

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1/2024 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

PROMOSSA DA: -----

CREDITORE INTERVENUTO: -----

CONTRO: -----

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **Dott.ssa Patrizia Pompei**

RINVIO UDIENZA: **24.10.2024**

*** **

Alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via Fratelli Bandiera n. 20 (Email: studiomarziafossi@libero.it Pec: marzia.fossi@pec.architettifirenze.it) iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 16.04.2024 la Dott.ssa Patrizia Pompei, in qualità di Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura n. 1/2024 R.G. promossa da Ing ----- (C.F. -----), rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Pelucchi (Pec: laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Silvia Fersino, Viale Giuseppe Mazzini n. 19 Firenze (Pec: silvia.fersino@firenze.pccavvocati.it), contro il Sig. ----- (C.F. -----) nato a ----- il -----, residente in Firenze, Via ----- n. ----, creditori intervenuti ----- (Cod. Fisc./Part. IVA -----), ha posto il seguente quesito:

“Provveda a

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’acatastamento 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 riguarda 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 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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) **evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino**

realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11) 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 dei beni, 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 ecc.

12) 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.

13) 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. [11] che precede sia dell'intero che della quota/c pignorata/c;

- 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 1940, n. 1078;

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

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

15) 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) [15] l'esperto dovrà 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) [16] presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine del 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

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio Comune di Firenze, per reperire la mappa catastale, l'ultima planimetria in atti, l'elenco immobili e la visura del bene immobile oggetto della presente perizia;
- a reperire l'atto di provenienza del bene;

- a ricercare e visionare presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, le pratiche edilizie relative al bene di cui alla procedura in oggetto;
- ad effettuare le visure presso *Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare*, ex Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 13.05.2024 ed a verificarle in data 13.09.2024,
- ad eseguire un primo sopralluogo in data 01.07.2024 congiuntamente al custode giudiziario, nel quale nessuno si è presentato per permetterci di accedere all'appartamento;
- ad eseguire un secondo sopralluogo in data 01.08.2024 congiuntamente al custode giudiziario alla presenza della forza pubblica territorialmente competente (stazione di Firenze Rovezzano) e del fabbro per l'accesso forzoso;
- a contattare l'amministratore del Condominio per reperire le informazioni necessarie.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto nel Comune di Firenze (FI) - Via Giovanni Giolitti n. 1, al piano quarto e quinto, con accesso da disimpegno a comune con altre due unità immobiliari posto in prosecuzione del pianerottolo a destra per chi arriva dalle scale condominiali. L'appartamento è composto al piano quarto da due vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico, due terrazzi che si affacciano rispettivamente su Via Visconti Venosta e sul piazzale condominiale; al piano quinto, al quale si accede tramite scala interna che dal soggiorno sbarca in un modesto vano dotato di porta finestra dalla quale

si entra in un ampio terrazzo di circa mq 32.

L'edificio all'interno del quale si trova l'u.i. in oggetto è stato realizzato negli anni '60, è ubicato nella zona di Varlungo in strada silenziosa senza traffico, a pochi passi dai principali servizi e mezzi di trasporto. Varlungo è una zona del quartiere 2 di Firenze, all'estremo oriente della città. L'appartamento oggetto di esecuzione deriva da opere di ristrutturazione e frazionamento in tre unità immobiliari di una più ampia u.i. ad uso civile abitazione eseguite tra l'anno 2004 e il 2007. La proprietà, situata al quarto e quinto piano, offre una vista piacevole e un'ottima esposizione alla luce naturale, lo stato di manutenzione è pessimo.

Confini:

Via Visconti Venosta, sub 503, parti comuni, salvo se altri.

Dati catastali: (Allegati N.ri 1, 2 e 3)

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze l'unità immobiliare è identificata al **foglio di mappa 108, Part.IIa 908 sub 502**, con i seguenti dati di classamento Zona Cens. 3, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq 61, totale escluse aree scoperte mq 51, Rendita euro 367,98, Via Giovanni Giolitti n. 1, piano 4-5.

Intestata giusto conto a ----- (C.F. -----) nato a -----
----- il -----, proprietà per 1/1.

Ai fini della storia catastale si precisa che detta unità (subalterno 502), è derivata dal frazionamento di una più ampia unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 108 dalla particella 908 subalterno 9.

Corrispondenza con il pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare di cui al Reg. Part. n. 1744 del 19.01.2024 corrispondono a quelli identificati negli atti.

Corrispondenza tra la planimetria catastale e stato di fatto

La planimetria catastale in atti, presentata in data 29.05.2007 di cui al Prot. llo n. FI0200428, corrisponde sostanzialmente agli elaborati progettuali, rispetto allo stato dei luoghi si rileva la mancata presenza del tramezzo a divisione tra antibagno e bagno (vedi quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica). Si precisa che la presenza o meno di tale tramezzo non influisce comunque in alcun modo sul classamento e sulla consistenza, così come citato nella Circolare 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

Quesito punto 2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare di cui al Reg. Part. n. 1744 del 19.01.2024, derivante da atto Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Firenze, in data 23.12.2023 rep. 11374, a favore di -----
---- (C.F. -----) con sede in -----, contro -----
(C.F. -----) nato a ----- il -----, per la quota dell'intero.

Quesito punto 3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà con atto di compravendita autenticato dal Notaio Alessio Ciofini in Firenze in data 13.05.2008 di cui al Rep. n. 20599, Racc. n. 6965, dal Sig. -----, registrato a Firenze il 16.05.2008 al n. 5656, serie 1T, trascritto a Firenze in data 19.05.2008 al Reg. Part. n. 13144, Reg. Gen. 20034 (Allegato N. 5) – oltre la comproprietà pro-quota pari a 1/3 del disimpegno a comune con le altre unità immobiliari poste in prosecuzione del pianerottolo e la comproprietà pro-quota delle parti a comune a norma di legge, consuetudine e destinazione, come risultano dai titoli di provenienza.

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (Allegato N. 4 – Rilievo fotografico)

Appartamento per civile abitazione posto ai piani quarto e quinto (ultimo) di un fabbricato sito nel Comune di Firenze (FI), al quale si accede attraverso portone condominiale distinto dal civico 1 di Via Giovanni Giolitti in angolo con Via Visconti Venosta, da disimpegno a comune con altre due unità immobiliari posto in prosecuzione del pianerottolo a destra per chi arriva dalle scale condominiali o dall'ascensore. L'appartamento è composto al piano quarto da due vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico, due terrazzi che si affacciano rispettivamente su Via Visconti Venosta di circa mq 4,90 e sul piazzale condominiale di circa mq 6,50; al piano quinto da ampio terrazzo di circa mq 32,00, raggiungibile tramite scala interna a chiocciola a pianta rettangolare in legno che dal soggiorno sbarca in un modesto vano dotato di porta finestra con la funzione di accesso. Si precisa che i metri quadri dei due terrazzi al piano quarto sono stati desunti dalle planimetrie presenti nelle pratiche edilizie e da quella catastale in quanto non è stato possibile accedervi durante il soprallugo.

L'altezza di vano è di mt 2,95 circa al piano quarto e di mt 2,70 circa al piano quinto; la **superficie calpestabile** totale dei vani risulta di **circa mq 40,00**; la **superficie utile lorda**, comprensiva delle murature esterne ed interne, risulta pari a **circa mq 50,00**, oltre mq 11,40 circa delle due terrazze al piano quarto e mq 32,00 della terrazza al piano quinto.

La **superficie commerciale vendibile o ponderata**, costituita dalla somma delle superfici esterne lorde, comprensive delle murature esterne ed interne e ragguagliate cioè corrette con i coefficienti suggeriti in pubblicazioni di estimo immobiliare (si veda: Tipografia del Genio Civile, *Guida alla stima delle abitazioni*, tabella 2 Coefficienti da attribuire agli spazi accessori; *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, allegato 2; *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa) che

vengono assunti sulla base delle caratteristiche peculiari dei beni immobili oggetto della valutazione, risulta pari a:

Vani principali al piano 4° e 5° circa mq 50,00 x coeff. 1= mq 50,00

Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Terrazze al piano 4° circa mq 11,40 x 30% = mq 3,42

Terrazza al piano 5° circa mq 32,00 (30% fino a 25 mq + 10%, per la quota eccedente) = circa mq 8,20

Superficie commerciale vendibile dei beni circa: mq 61,62

arrotondata amq **62,00**

Sono comprese nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. in oggetto presenta una copertura piana, con docce e pluviali incassati; le finiture della facciata sono in parte ad intonaco civile tinteggiato di colore giallo e bianco, in parte in mattoncini faccia vista ed in parte in c.a.. Il portone di ingresso condominiale è in metallo a doppia anta simmetrica, l'ingresso al piano terra e la scala di accesso ai piani sono rivestiti in travertino con ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Le pareti interne all'appartamento sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono piani anch'essi tinteggiati, gli infissi sono in legno e vetro corredati da rotolanti in pvc e da controfinestre esterne in alluminio, il pavimento è in ceramica nella zona giorno ed in legno nella camera da letto. Il servizio igienico è rivestito in piastrelle di ceramica e dotato di vaso wc, bidet, lavabo e doccia; è mancante la divisione tra antibagno e bagno che risulta invece rappresentata nell'ultima pratica edilizia (vedi quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica) e nella planimetria catastale. Le porte

interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento sembrerebbe condominiale, è presente una caldaia posta nella terrazza che si affaccia sulla corte interna che si presume sia utilizzata per l'acqua calda sanitaria. Nel soggiorno si trova uno split. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e il quadro generale è posizionato nel disimpegno di accesso alle tre u.i. derivate da frazionamento.

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione con finiture standard. I rotolanti che danno accesso alle terrazze del piano quarto non sono funzionanti, sono rimasti bloccati in posizione chiusa, per cui non è stato possibile accedere alle medesime.

Dall'esterno è stato possibile vedere che la terrazza con accesso dalla cucina soggiorno è stata chiusa con infissi in metallo, come altre nello stesso fabbricato (vedi quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica).

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il Sig. -----, esecutato, risulta residente nell'immobile di cui alla presente relazione tecnica (vedi Allegato N. 10 - Certificato di residenza), al momento del sopralluogo si trovava all'interno dell'immobile (vedi Allegato N. 9 Verbale sopralluogo) che pare occupare stabilmente.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile si trova in un condominio costituito, il regolamento condominiale è stato inserito in All. N. 8.

I valori millesimali afferenti la proprietà ----- sono i seguenti (vedi All. N. 8):

TAB "1" Proprietà Generale	13,170;
TAB "2" Scale	38,600;

TAB "3" Val. App.	43,400;
TAB "5" Solo App.	13,170;
TAB "6" Ascensore	63,600;
TAB "7" Scale	57,830;
TAB "10" Riscaldamento	15,678;
TAB "11" Ex. Prcv 1	15,678;
TAB "15" Ex. Pr. 2	95,940;
TAB "17" Ex. Guelf	231,000;
TAB "19" Termici	25,610;
TAB "20" Facciate	13,170.

Nell'atto di provenienza all'art 2 si recita: *"E' compresa nella vendita la comproprietà pro quota pari ad 1/3 del disimpegno a comune con le altre due unità immobiliari poste in prosecuzione del pianerottolo delle scale. La vendita avviene nello stato di fatto in cui l'immobile attualmente si trova, libero e vacuo da persone e da cose, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, affissi, infissi, impianti e servizi regolarmente funzionanti e certificati a norma di legge, diritti e ragioni comunque spettanti alla Parte Venditrice e con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni per legge, consuetudine e destinazione e quali anche risultano dai titoli di provenienza del bene in oggetto. Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, la Parte Venditrice garantisce alla Parte Acquirente la conformità degli impianti posti a servizio del bene oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. I Componenti si danno reciprocamente atto che la Parte Venditrice ha consegnato alla Parte Acquirente la dichiarazione di conformità dei suddetti impianti, nonché il libretto di uso e manutenzione dell'impianto di*

produzione dell'acqua calda. In merito agli impianti condominiali, la Parte Venditrice pur garantendone la loro funzionalità a norma di legge, non garantisce l'esistenza delle dichiarazioni di conformità dei suddetti impianti, rimanendo pertanto esonerata da ogni eventuale responsabilità in merito”.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti alla data del 04.03.2024 risultano le seguenti formalità (verificate dalla scrivente in data 13.05.2024 e in data 13.09.2024, vedi allegato N. 7) che dovranno essere cancellate:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Firenze in data 19.05.2008 Reg. Part. 4023 - Reg. Gen. 20035, nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini in Firenze in data 13.05.2008 rep. n. 20600/6966, a garanzia di € 240.000,00 di cui € 120.000,00 in linea di capitale e per la durata di 25 anni, a favore di ---
----- con sede in -----, Cod. Fisc. -----, contro --
-----, per la piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Trascrizione di verbale di Pignoramento immobiliare di cui al Reg. Part. 1744 – Reg. Gen. 2299 del 19.01.2024, Rep. N. 11374 del 23.12.2023 derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, per un credito precettato di € 93.684,11, a favore di ---
----- con sede in ----
-----, Cod. Fisc. -----, contro -----, per la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Oneri di cancellazione:

1) Annotamento per Cancellazione di iscrizione ipotecaria (ipoteca volontaria):

- per n. 1 annotamenti € 35,00

Totale € 35,00

2) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare:

- Imposta Ipotecaria € 200,00

- Bolli € 59,00

- Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 294,00

Totale 1) + 2)..... € 329,00

Quesito punto 8) IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE E L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Secondo quanto riferito dall'Avv. Valentina Francini, legale incaricato dallo ----- Amministratore del Condominio Via Giolitti 1, 3, 5 in Firenze, il Sig. -----, come da estratto conto al 12.09.2024, è debitore nei confronti del condominio di un importo di € 9.880,19 (vedi All. N. 8), si precisa che è già stato ottenuto da parte del Condominio Decreto Ingiuntivo n. 5210/2024 nei confronti dell'esecutato, salvo ulteriori debiti, al momento non comunicati.

L'importo annuo per le spese di gestione per l'u.i. in oggetto ammonta a circa € 1.100,00.

Come da verbale dell'assemblea ordinaria del condominio del 02/02/2024 al punto 3) è stato deliberato che dovranno essere abbattute circa 12/15 piante di leccio presenti su area condominiale, che i lecci che rimarranno dovranno essere potati in maniera decisa e che dovranno essere rimossi i rampicanti che hanno assalito i cipressi e sarà messo a dimora un nuovo cipresso che sarà posizionato capofila dalla parte della rampa. Il lavoro sarà

affidato alla ditta Policc Verde. Tutte le spese che ne conseguiranno saranno ripartite in base alla tabella A valori generali tra tutti i condomini.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano Strutturale e al Piano Operativo del Comune di Firenze, adottati con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 13.03.2023, inseriscono il fabbricato nel "*perimetro del centro abitato*" in "*ambito dell'insediamento recente*" (zona B), così come il Regolamento Urbanistico ancora in vigore fino all'approvazione definitiva del PS e del PO.

L'immobile si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del art. 136 D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) apposto con D.M. 218 del 31.08.1953.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata (vedi allegato N. 6) l'immobile di cui il bene oggetto di perizia fa parte, risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Più precisamente l'immobile risulta realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 1706 rilasciata dal Comune di Firenze in data 06.10.1966 ed ha conseguito la licenza di abitabilità ed uso n. 222 del 05.12.1967.

Per opere eseguite sulle parti condominiali in difformità della Licenza originaria, era stata presentata al Comune di Firenze in data 29.03.1986, prot. n. 69636, pos. S/24504, domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi degli articoli 31 e seguenti della Legge 47/1985, cui hanno fatto seguito le relative e definitive Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 131916, con determinazione n. 03/14838/16 D/V del 24.12.2003;

In data 29.10.2004, era stata presentata al Comune di Firenze domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, Busta n. 5818/2004, per realizzazione di terrazzo e ringhiera al piano quinto con aumento di SUL per creazione di ripostiglio nel vano tecnico al piano quinto e modifiche interne; per tali

opere il Comune di Firenze, con ordinanze n. 239 e n. 240, entrambe del 09.03.2007, aveva chiesto il pagamento di € 33.016,00 a titolo di sanzione; in data 06.09.2007 il TAR, con ordinanza R.O. 749/2007 aveva disposto l'ammissione al pagamento rateizzato dell'importo rideterminato in € 27.852,00. In data 18.01.2008 il Comune di Firenze, con ordinanze dirigenziali prot. n. 52 e n. 53 rettificava parzialmente le suddette ordinanze, per il solo punto in cui si indicava la sanzione da pagare per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. I pagamenti furono effettuati in data 29.01.2008, stante la riscossione delle somme il Comune di Firenze in data 22.02.2008 rilasciava la Sanatoria Giurisprudenziale n. 22/2008.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata oggetto invece, delle seguenti pratiche edilizie.

In data 10.05.2004 fu presentata al Comune di Firenze Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi degli artt. 4 e 9 della Legge Regionale Toscana n. 52/99, per opere di ristrutturazione e frazionamento in tre unità immobiliari di un più ampio appartamento ad uso civile abitazione, protocollata al n. 21026/2004, pratica n. 2573/2004; in data 07.06.2007 furono presentate contestualmente Variante Finale ai sensi dell'art. 142 L.R.T. n. 1/05 di cui al prot. n. 31760/07 e Comunicazione di Fine Lavori ai sensi dell'art. 86 della suddetta legge di cui al prot. 31761/07.

Infine in data 05.03.2008 fu presentata Attestazione di Abitabilità, prot. n. 13417/2008.

Le parti comuni del fabbricato non sono state oggetto di verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, così come non si sono effettuati riscontri in merito alla sagoma dell'edificio ed al suo posizionamento nel lotto in quanto l'attività tecnica necessaria, supportata anche da strumenti di rilievo topografico, esula dall'incarico conferito.

Confrontando lo stato attuale dell'u.i. oggetto della presente relazione con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, in particolare con l'ultima in ordine temporale, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza ad eccezione della mancanza del tramezzo di divisione del bagno in antibagno e w.c. e della tamponatura della terrazza che si affaccia sul piazzale condominiale con infissi in alluminio e vetro.

Si precisa inoltre che nel terrazzo al piano quinto, il pergolato in legno, rappresentato nella pratica edilizia e nella planimetria catastale risulta smontato/crollato per mancanza di manutenzione.

In questo momento si accede al bagno/w.c. direttamente dalla cucina/pranzo, quindi il tramezzo di separazione, dotato di porta, dovrà essere nuovamente realizzato così come rappresentato nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale, in quanto la presenza di un locale che faccia da filtro tra l'ambiente cucina e il bagno, è obbligatoria. Questa difformità non è sanabile in quanto le norme di carattere igienico-sanitario non possono essere derogate.

Nonostante le tamponature, con infissi in alluminio e vetro del terrazzo che si affaccia sul cortile condominiale, siano presenti in altre u.i., il Comune di Firenze non ha fornito alla scrivente alcuna pratica che le autorizzi. Si ritiene dunque che tali manufatti debbano essere rimossi.

Anche le modifiche apportate con il cosiddetto "*Decreto salva casa*" al D.P.R.380/2001 all' Art.6, comma 1 al punto b- bis) non consentono l'installazione di infissi così come rilevati ma solo "*realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale*

impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio”.

Per ripristinare lo stato legittimo sarà quindi necessario realizzare il tramezzo di separazione tra l'antibagno e il bagno e dotarlo di porta, oltre a smontare gli infissi posti a chiusura della terrazza al piano quarto che si affaccia sul cortile condominiale.

La spesa totale stimata per tali lavorazioni è di € 3.631,21 arrotondata a € 3.700,00 circa e così suddivisa:

Costo per realizzazione di tramezzatura, successivo intonaco e tinteggiatura:

- TOS24_02.C01.013.001 Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale (foratelle), spessore 8 cm eseguita con malta premiscelata di calce idraulica (NHL) in sacchi, compreso il calo ed il sollevamento in alto dei materiali, la formazione di riseghe, mazzette e collegamenti, i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, mobili o fissi e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte $m^2 4,10 \times € 54,45/m^2 = € 223,25$
- TOS24_02.CAM.E01.001 Intonaco eseguito a mano o a macchina, compresa la riquadratura di spigoli vivi rientranti e sporgenti, l'eventuale ripresa, dopo la chiusura, di tracce di qualunque genere, la muratura di eventuali ganci al soffitto e le riprese di zoccolature e serramenti; sono inoltre compresi gli oneri per i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, mobili o fissi, per opere di altezza fino a m 4,00 dal piano di calpestio, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Intonaco civile per interni su pareti verticali, eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo $m^2 8,20 \times € 50,59/m^2 = € 414,84$

- TOS24_02.CAM.F04.004. Tinteggiature e verniciature compreso idonea preparazione delle superfici da pitturare, l'eventuale protezione di altre opere finite, la rimozione e la pulitura di tutte le superfici eventualmente intaccate; compreso i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, mobili o fissi, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato, con idropittura lavabile previa mano di fissativo

$$\text{m}^2 8,20 \times \text{€ } 10,76/\text{m}^2 = \text{€ } 88,23$$

- TOS24_PR.P71.001 Infissi interni porte interne in legno, PVC, alluminio e acciaio, accompagnate da documentazione attestante la conformità alla Direttiva Prodotti da Costruzione 89/106 e alla norma di prodotto di pertinenza (marcatura CE). Porte in legno interne di qualunque dimensione, compreso serratura, ferramenta, cerniere, guarnizioni, maniglie standard e verniciatura previa mano di preparazione con prodotto impregnante contro muffe e funghi. Porta tamburata con intelaiatura perimetrale in legno di abete, struttura cellulare interna a nido d'api e pannelli fibro-legnosi impiallacciato sulle due facce in essenze varie, con pannelli lisci o bugnati, a battente ad un'anta

$$\text{m}^2 1,76 \times \text{€ } 522,36/\text{m}^2 = \text{€ } 919,35$$

- Per l'esecuzione del lavoro sopra descritto sarà utile presentare una pratica CTIA per opere interne di manutenzione straordinaria al Comune di Firenze per la quale non sarà necessaria la Direzione lavori, le spese tecniche per redazione vengono stimate pari a circa € 1.200,00

Costo per le opere di ripristino, smontaggio degli infissi della terrazza e trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta:

- TOS24_RU.M10.001.003 Prezzi orari del settore edile per i dipendenti a tempo indeterminato, desunti dalle analisi di costo medio orario dalle

Tabelle Ministeriali, approvate con D.D. n. 12 del 5 aprile 2023. I prezzi comprendono: la retribuzione contrattuale; gli oneri di legge e di fatto gravanti sulla mano d'opera; il nolo e l'uso degli attrezzi di uso comune in dotazione agli operai

n. 2 Operai edili Qualificati x 8 ore x € 36,28 /ora = 580,48

- TOS24_02.A07.011.001 Movimentazione dei materiali, compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento derivanti da demolizioni di qualsiasi genere $m^3 4,5 \times € 45,57/m^3 = € 205,06$

Per ogni voce sopra elencata è presente un costo complessivo avente origine dal prodotto tra la quantità dei lavori da eseguirsi (espressa nell'unità di misura) ed il prezzo unitario applicato. I prezzi unitari sono quelli indicati dal Prezzario dei Lavori della Regione Toscana, per la Provincia di Firenze anno 2024 (Pubblicato con Delibera regionale n. 1384 del 27.11.2023). Il Prezzario è strumento di riferimento per le stazioni appaltanti del territorio che sono tenute ad utilizzarlo ai sensi e per i fini di cui all'articolo 41 comma 13 del nuovo Codice dei Contratti pubblici (Dlgs. 36/2023). Inoltre il Prezzario continua ad essere, nel rispetto delle norme vigenti, uno degli strumenti da utilizzare da parte della committenza privata ai fini dell'asseverazione della congruità dei costi massimi delle opere per le quali il soggetto privato intenda richiedere gli incentivi statali attraverso gli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura.

I prezzi sono relativi ad una ristrutturazione di edilizia civile e si riferiscono a lavori con ordinaria difficoltà di esecuzione e rispondenti ai decreti del Ministero della Transizione ecologica (M.I.T.E.) aventi ad oggetto i criteri ambientali minimi (C.A.M.) compresa manutenzione ordinaria e straordinaria, sia programmabile che non programmabile.

**Quesito punto 10) CREDITORI MUNITI DI TITOLO PRESENTI
NELLA PROCEDURA**

- ----- con sede in -----, Cod. Fisc. -----
- è creditore in forza di Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Firenze in data 19.05.2008 Reg. Part. 4023 - Reg. Gen. 20035, nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Alessio Ciofini in Firenze in data 13.05.2008 rep. n. 20600/6966, a garanzia di € 240.000,00 di cui € 120.000,00 in linea di capitale e per la durata di 25 anni;
- ----- (Cod. Fisc./Part. IVA -----) in funzione della propria attività istituzionale quale creditore intervenuto per la somma di € 7.382,73 oltre interessi maturati e maturandi secondo legge come da estratti di ruolo;
- Altro creditore munito di titolo, ma non presente nella procedura, è il condominio in forza di Decreto Ingiuntivo n. 5210/2024 R.G..

Quesito punto 11) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili venduti di recente ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia e caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze).

Ai fini di determinare il valore di mercato con criterio di stima del confronto di mercato, cioè mediante comparazione con immobili simili venduti recentemente, si è provveduto a fare ricerche delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate (fisco on line) dove si sono visualizzate tra il settembre 2021 e il dicembre 2023 diverse compravendite nelle immediate vicinanze al fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. oggetto della presente stima.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori 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 ed allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca come sopra descritta ha permesso di individuare tre unità immobiliari comparabili al caso in esame per categoria catastale e dimensione, situate nel raggio di 100 mt dal fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto della presente relazione, dove la tipologia costruttiva dei fabbricati è simile:

A. appartamento categoria catastale A/3, di 83 mq circa, venduto nell'ottobre 2021 per € 237.500,00;

B. appartamento categoria catastale A/2, di 64 mq circa, venduto nel febbraio 2022 per € 165.000,00;

C. appartamento categoria catastale A/2, di 75 mq circa, venduto nel aprile 2022 per € 245.000,00.

Dalla media dei prezzi pagati per le tre unità immobiliari, comparabili al bene oggetto di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato unitario del bene immobile da stimare pari a € 2.800,00/mq circa.

Il valore di mercato unitario sopra ottenuto, può essere ricondotto ai valori massimi forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2023 per il Comune di Firenze, Fascia/zona Periferica/Varlungo - Rovezzano, codice di zona D11, dove per la tipologia Abitazioni civili, in stato conservativo normale, il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra i 2.250,00 €/mq ed i 2.750,00 €/mq.

Lo stato di manutenzione scadente dell'immobile oggetto di stima incide negativamente del - 5% circa, in quanto è stato ristrutturato da meno di 20 anni, si ottiene così **il più probabile valore di mercato unitario pari a € 2.660,00/mq circa.**

Da quanto sopra si ricava il **più probabile valore di mercato del bene immobile da stimare che risulta pari a:**

(mq 62 x € 2.660,00/mq) = € 164.920,00 arrotondato a € 165.000,00

Quesito punto 12) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato una riduzione pari al 10% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, ivi compresa l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, pertanto si ottiene:

€ 165.000,00 – 10% – € 148.500,00

A tale prezzo dovranno essere sottratti i costi dei ripristini stimati in € 3.700,00, per cui si avrà: $(€ 148.500,00 - € 3.700,00) = € 144.800,00$

arrotondato a € 145.000,00

prezzo a base d'asta dell'immobile considerato libero.

Quesito punto 13) APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO

L'immobile si trova nella zona di Varlungo in angolo tra la Via Visconti Venosta strada parallela al Viale di grande scorrimento Generale C.A. dalla Chiesa e la Via Giovanni Giolitti più silenziosa e con traffico quasi esclusivamente dovuto alla movimentazione dei residenti, a pochi passi dai principali servizi e mezzi di trasporto. Varlungo è una zona del quartiere 2 di Firenze, all'estremo oriente della città. La proprietà, si trova in un contesto residenziale piacevole ed è situata al quarto e quinto piano, offre una vista gradevole del ponte di Varlungo sull'Arno e un'ottima esposizione alla luce naturale.

Non si rilevano elementi rimarchevoli di riduzione dell'appetibilità dello stesso sul mercato immobiliare. Unica nota significativa che può condizionare la tipologia di acquirenti sono il cattivo stato di manutenzione, la presenza di una sola camera e la mancanza di posto auto/garage.

Quesito punto 13 bis) 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.

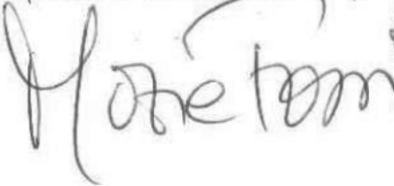
Quesito punto 14) RIEPILOGO DEI LOTTI

Trattasi di lotto unico, l'immobile risulta libero in quanto occupato dall'esecutato.

*** **

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 02.10.2024

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Marzia Fossi)


ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO N. 2: Visura catastale ed Elenco immobili;
- ALLEGATO N. 3: Planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico costituito da n. 20 riprese;
- ALLEGATO N. 5: Copia Atto di provenienza;
- ALLEGATO N. 6: Estratto pratiche edilizie;
- ALLEGATO N. 7: Ispezioni ipotecarie aggiornate al 13.09.2024;
- ALLEGATO N. 8: Regolamento di condominio e Tabelle millesimali;
- ALLEGATO N. 9: Raccomandata di comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo; Raccomandata di comunicazione sopralluogo con ausilio Forza Pubblica;
- ALLEGATO N. 10: Certificato di Residenza;
- ALLEGATO N. 11: Comunicazione primo sopralluogo - Verbale secondo sopralluogo;
- ALLEGATO N. 12: Tabella riepilogativa del lotto unico.