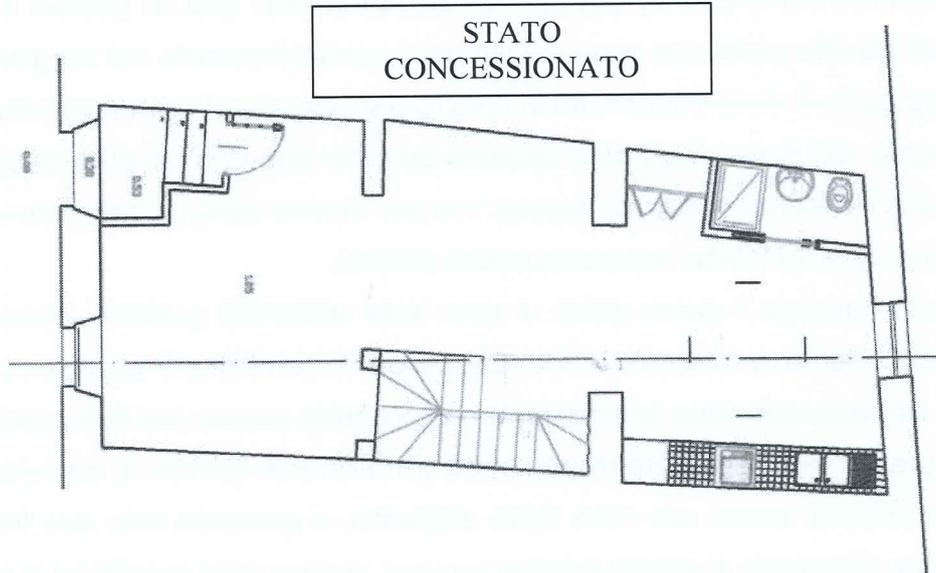
- richiesta di attestazione di conformità in sanatoria così come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014, per la regolarizzazione delle difformità dal punto di vista urbanistico.

Inoltre dovrà essere predisposta e depositata l'attestazione di agibilità.

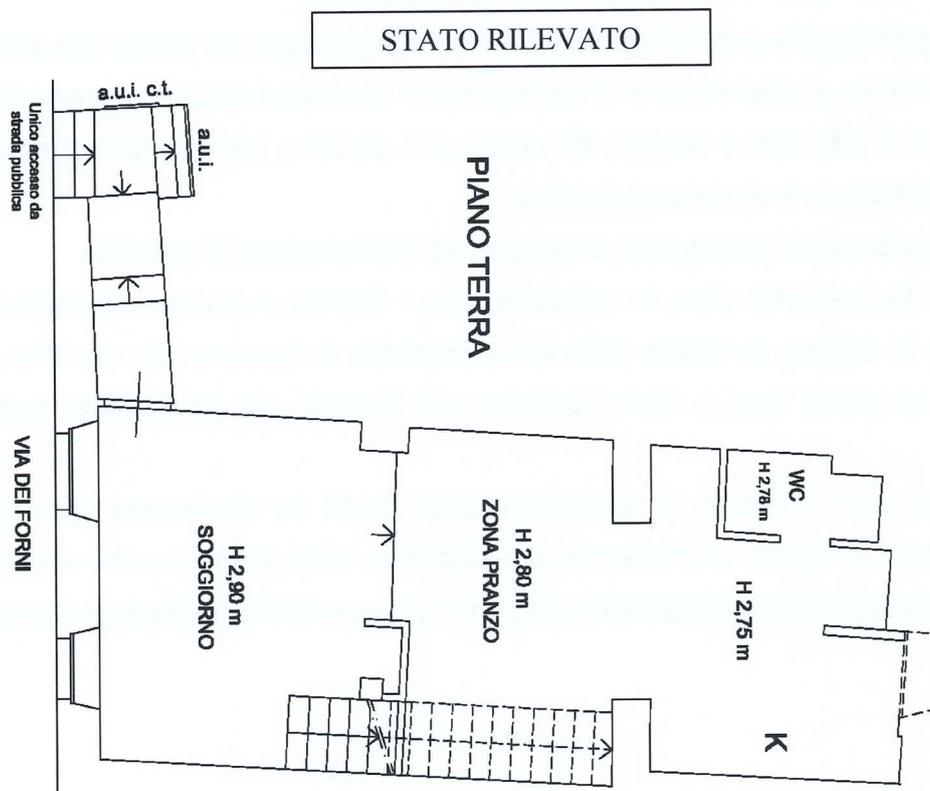
Inoltre si fa presente che, in accordo con i tecnici comunali, dovrebbe essere demolito lo scalino su strada (non più necessario in quanto alla vecchia porta di accesso al piano terra è stata sostituita una finestra) per la sicurezza pubblica di transito.

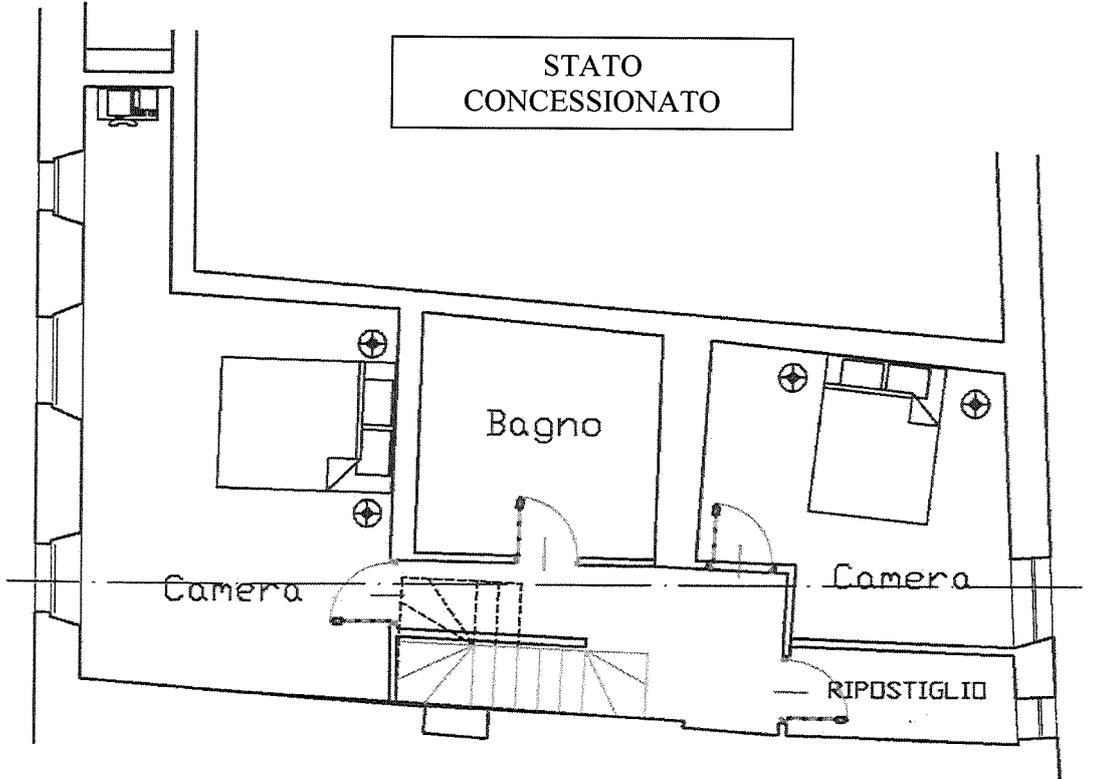
Si precisa che il parere di sanabilità degli illeciti fa riferimento alle normative urbanistiche in vigore al momento del deposito della perizia e che una modifica delle stesse potrebbe comportare variazioni sulla sanabilità degli abusi rilevati.



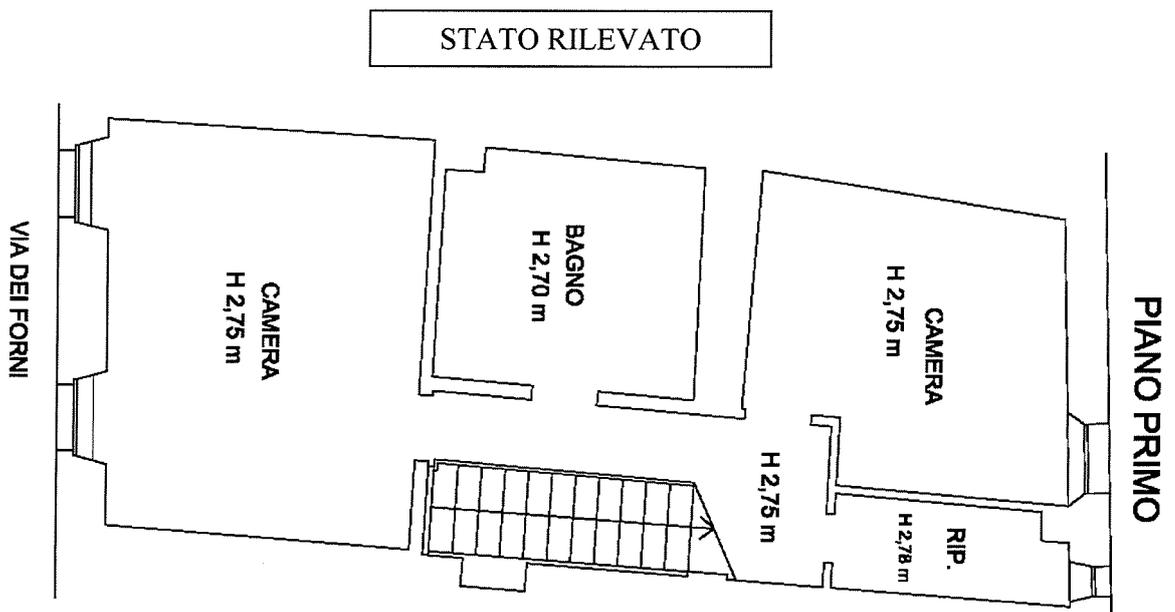


piano terra





piano primo



RISPOSTA AL 7° QUESITO:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un'unica unità immobiliare perciò non possibile venderli in più lotti, ma può essere venduto in un unico lotto.

L'unità immobiliare oggetto di stima, derivante dalla fusione dei due beni riportati nell'atto di pignoramento, risulta avere attualmente i seguenti corretti identificativi catastali:

Foglio 30, part. 79, sub. 4, cat. A/4, Classe 5,5 vani, Sup. catastale Totale 132 mq e Totale escluse aree scoperte 130 mq, Rendita Euro 267,01, indirizzo via dei Forni n.44 piano T-1.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Il lotto risulta indivisibile quindi si procederà alla stima dell'intero.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato pignorato al

nato a il codice fiscale

Sig nata il

, codice fiscale per la quota di piena proprietà pari a



1/2 ciascuno; pertanto non risulta necessario procedere alla verifica della divisibilità per le quote non oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

DISPONIBILITÀ DEL BENE - MANUFATTI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere libero e non gravato da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 17/01/2022, a seguito di richiesta di consultazione presentata in data 21/12/2021 avente protocollo n. 47232 non sono emersi atti legittimanti il possesso o l'eventuale affitto del bene da parte di terzi.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Su questi immobili non grava alcun vincolo paesaggistico, storico, eventuali diritti di uso civico ai sensi della Legge 16/06/1927, n. 1766.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale non è stato rilevato all'interno del fascicolo alcuna documentazione attestata un credito verso il condominio, in quanto non esiste un condominio.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

CRITERIO DI STIMA

Si decide di procedere alla stima degli immobili pignorati mediante il criterio del **Valore di mercato** eseguendo una stima sintetica per comparazione con beni immobili simili.

Per eseguire un corretto confronto si è provveduto ad effettuare una ricerca sull'offerta del mercato immobiliare della zona, confrontando beni simili.

Sotto sono riportati i dati comparativi di 6 immobili:

COMPARATIVO n° 1

Annuncio del **04/01/2022** da **immobiliare.it**

- Appartamento, in palazzina indipendente terra-tetto, di **139 mq** nel centro storico di Montiano, in buono stato.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 160.000**, con prezzo **1.151,00 €/mq**.



COMPARATIVO n° 2

Annuncio del **01/12/2020** da **www.caasa.it** e del **03/08/2021** su **libero.it/annunci**

- Appartamento di **150 mq** nel centro storico di Montiano, in buone condizioni.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 200.000**, con prezzo **1.333,00 €/mq**.

COMPARATIVO n° 3

Annuncio del **11/10/2021** da **www.caasa.it**

- Appartamento di **134 mq** nel centro storico di Montiano, con ingresso indipendente, in ottime condizioni.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 176.000**, con prezzo **1.313,00 €/mq**.

COMPARATIVO n° 4

Annuncio del **01/12/2020** da **www.caasa.it** e del **03/08/2021** su **libero.it/annunci**

- Appartamento di **160 mq** nel centro storico di Montiano, con ingresso indipendente, in buone condizioni.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 200.000**, con prezzo **1.250,00 €/mq**.

COMPARATIVO n° 5

Annuncio del **24/02/2021** da **www.caasa.it**, ad oggi anche su **web immobiliare.com**

- Appartamento di **170 mq** nel centro storico di Montiano, al primo piano di una palazzina, nei pressi dell'immobile in oggetto di perizia in via dei Forni, in buone condizioni.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 200.000**, con prezzo **1.176,00 €/mq**.

COMPARATIVO n° 6

Annuncio del **30/04/2021** da **www.caasa.it** e del **11/11/2021** su **casa.it**

- Appartamento di **110 mq** nel centro storico di Montiano, con ingresso indipendente, ristrutturata in buone condizioni.

Il prezzo sostenuto per la vendita è stato di **€ 130.000**, con prezzo **1.181,00 €/mq**.



Già da un primo esame si possono fare alcune considerazioni:

- tutte le unità oggetto di comparazione risultano simili sul piano tipologico, dimensionale, di dotazioni, di stato di manutenzione e oscillano tutti all'incirca sullo stesso prezzo.

Sulla base di queste considerazioni si specifica che il prezzo al mq degli immobili va da 1.151,00 €/mq a 1.333,00 €/mq, con una media di 1.234,00 €/mq.

In seguito all'analisi dei comparativi è stato poi confrontato con il valore OMI, in riferimento al periodo del primo semestre del 2021 (ultimo semestre pubblicato), in modo da verificare di quanto il mercato reale sia divergente nella micro-zona dall'Osservatorio Immobiliare:

Valore OMI I semestre 2021				
	Min	Max	Superficie	Media
ABITAZIONI CIVILI	930,00 €	1300,00 €	Lorda	1115,00

Come si può notare dai prezzi riportati, al momento attuale, i prezzi di vendita risultano allineati a quelli dei VALORI OMI.

Sulla base delle considerazioni effettuate, **al fine di proseguire alla stima degli immobili oggetto del presente pignoramento si sceglie di utilizzare la media del valore di mercato, decrementata del 8%, tenendo conto delle possibili trattative di vendita (corrispondente infatti all'incirca nella media dei valori OMI).**

Aggiunte e Detrazioni

Nella risposta al quesito n.6 della presente perizia si concludeva che ... "per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà procedere nel modo seguente:

- richiesta di **attestazione di conformità in sanatoria** così come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014, per la regolarizzazione delle difformità dal punto di vista urbanistico;
- Inoltre dovrà essere predisposta e depositata l'**attestazione di agibilità**;
- Inoltre si fa presente che, in accordo con i tecnici comunali, dovrebbe essere



demolito lo scalino su strada (non più necessario in quanto alla vecchia porta di accesso al piano terra è stata sostituita una finestra) per la sicurezza pubblica di transito."

Queste operazioni richiedono il pagamento di sanzioni, diritti di segreteria e la corresponsione di onorari professionali che complessivamente si stimano in € **7.000,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

IMMOBILE SITO IN VIA DEI FORNI 44 A MONTIANO				
	Tipologia	SCV (m ²)	Valore Mercato (€/m ²)	Valore (€)
F. 30 P.LLA 79 SUB. 4	Abitazione civile	134,10	€ 1.234,00	€ 165.479,40
TOTALE				€ 165.479,40

Aggiunte e detrazioni	superficie	importo
Accertamento di conformità		- 7000,00
Trattative di vendita (-8%)		-13238,35
TOTALE AGGIUNTE E DETRAZIONI		-20238,35

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile sarà pari a € 165.479,40 - € 20.238,35 = € 145.241,05 arrotondabili ad **€ 145.000,00 dicansi euro centoquarantacinquemila/00**

Per quanto precedentemente relazionato, in considerazione del fatto che i Sig _____ e _____ una quota di piena proprietà pari ad 1/1 sul bene oggetto di valutazione, si provvede a quantificare:

VALORE LOTTO UNICO, PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 = € 145.000,00 € (euro centoquarantacinquemila/00)





FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

Il sottoscritto, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Grosseto, 1 marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Mangani

GLI ALLEGATI VENGONO DEPOSITATI NEL FASCICOLO TELEMATICO.

ALLEGATI:

- A) Documentazione Fotografica
- B) Visura Catastale Storica (post accatastamento Arch. Mangani e alla data dell'incarico CTU)
- C) Estratto di Mappa Catastale
- D) Planimetrie Catastali (post accatastamento Arch. Mangani e alla data dell'incarico CTU)
- E) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- F) Ultimo Atto di Provenienza (compravendita del 31/08/2006)
- G) Certificato notarile provante anche come certificati di provenienza ultraventennale
- H) Verbale di immissione in possesso

