



TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ES. IMM. N° 06/2024

Promossa da: SPECIAL GARDANT Spa, procuratrice di AMCO Spa
(Avv. Paolo Antonio Puliti, Via G. Valentini 23A, Prato).

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Emilia Grassi.

Esperto stimatore: [REDACTED]

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa.

Data prossima udienza: 10 ottobre 2024.

LOTTO UNICO

Prospetto Riassuntivo

1) Continuità trascrizioni: all'attuale proprietaria [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Graziosi di Follonica del 27/01/2011, repertorio n. 36687, trascritto a Volterra il 28/01/2011 al n. 407 del particolare.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Angela Lallo di Piombino del 12/02/1999, repertorio n. 38512, trascritto a Volterra in data 19/02/1999 al n. 800 del particolare.

2) Abusi edilizi: l'immobile è difforme dal suo stato legittimo, per la

chiusura a veranda del balcone tergale realizzata senza titolo abilitativo.

3) Cause ostative alla vendita: gli accertamenti non hanno riscontrato la presenza di cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima: € 93.000,00 → Valore base asta € 79.000,00.

5) Descrizione sommaria: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto del fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Piombino, Largo Ilario Zambelli n. 8, interno 9, composto da tre vani, cucina ed accessori, corredato da un locale ripostiglio nella chiostra comune al piano terreno. Superficie esterna lorda appartamento mq. 89, superficie utile balconi mq. 7,3 e superficie utile ripostiglio mq. 3. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al *Foglio 77 Particella 269 Subalterni 621 e 622 (graffati tra loro)*, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 624,91.

Confini: vano scala condominiale, affaccio su Largo Zambelli, affaccio sulla chiostra interna, altro appartamento al piano quarto dello stesso civico, salvo altri e più precisi confini.

6) Stato di occupazione dell'immobile: libero.

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° [REDACTED] dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale del bene in esame.

Premesso

- che il procedimento di cui all'oggetto, riguarda il pignoramento immobiliare del 15/01/2024 repertorio 5222, trascritto a Volterra in data 02/02/2024 al n° 638 del particolare, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti, eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutata fino al 08/08/2024;
- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del Custode, in data 06/06/2024;

ciò premesso

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi:

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04

- STIMA DEL BENE
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005

- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato a Piombino, largo Zambelli n. 8, per cui si procede come **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il bene in esame, è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Piombino, così come segue:

- **Foglio 77, particella 269, subalterni 621 e 622 (graffati tra loro), categoria A/2 di classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 624,91.**

Situazioni catastali e variazioni dell'unità immobiliare indicate in visura:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 30/03/2011 Pratica n. LI0067398, n.29831.1/2011. *(il civico attuale è il n. 8 e non il n. 7 come indicato in visura).*
- Variazione di modifica identificativo del 13/12/2006 Pratica n. LI0114949 (n.41789.24/2006). *(Il bene assume i dati attuali Foglio 77 Particella 269 Subalterni 621 e 622 con la variazione d'Ufficio di allineamento mappe, mentre in origine il bene era censito con i dati Foglio 77 Particella 85*



Subalterno 12 graffato alla Particella 98 Subalterno 10).

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazione catastale appartamento:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Il bene è interessato dalla chiusura del balcone retro con veranda, realizzata abusivamente senza titolo abilitativo, per il resto la rappresentazione grafica della planimetria catastale risulta regolare. Una volta rimosso l'infisso ed il tettino di copertura della veranda, lo stato di fatto tornerà conforme alla rappresentazione della planimetria catastale.

Si allegano la visura catastale (**allegato n° 1**), la planimetria catastale (**allegato n° 2**) e l'estratto di mappa (**allegato n° 3**).

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento al piano quarto di un fabbricato di tipo economico/popolare edificato nell'anno 1956 ed ubicato a Piombino, Largo Ilario Zambelli n. 8.

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è realizzato in linea ai fabbricati limitrofi che formano l'isolato con chiostra interna tra le Vie: Largo Zambelli, Piazza Costituzione, Via S. l'Hermitte e Via Donizetti.

Al fabbricato civico 8 di Largo Zambelli, elevato di cinque piani fuori terra, si accede direttamente dalla pubblica via; tramite il vano scala condominiale, privo di ascensore, si giunge all'appartamento interno 9, posto a sinistra per chi arriva sul pianerottolo condominiale del quarto piano e situato a destra per chi dalla pubblica Via guarda la facciata principale d'ingresso dell'edificio.



L'immobile è ubicato in un quartiere prevalentemente residenziale, in prossimità del centro storico, con buona dotazione di servizi. Distanza dal mare 150 metri.

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da tre vani, cucina ed accessori, corredato da un locale ripostiglio nella chiostra comune al piano terreno (il primo a partire da destra).

La superficie esterna lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 89, la superficie utile dei due balconi è pari a mq. 7,3 e la superficie utile del locale ripostiglio è pari a circa mq. 3. L'applicazione dei rapporti mercantili dello 0,3 per i balconi e dello 0,25 per il ripostiglio, determina una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di mq 92.

Alla data del sopralluogo eseguito, l'appartamento risultava caratterizzato dalle seguenti tipologie di rifinitura: pavimenti in ceramica e/o monocottura; bagno e cucina rivestiti a parete con piastrelle di ceramica; finestre miste, alcune in alluminio e vetro ed altre in legno e vetro, dotate di avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato; impianto idrico-sanitario sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e scarico a parete, radiatori in alluminio. Gli impianti risultano privi di certificazione ed è sconosciuto l'anno di realizzazione.

Si allegano: fotografie scattate il 06.06.2024 (allegato n° 4), rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo (allegato n° 5).

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI

PIGNORAMENTO:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 15/01/2024

reperitorio 5222, trascritto a Livorno in data 02/02/2024 al n° 638 del particolare, corrispondono ai dati catastali del bene in esame.

PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:

All'attuale proprietaria [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Graziosi di Follonica del 27/01/2011, repertorio n. 36687, trascritto a Volterra il 28/01/2011 al n. 407 del particolare.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Angela Lallo di Piombino del 12/02/1999, repertorio n. 38512, trascritto a Volterra in data 19/02/1999 al n. 800 del particolare.

Si allega l'atto di provenienza dell'immobile (**allegato n° 6**).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:

Dall'esame della certificazione notarile agli atti e dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento fatta a nome dell'esecutato sino al 08/08/2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria (**allegato n° 7**).

Trascrizioni:

- **Trascrizione del 02/02/2024 particolare n° 638:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 15/01/2024 repertorio n. 5222, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Iscrizioni:



• ***Iscrizione del 28/01/2011 particolare n° 120:***

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Sergio Graziosi di Follonica del 27/01/ repertorio n. 36688, in favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L'immobile è in possesso della persona esecutata per cui da considerarsi libero.

La verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non ha riscontrato contratti di locazione e/o comodato registrati sull'immobile. Si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 8**).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Contattato l'Amministratore di Condominio circa eventuali pendenze condominiali, lo stesso ha comunicato che:

- l'attuale proprietà esecutata non è in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 01/06/2018 per un importo complessivo pari ad € 2.162,63 non compresi maggiori importi azionati con D.I. e PPT;
- che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- la quota ordinaria condominiale a carico del bene è attualmente pari ad € 168,07 trimestrali;
- la quota millesimale generale del bene è di 96,59 millesimi;
- attualmente sono pendenti n. 2 PPT di cui il primo in fase di pagamento ed il secondo in coda al precedente.

Si comunica altresì che, ai sensi dell'ex. Art. 63 disp. att. c.c. comma 4, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello



precedente"; in sostanza i 2 anni precedenti.

Si allega la comunicazione dell'amministratore (**allegato n° 9**).

DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

Per accertare la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ha eseguito la ricerca delle pratiche edilizie presentate a nome dei vari proprietari presso il Comune di Piombino. La ricerca eseguita ha riscontrato quanto segue.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza della Concessione Edilizia del 04/02/1956 protocollo n. 2863/144, Commissione Edilizia del 01/02/1956, pratica edilizia n. 10/1956, successiva Variante in corso d'opera autorizzata con Concessione del 06/07/1956 protocollo n. 18187/1011 e rilascio del Certificato di Abitabilità del 12/11/1956.

Successivamente il bene è stato oggetto dei lavori di installazione dell'impianto di riscaldamento, rifacimento impianti elettrico, idraulico e sanitario con sostituzione della pavimentazione e dei rivestimenti, per i quali è stata depositata la relazione di Asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85 protocollo n. 22702 del 29/06/1990, pratica edilizia n. 594/1990.

Lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme dai titoli edilizi di cui sopra, per la chiusura a veranda del balcone tergale, realizzata in assenza di titolo abilitativo e non sanabile se non con un progetto unitario esteso all'intero prospetto, da assoggettare ad un unico titolo abilitativo edilizio, per cui comprendente tutte le unità immobiliari, previa verifica della legittimità di tutte le verande presenti nel prospetto del fabbricato per uniformazione della facciata. Per quanto detto sopra si ritiene la veranda non sanabile, optando per la messa in pristino dello stato legittimo



dell'appartamento, con la rimozione della veranda.

Per la rimozione dell'infisso e del tettino di copertura della veranda, con trasporto in discarica, si stima un importo a forfait di € 1.000,00 escluse le eventuali opere murarie di ripresa e sistemazione.

Si allegano le pratiche edilizie riscontrate (**allegato n° 10**).

D.LGS. N. 42/04:

Il bene non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

STIMA DEL BENE:

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta,



valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/urbanistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Al prezzo determinato quale base asta, verranno detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e per le pendenze condominiali se presenti.

Valore di Mercato del bene:

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo di confronto "Market Comparison Approach" (MCA) indicato dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, recependo i prezzi praticati per la compravendita di immobili simili, del solito segmento immobiliare del bene da valutare (*Subjet*), in quanto il principio fondamentale su cui si basa MCA è che sarà il mercato a stabilire il prezzo del bene da stimare, così come ha stabilito i prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il procedimento di stima MCA, una volta recepiti i prezzi di immobili presi a confronto (*Comparabili*), da atti di compravendita realmente avvenuti, raffronta le varie caratteristiche che distinguono ogni singolo bene, con aggiustamenti dei prezzi in base alle caratteristiche dei beni comparabili rispetto al bene da stimare (*prezzi marginali*), determinando il prezzo corretto che i *Comparabili* avrebbero avuto, qualora fossero venduti alla data della stima con le caratteristiche del *Subjet*.



La ricerca eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, per il reperimento degli atti di compravendita effettuati su immobili residenziali ubicati nel Foglio 77 del Catasto Fabbricati del Comune di Piombino, ha riscontrato i seguenti trasferimenti del diritto di proprietà avvenuti nel solito quartiere su fabbricati dalle simili caratteristiche del bene da stimare:

Comparabile A: Trascrizione del 25/07/2024 n. 5003 del particolare, atto Notaio David Morelli del 22/07/2024 repertorio n. 118311, appartamento al P.4/T di Via Bellini n. 3, censito al Foglio 77 Particella 267 Subalterno 626, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 5 vani, superficie catastale 80 mq, Prezzo € 92.000,00.

Comparabile B: Trascrizione del 06/02/2024 n. 726 del particolare, atto Notaio David Morelli del 05/02/2024 repertorio n. 117276, appartamento al P.4 di Via Rossini n. 16, censito al Foglio 77 Particella 60 Subalterno 614, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq, oltre ad un locale ripostiglio al P.T. censito al Subalterno 615, categoria C/2 di classe 9°, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, Prezzo € 79.000,00.

Le caratteristiche analizzate che differenziano principalmente i due immobili comparabili con l'immobile da stimare, sono: la data della compravendita, i dati di superficie principale e degli accessori e lo stato di manutenzione.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle suddette caratteristiche, sono stati assunti i seguenti dati:

Data: è stato attribuito un incremento annuo del 2%.



Stato di manutenzione: si è stimato un costo di € 10.000,00 per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro.

Livello di piano: i fabbricati sono tutti privi di ascensore per cui si è ipotizzato un decremento del 3% all'aumentare del piano, ma gli appartamenti sono tutti al quarto piano.

Applicando il metodo MCA, come da Tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in € 93.000,00 pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale di €/mq 1.010,87.

Si allega Tabella di calcolo MCA, (allegato n° 11).

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL BENE € 93.000,00.

Determinazione del Prezzo Base d'Asta:

Per applicare una percentuale di riduzione al valore di mercato stimato ed ottenere così il valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta), lo scrivente ha eseguito, sul portale procedure.it, la ricerca di beni comparabili aggiudicati nel Comune di Piombino in modalità di ricerca Mappa, censiti al Catasto Fabbricati con destinazione residenziale. Dai risultati ottenuti nel confronto di tipo statistico, si applica la media percentuale più alta e cioè quella della divergenza tra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato, pari a 88,13 %, per cui il deprezzamento da applicare al valore di mercato stimato è pari al 11,87%.

Riduzione del Valore di mercato del bene:

$$€ 93.000,00 \times 0,8813 = € 81.960,90$$

Al valore determinato vanno detratti i costi delle pendenze condominiali pari ad € 2.162,63 ed i costi per la regolarizzazione edilizia pari ad € 1.000,00.



Detrazione costi = € 81.960,90 - € 3.162,63 = € 78.798,27

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 79.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

Il trasferimento del bene in esame è soggetto all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Descrizione del bene ⇒ paragrafi: "Descrizione del bene" e "Descrizione Catastale" oltre alla descrizione sommaria del prospetto riassuntivo.

Formalità da annotare e provenienza ⇒ paragrafo "Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli", "Proprietà del Bene e Titolari di Diritti Reali".

Legge 47/85 ⇒ paragrafo "Descrizione e Conformità Urbanistica".

LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI:

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti minimi sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e s.m.i.;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;



- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile ai sensi della Legge 46/90, del DM 37/2008 e s.m.i.

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù tra le varie unità immobiliari confinanti, quali: vedute, tubazioni, condutture per passaggio impianti, scarichi ecc...

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali allegata al titolo dell'atto di compravendita scaricato su Sister.

La presente relazione è stata inviata al debitore ed ai creditori. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 12**).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, 26 agosto 2024.

IL TECNICO

Allegati: N. 01 – visura catastale

N. 02 – planimetria catastale

N. 03 – estratto di mappa

N. 04 – fotografie scattate il 06.06.2024



N. 05 – rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo

N. 06 – atto di provenienza dell'immobile

N. 07 – ispezione ipotecaria

N. 08 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

N. 09 – comunicazione dell'amministratore

N. 10 – pratiche edilizie riscontrate

N. 11 – Tabella di calcolo MCA

N. 12 – ricevute di invio della relazione alle parti

