

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 223/2023 DEL RUOLO GENERALE**

\*\*\* \*\*

**PROMOSSA DA:**

**CONTRO:**

**GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa**

**C.T.U. arch. Anna D'Alfonso**

**RINVIO UDIENZA: 06/06/2024**

\*\*\* \*\*

**PREMESSA**

Con ordinanza del 05/10/2023, la dott.ssa \_\_\_\_\_, in qualità di Giudice Istruttore nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare n. 223/2023, nominava la sottoscritta, dott. Arch. Anna D'Alfonso, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4672, con studio in Firenze, viale Corsica n.5r, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, ponendo il seguente quesito:

**1. identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare 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 difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca



identificazione; b) se i dati indicati nel 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; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi**



alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli 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, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è 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:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);



7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza 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 delle 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** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 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 altro 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 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta 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 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo 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 c.c. 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, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;



-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 190, n. 1078;

13. (9. bis.) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

14. (13.) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

15. (14.) L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

16. (13 bis.) effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**



17. (14. bis) **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 c.p.c..

\*\*\*\*\*

A tal fine,

dopo aver provveduto:

- a prendere visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti;
- ad accertare la situazione urbanistica e catastale effettuando ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;
- ad effettuare, apposito sopralluogo in data 21 dicembre 2023 in occasione del secondo accesso (Al primo accesso, comunicato a mezzo raccomandata, per il giorno 05 dicembre 2023, non era presente nessuno), congiuntamente al custode nominato (Isveg s.r.l.), per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del bene esecutato, farne riprese fotografiche per riscontrarne le corrispondenze con gli elaborati grafici ufficiali;
- a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima del bene immobile (visuale, luminosità e prospetto);
- ad esaminare attentamente la situazione dell'immobile sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, la sottoscritta espone quanto segue:

**QUESITO 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento**



I beni oggetto di pignoramento sono così descritti a pagina 3 dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. \_\_\_\_\_, allegato agli atti del procedimento:

a) Identificazione del bene.

*"immobili così catastalmente identificati:*

unità immobiliare sita in Capraia e Limite località Capraia Fiorentina Via Mazzantini n. 52 e precisamente:  
- appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, distinto al NCEU del Comune di Capraia e Limite al Fg 26 Part. 272 Sub 503 Cat A/2 Cl 3.

L'identificazione del bene risulta esatta nell'atto di pignoramento.

b) Dati catastali e confini

Il bene oggetto di stima è identificato, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Comune di Capraia e Limite:

**Appartamento al Piano Primo con resede ortivo e ripostiglio al Piano Terra:**

Foglio 26, Particella 272 Subalterno 503, Categoria A2, Classe 3, Vani 5,5

Indirizzo: VIA MAZZANTINI n. 52 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 101 m2 Totale escluse aree scoperte: 95 m2

Rendita euro 355,06;

Quanto sopra risulta intestato a:

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**CONFINI DELL'APPARTAMENTO:**

Parti comuni da più lati, proprietà \_\_\_\_\_, s.s.a.



CONFINI DELL'ORTO:

Parti comuni, proprietà su due lati, s.s.a.

CONFINI DEL RIPOSTIGLIO AL P.T.:

Parti comuni, Proprietà , s.s.a.

È stata accertata l'esatta corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel certificato ipo catastale, a firma della dott.ssa , notaio in Corleone.

d) Corrispondenza planimetrie. (ALLEGATO A)

Appartamento

La planimetria dell'appartamento risulta depositata in data 31/03/1998.

La stessa non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, per carenza di aggiornamento a seguito delle modifiche interne realizzate nell'anno 2005.

Pertanto: **la planimetria NON è conforme allo stato di fatto dei luoghi** ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

È stata invece rilevata **esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti eseguiti**, identificati nella sig.ra e nel sig.

**Nota:** Per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale si rimanda alle disposizioni del sig. Giudice.

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

Pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 20/09/2023 al Reg Gen. 36313 - Reg. Part. N.26908.

Descrizione:

1. In Comune di Capraia e Limite,



quota 1/2 di proprietà della signora

quota 1/2 di proprietà del sig.

coniugi in regime di comunione dei beni:

1.1 abitazione di tipo civile censita al NCEU al foglio 26, particella 272, sub. 503, vani 5,5 - cat. A/2.

L'Atto di pignoramento riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare.

**QUESITO 3) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

Estremi Atto di Provenienza (ALLEGATO L)

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà in forza:

- dell'atto privato di compravendita contro il SIG. e la Sig.ra  
, ed a favore dei , acquirenti  
di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, autenticato dalla dott.ssa  
, Notaio in Empoli, in data 24/01/2003, rep. n. 62747, racc. n. 3910, registrato  
a Empoli il 27.01.2003 al n.355/1T e trascritto a Firenze il 29.01.2003 al n. 3945 di reg. gen.  
e n. 2680 di reg. part.

**QUESITO 4) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, (omissis)...**

L'unità immobiliare di cui trattasi è situata in Comune di Capraia e Limite (FI), in via Mazzantini n.52.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato identificabile come "mini-condominio", di vetusta costruzione. L'edificio si eleva su tre piani fuori terra, ed ha accesso diretto da via Mazzantini n.52.



L'androne condominiale è costituito dal vano scale e da un "corridoio" che conduce sul retro dell'edificio, dove si trovano i resedi ortivi delle singole proprietà.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con tetto in legno. Le finiture sono di tipo civile, con facciate intonacate. L'immobile è in buono stato di manutenzione. L'edificio non è provvisto di ascensore.

11

**Descrizione appartamento. (ALLEGATO C: Rilievo grafico e Allegato D: Documentazione fotografica).**

Il quartiere oggetto di stima è ubicato al piano primo, a sinistra di chi accede dalle scale condominiali. Lo stesso è costituito:

- **al piano primo:** da ampio ingresso-soggiorno con caminetto, cucina abitabile, due camere, oltre disimpegno, ripostiglio sottoscala e bagno, per una superficie utile pari a circa mq.71,00, oltre una rampa di scale che permette l'accesso ai locali sottotetto. L'altezza dei vani è di circa ml.2,70, escluso il bagno che presenta un controsoffitto ad altezza di circa ml.2,40.
- **al piano sottotetto:** da tre locali comunicanti, con altezza massima pari a circa ml.1,84 e altezza minima tra i ml.0,90 e ml.0,60 circa.

Tramite l'area condominiale al piano primo, si accede direttamente al locale soggiorno, dotato di caminetto. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile, con piani in muratura e a un piccolo disimpegno che permette l'ingresso a un'ampia camera matrimoniale ed a un bagno dotato di lavabo, cabina doccia e sanitari (wc e bidet).

Sempre dal locale soggiorno si accede direttamente alla seconda camera doppia, dotata di un piccolo ripostiglio sottoscala e di una rampa di scale in muratura dalla quale si accede al sottotetto.

Gli ambienti sottotetto sono rappresentati da due ampi locali oltre a un vano predisposto per un bagno, il tutto con altezza massima di circa ml.1,84.



I suddetti locali sono privi di finiture e si presentano allo stato grezzo, così come la rampa di scale predisposta al loro accesso.

Il quartiere a tutt'oggi si presenta in buono stato di manutenzione (al piano primo) e da finire (al piano sottotetto).

I pavimenti dell'intero alloggio sono in gres ceramico. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Tutte le pareti dei locali dell'abitazione sono finite ad intonaco civile.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice e persiane esterne.

Le finiture interne presentano alcune imperfezioni conseguenti a lavori parzialmente eseguiti.

In sede di sopralluogo, la scrivente ha verificato le principali misure dei locali interni dell'appartamento, allo scopo di controllare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

### **Impianti.**

#### **Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico risulta funzionante ed è dotato di quadro elettrico e interruttore salvavita.

#### **Impianto termico:**

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, del tipo radiante a pavimento, con caldaia installata nel sottotetto.

#### **Fornitura acqua:**

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento.

La fornitura di acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

**NOTA:** Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente alcuna Certificazione di Conformità degli impianti sopra descritti.

### **Ripostiglio al piano terra.**



Al piano terra, nell'androne d'ingresso a comune, è presente un ripostiglio di proprietà esclusiva delle dimensioni di circa mq.3,60, per un'altezza di ml.3,80, dotato di porta in alluminio e vetro.

**Resede ortivo.**

Dall'androne condominiale, attraverso una porta tergale e una rampa di scale esterna, si accede a un'area a comune su cui si affacciano i resedi delle singole unità immobiliari. Il resede ad uso ortivo annesso all'unità immobiliare oggetto di perizia, è il quinto a partire dalla rampa suddetta. Lo stesso risulta delimitato da rete metallica a maglia sciolta e paletti in ferro, è attualmente incolto, e vi si trova un capanno per gli attrezzi che non risulta autorizzato da alcun atto urbanistico. Il resede, compresa l'area occupata dal capanno, ha una superficie di circa 50 mq.

\*\*\*\*

**Utilizzazione prevista dallo Strumento urbanistico:**

L'utilizzazione prevista per l'unità immobiliare è di tipo residenziale.

Secondo il Regolamento Urbanistico *Adottato* con D.C.C. n°23 del 05.05.2003, e *Approvato* con D.C.C. n°49 del 22.12.2003. Pubblicato sul BURT n°2 del 14.01/2004, l'edificio de quo ricade nel "Centro abitato" – A2 Tessuti storici –

L'immobile non risulta tra quelli schedati nell'allegato B del Regolamento Urbanistico, pertanto gli interventi permessi vengono elencati nel successivo estratto delle Norme Tecniche di Attuazione:

*"NTA: Art. 32 PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO*

*All'interno delle aree normative, salvo diversa disciplina per gli immobili soggetti agli allegati A e B, si applicano le seguenti tipologie d'intervento:*

*Edifici compresi in zona A1:*

*(omissis)*

*Edifici non schedati in zona A2 e A3:*

*- manutenzione ordinaria;*

*- manutenzione straordinaria;*



- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia R1 e R2, con possibilità di ampliamento per migliorare la qualità abitativa di mc. 30.00 e/o rialzamento di ml. 0.50 del sottotetto con le modalità e prescrizioni di cui alla normativa di dettaglio allegata (Allegato B)."*

\*\*\*\*

L'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136.

**QUESITO 5) “provvedere a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento (...). Segnalare, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone (...). Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è 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;”**

Il bene risulta in carico a

1.

2.

come da atto privato di compravendita (**ALLEGATO L**), indicato nella risposta al quesito n.3.

Ad oggi l'appartamento risulta occupato dall'esecutato, \_\_\_\_\_, ivi residente come da certificato allegato (**ALLEGATO F**).

Alla data di sopralluogo della scrivente, l'unità immobiliare risultava utilizzata dal suddetto soggetto esecutato e dai propri figli (oggi maggiorenni).



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

• **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, allegata agli atti ed alla quale si fa riferimento, riferisce che il bene di cui si tratta è di piena proprietà degli esecutati.

Secondo la medesima certificazione notarile risultano:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 29 gennaio 2003 al n. gen. 3946 e n. part. 675 a favore della Banca Toscana S.p.A., contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Costituzione di Fondo Patrimoniale trascritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 14 dicembre 2007 al n. gen. 55719 e n. part. 31807 a favore di \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno.
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 21 dicembre 2022 al n. gen. 54239 e n. part. 9763 a favore della Banca Toscana S.p.A., contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 20 settembre 2023 al n. gen. 36313 e n. part. 26908 a favore \_\_\_\_\_, contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno, come riportato anche al successivo punto 7 del quesito.
- **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.**



L'immobile è costituito da un mini-condominio privo di amministratore condominiale.

Per quanto dichiarato dall'esecutato, lo stesso non ha debiti nei confronti del condominio.

- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

Gli esecutati sono tra loro separati con sentenza n.

Il sig. \_\_\_\_\_ detiene l'immobile in forza della suddetta sentenza di divorzio con provvedimento di assegnazione della casa coniugale (**ALLEGATO I**).

- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione**

Nessuno.

**NOTA:** La Costituzione di Fondo Patrimoniale trascritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 14 dicembre 2007 al n. gen. 55719 e n. part. 31807 dovrebbe essere venuta meno nel 2023, anno di compimento del diciottesimo anno dei due figli minori degli esecutati.

**QUESITO 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (...), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; (...) indicare anche l'esistenza 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;**

Dagli accertamenti al ventennio presenti in Atti, la posizione dei beni risulta la seguente:



- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 29 gennaio 2003 al n. gen. 3946 e n. part. 675 a favore della Banca Toscana S.p.A., contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 21 dicembre 2022 al n. gen. 54239 e n. part. 9763 a favore della Banca Toscana S.p.A., contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 20 settembre 2023 al n. gen. 36313 e n. part. 26908 a favore \_\_\_\_\_, contro i sig.ri \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 ciascuno.

Come dall'aggiornamento del Certificato ventennale eseguito dalla scrivente in data 03.05.2024, non risultano altre formalità a carico degli Esecutati in riferimento all'immobile pignorato **(ALLEGATO H)**.

**Oneri di cancellazione a carico della procedura**

**a) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento**

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
<u>Totale</u>	<u>€ 294,00</u>

**b) Annotamenti per Cancellazione di iscrizione ipotecaria**



(ipoteca volontaria)	€ 35,00
(ipoteca in rinnovazione)	€ 35,00
<b>TOTALE a) + b) =</b>	<b>€ 364,00</b>

**QUESITO 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate (...), l'importo di eventuali spese condominiali non pagate (...), l'eventuale** esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

2. In assenza di amministratore condominiale, da quanto riferisce l'esecutato, un singolo condomino si occupa della tenuta della contabilità ripartita su quote millesimali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione corrisponde a 163 millesimi e le spese condominiali, dall'ultimo consuntivo 2023, ammontano a circa 1.000,00 euro/anno (**ALLEGATO G**).
3. Ad oggi non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, (...).**

Situazione urbanistica

**(ALLEGATO B: estratto elaborati tecnici Pratiche Edilizie)**

L'unità immobiliare è porzione di un più ampio fabbricato di vetusta fattura di cui non è stato possibile reperire la licenza di costruzione originaria.

Riguardo all'immobile condominiale è stata ritrovata, presso gli archivi del Comune di Capraia e Limite, una pratica edilizia per manutenzione di facciate e coperture come di seguito identificata:

- **Pratica Do22/2006/STORICO del 03/03/2006**

Protocollo 1971 del 03/03/2006 DIA

MANUTENZIONE DI TETTO E FACCIATE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata invece interessata da:

- **Pratica Do40/2005/STORICO del 06/04/2005**



Protocollo 2676 del 06/04/2005 DIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DI SOLAI  
DI SOTTOTETTO A CIVILE ABITAZIONE.

\*\*\*\*\*

19

Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta CTU **non risulta conforme** all'ultima Pratica Edilizia depositata e rappresentata dalla suddetta DIA Pratica Do40/2005.

Il confronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia (Tav. 3 della DIA) - (ALLEGATO B) - ha permesso di verificare:

Al piano primo:

1. La porta tra soggiorno e camera è stata traslata;
2. Il bagno presenta uno scalino con circa metà del solaio rialzato di circa 10 cm;
3. Nella camera adiacente il soggiorno è stato realizzato un setto divisorio con relativa scala in muratura per l'accesso al sottotetto.

Al piano sottotetto e copertura

4. Sono stati realizzati alcuni setti murari per creare un nuovo locale bagno (attualmente allo stato rustico);
5. Sono stati aperti quattro lucernari in copertura, di cui non risulta la rappresentazione nei titoli edilizi.

Nel resede ortivo/giardino

6. E' presente un annesso per il ricovero delle attrezzature, di circa 9 mq., che non risulta legittimato dalle pratiche edilizie visionate;

Impianti:



7. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto termico radiante sotto pavimento di cui non è stata reperita alcuna documentazione depositata presso gli uffici competenti. L'impianto dovrebbe risalire all'epoca di ristrutturazione interna (2005-2006).

**Inoltre:**

1. L'altezza dei vani al piano primo è di ml. 2,70 mentre nel progetto sono indicati con altezza pari a ml.2,75;
2. L'altezza massima al piano sottotetto è di ml.1,84 contro i ml.2,10 riportati nello stato di progetto;
3. La DIA manca di deposito fine lavori e non sono state presentate varianti;
4. La pratica strutturale depositata agli uffici del Genio Civile (Prot. 116337 del 26/04/2005) manca di deposito dello stato finale e non sono state presentate varianti strutturali.

La rappresentazione grafica delle opere realizzate in assenza di variante al titolo edilizio è riportata nell'**ALLEGATO M**.

\*\*\*\*\*

**Riferimenti normativi locali:**

Estratto Regolamento edilizio:

*"Art. 35 - Sottotetti*

*I locali sottotetto anche se accessibili vengono considerati volumi tecnici purché non abbiano altezze libere massime superiori a ml. 2,20.*

*Le parti con altezze eccedenti dette misure concorreranno al calcolo dei volumi.*

*In nessun caso sono ammessi nei sottotetto locali di categoria A se l'altezza media è inferiore a m. 2,70 e la minima inferiore a ml. 2,20 e non sia previsto un adeguato*



*isolamento termico e rapporto di illuminazione idoneo.”*

Per quanto sopra le difformità al piano sottotetto, compresa la scala d'accesso allo stesso, possono essere sanate mediante deposito di **“Accertamento di conformità in sanatoria”**, eccetto che per il locale bagno (nel sottotetto) e per l'annesso nel giardino che andranno entrambi demoliti.

21

Oltre alla pratica edilizia di sanatoria, andranno depositati:

4. Documentazione ex Legge 10/91;
5. Dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico radiante realizzato in assenza di progetto;
6. Pratica in sanatoria per opere strutturali in variante al progetto depositato nel 2005, con relativa Dichiarazione di Regolare Esecuzione

Si fa presente che non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia ed urbanistica in merito alle parti comuni e sagoma del fabbricato e sulla rispondenza dello smaltimento delle acque reflue alle prescrizioni di progetto, normative e regolamenti comunali.

#### RIEPILOGO SPESE PER CONFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

- Rimozione sanitari locale bagno sottotetto, compreso trasporto a discarica – si considera metà giornata per due operai:  
(TOS24\_RU.M10.002.020) €/ora 32,33 x 8 ore = € 258,64
- Rimozione e smaltimento annesso in giardino, compreso trasporto a discarica – si considera una giornata per due operai:  
(TOS24\_RU.M10.002.020) €/ora 32,33 x 16 ore = € 527,28
- Onorari tecnici per redazione e deposito documentazione  
Legge 10/91= € 600,00



• Onorari tecnici per redazione e deposito	
Accertamento di conformità in sanatoria =	€ 1.500,00
• Onorari tecnici per Sanatoria opere strutturali e	
dichiarazione di regolare esecuzione =	€ 1.500,00
• Dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico =	€ 500,00
• Sanzione minima sanatoria edilizia =	€ 1.000,00
• Diritti di segreteria per deposito pratica in sanatoria =	€ 250,00
• Diritti e bolli per deposito variazione pratica strutturale =	€ 32,00
• <u>Sanzione per mancato deposito di fine lavori =</u>	<u>€ 500,00</u>
Spese stimate	€ 6.657,92
<u>Arrotondate in</u>	<u>€ 6.700,00</u>

oltre IVA e oneri di fatturazione

Si segnala inoltre che non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità dei locali, pertanto si considerano i costi professionali per il deposito della relativa pratica, segnalando che eventuali ulteriori costi per dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state considerate.

Spese professionali per deposito dichiarazione di abitabilità/agibilità € 1.000,00

**Totale spese stimate € 7.700,00 oltre IVA e oneri di fatturazione**

**Arrotondate a € 10.000,00 considerando eventuali imprevisti**

Ulteriori lievi differenze dimensionali rientranti nei limiti di tolleranza non necessitano di alcun provvedimento in sanatoria.

Situazione catastale

**La planimetria depositata all'Ufficio del Territorio non corrisponde allo stato di fatto.**



Ciò premesso, la sottoscritta ritiene che vi siano, nell'unità immobiliare in oggetto, **difformità tali da richiedere la presentazione di nuova planimetria** con variazione di rendita.

I dati catastali relativi alla proprietà e all'identificazione catastale sono invece corretti.

**QUESITO 10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. (...).**

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile, si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali.

La seguente stima è riferita allo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio in cui si trova il bene e della zona in cui esso è ubicato.

Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo determinare il valore di mercato del bene immobile adottando il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato individuando beni comparabili effettivamente compravenduti in tempi ravvicinati a quello della valutazione ed effettuando una stima su base mono parametrica, cioè basata sulla ricerca del valore a metro quadro.

Nella ricerca degli immobili di confronto si verificano indicatori economico-estimativi sia generali che specifici dell'immobile come: localizzazione (ubicazione geografica e/o economica), tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing,...), destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ...), tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ...), tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni,...), dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi), forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta), caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.), livello del prezzo in relazione al ciclo immobiliare (tendenza dei prezzi: in



aumento, stazionario, diminuzione) e *filtering* (aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

I risultati ottenuti con il suddetto metodo sono in seguito messi a confronto con i prezzi a metro quadro forniti da:

- banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee;
- intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato;
- beni oggetto di esecuzione forzata (da privilegiare, come da indicazione del Giudice).

**Valori rilevati tra gli immobili comparabili:**

**1. Unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata**

Dalla ricerca nelle aste aggiudicate di recente, non sono state rilevate unità immobiliari simili da poter comparare con quella oggetto di esecuzione immobiliare.

**2. Compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato**

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

- **Residenziale - Marzo 2022**  
Comune di **CAPRAIA E LIMITE**  
Zona OMI: **B2**  
Immobile: **RES A02 90 m2**  
Quota trasferita **100%**  
Corrispettivo dichiarato: **155.000 €**  
Pari a: **€/mq € 1.722,22**
- **Residenziale - Giugno 2023:**  
Comune di **CAPRAIA E LIMITE**  
Zona OMI: **B2**



Immobile: **RES A02 110 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**  
Corrispettivo dichiarato: **150.000,00**  
Pari a: €/mq € 1.363,63

25

**Media dei valori:**

$$\text{€/mq } (1.722,22 + 1.363,63) / 2 = \underline{\text{€/mq } 1.542,92}$$

• **Ricerca di mercato su annunci di vendita**

A seguito di un'accurata ricerca di mercato **effettuata presso operatori del settore immobiliare e agenzie immobiliari** è stato possibile individuare un annuncio di vendita di una unità immobiliare appartenente allo stesso segmento immobiliare.

In questo caso vengono utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Gli immobili individuati risultano i seguenti:

- PROGETTO Immobiliare – Rif. Ag. A1574

*Appartamento in vendita a Capraia e Limite via g. Verdi, 85 MQ*

*Vicino alla stazione raggiungibile a piedi. Appartamento in piccolo condominio di quattro unità, piano terra con possibilità di ingresso indipendente, composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale affrescata, camera singola, bagno e altro piccolo wc. Da entrambe le camere si accede a due logge con accesso a resede tergoale privato. Oltre ad ampia cantina interrata collegata direttamente all'appartamento da scala interna. L'immobile è ubicato in ottima posizione con vicinanza al centro di Montelupo F.no e in via percorsa solo da residenti e con ampia possibilità di parcheggio. Necessita di essere rimodernato.*



Prezzo dell'immobile: **140.000,00 €**

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.647,00 €/m<sup>2</sup>

**Valore rilevato tra annunci per immobili comparabili:**

$$\text{€/mq } 1.647,00 - 13\% = \underline{\text{€/mq } 1.432,89}$$

Dalla media tra i valori rilevati sugli immobili comparabili si ottiene il seguente valore unitario:

$$(\text{€/mq } 1.542,92 + \text{€/mq } 1.432,89) : 2 = \text{€/mq } 1.487,90$$

arrotondato in **€/mq 1.500,00.**

**I valori di mercato forniti dall'OMI** per il secondo semestre dell'anno 2023 risultano essere:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** FIRENZE

**Comune:** CAPRAIA E LIMITE

**Fascia/zona:** Centrale/CAPRAIA

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	4,3	6,4	L
Box	NORMALE	750	1000	L	2,9	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L	5,2	7,7	L

In ragione delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene congruo applicare la media tra il valore ricavato dai comparabili e il valore minimo riportato dall'OMI

Avremo quindi un valore finale al mq. pari a:



$$\frac{\text{€/mq } 1.500,00 \text{ (valore con metodo dei comparabili)} + \text{€/mq } 1.400,00 \text{ (valore O.M.I.)}}{2} =$$

$$\text{€/mq } 1.450,00$$

pari al valore mediato cui basare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

\*\*\*

27

La **superficie commerciale dell'appartamento (virtuale/ragguagliata)** viene determinata mediante la somma delle superfici utili lorde dei locali di abitazione e degli spazi accessori alle quali vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- appartamento coefficiente 1,00 x mq 90,56 = mq 90,56
- soffitta comunicante coefficiente 0,50 x mq 24,40 (h minima 1,50) = mq. 12,20
- ripostiglio non comunicante coefficiente 0,25 x mq. 5,40 = mq. 1,35
- giardino coefficiente 0,10 x mq.54,50 = mq. 5,45

**Totale superficie commerciale appartamento e accessori = mq 109,56**

**VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO DA COSE O PERSONE**

Valore di stima mediato: **€ 1.450,00/mq.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 1.450,00/\text{mq} \times \text{mq. } 109,56 = \text{€ } 158.862,00$$

A questo valore si dovranno sottrarre i costi stimati per la conformazione urbanistica dell'immobile come da Quesito punto 9 per cui si avrà (€ 158.862,00 - € 10.000,00) = € 148.862,00

Arrotondato in **€ 148.800,00**

**che si ritiene il più probabile valore di mercato del bene immobile.**

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

**Quesito 11) PREZZO A BASE D'ASTA**

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO**



Date le finalità oggettive del presente accertamento di stima, atto a formulare una realistica base d'asta per la vendita del lotto come sopra disposto, i parametri adottati sono riferiti ad una soglia minima che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati.

Riguardo al prezzo a base d'asta, per le giuste motivazioni indicate nel quesito, si ritiene congruo indicare una percentuale di riduzione pari al 10%, pertanto **il valore a base d'asta, per il bene considerato libero**, risulterà pari a:

€ 148.800,00 – 10% = 133.920,00 arrotondato in **€ 134.000,00**

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE OCCUPATO**

Poiché il bene risulta libero, non si effettua la relativa stima.

#### **Quesito 12) APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO**

Riguardo al bene pignorato, si ritiene che lo stesso sia abbastanza appetibile sul mercato in quanto: posizionato in zona residenziale tranquilla, comunque ricadente nell'ambito del centro urbano, in prossimità della stazione ferroviaria di Montelupo-Capraia (raggiungibile a piedi in circa 10 minuti) e con ampia disponibilità di parcheggi.

#### **Specifiche in caso di vendita di quota di bene indiviso:**

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dei beni oggetto di stima.

#### **Se il compendio pignorato può essere diviso in natura ...**

Il bene pignorato non può subire suddivisioni e/o frazionamenti.

#### **Quesito 13) REGIME IMPOSITIVO**

Il regime tributario per il trasferimento delle proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

#### **QUESITO 14) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI**

Trattandosi di un unico lotto non si provvede ad effettuare il riepilogo.



\*\*\*\*\*

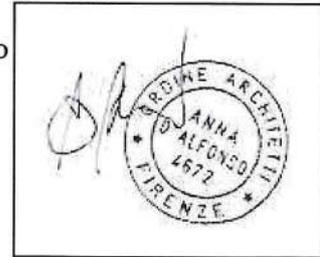
Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n.29 pagine, oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti, qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze li 03/05/2024

IL C.T.U.

Arch. Anna D'Alfonso



**ALLEGATI:**

- ALLEGATO A: Documenti catastali: Estratto di Mappa, Visura e Planimetria
- ALLEGATO B: Copia per estratto di elaborati Tecnici Pratiche Edilizie depositate.
- ALLEGATO C: Restituzione grafica del Rilievo dimensionale eseguito in fase di accertamento peritale.
- ALLEGATO D: Documentazione fotografica
- ALLEGATO E: Raccomandate per comunicazione ricevimento incarico
- ALLEGATO F: Certificato di residenza
- ALLEGATO G: Documentazione condominiale
- ALLEGATO H: Aggiornamento certificato ventennale
- ALLEGATO I: Sentenza di divorzio con assegnazione casa
- ALLEGATO L: Copia Atto di provenienza
- ALLEGATO M: Rappresentazione grafica delle opere non conformi

SCHEDA RIEPILOGATIVA



