

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2024 R.G.

PROMOSSA DA: AMCO – Asset Management Company S.p.A. - C.F. 05828330638
XXXXXX

CONTRO: XXXXXX – C.F. XXXXXX
XXXXXX – C.F. XXXXXX

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia delle Entrate Riscossione – C.F. 13756881002
XXXXXXX

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: Credito Emiliano S.p.A. abbreviabile in
Credem Banca e in Credem - C.F. 01806740153

Esperto stimatore: Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 26 luglio 2024

Giuramento del 30 luglio 2024

Prossima udienza 6 febbraio 2025 ore 11:50

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in
Pisa – Via del Brennero n. 81.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Sproni n. 66 (ex 34), piano primo, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, veranda e ripostiglio.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Sproni.

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CONFORMITA':

Sono state rilevate difformità edilizie.

Conformità Urbanistico/Edilizia Non Conforme

Conformità catastale Non Conforme

VALORE DI MERCATO E BASE D'ASTA:

Valore di mercato € 91.000,00

Valore a base d'asta € 77.000,00

Livorno 5 dicembre 2024

Geom. Giovanni Costagli

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2024

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850 a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Emilia Grassi, sostituita successivamente dalla Dott.ssa Simona Capurso, redige la presente relazione inerente l'appartamento posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo.

-- LOTTO N. 1 DI 1 --

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	AMCO - Asset Management Company S.p.A.
sede	Napoli
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXX

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate Riscossione
sede	Roma
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXX

Denominazione creditore 3	Credito Emiliano S.p.A. - abbreviabile in CredemBanca e in Credem
sede	Reggio nell'Emilia
codice fiscale	01806740153
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXX				
codice fiscale	XXXXXX				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXX				
codice fiscale	XXXXXX				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXX				
27/11/1997	notaio	Giulio Castelli	data	27/11/1977	repertorio	55032
al	TRASCRIZIONE					
15/2/2006	Ufficio	Livorno	data	28/11/1977	n. particolare	8516

Periodo	ATTO DECRETO DI TRASFERIMENTO					
dal	A favore di	XXXXXXXXXX				
15/2/2006	notaio	Tribunale di Livorno	data	15/2/2006	repertorio	231/3
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	22/2/2006	n. particolare	2822

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

Le difformità riscontrate rispetto all'ultima istanza edilizia depositata in data 30/6/2006 protocollo comunale n. 27115 consistono nella diversa destinazione d'uso di alcuni locali e precisamente: il locale dove è posto il soggiorno con angolo cottura nel progetto è indicato come camera e il locale dove è presente una camera nel progetto è indicato come cucina.

Sono state, inoltre, rilevate alcune incongruenze sulle quote indicate e sui progetti depositati negli anni precedenti (1991 e 1998).

Si conferma che le difformità rilevate sono sanabili e non è necessario il ripristino degli abusi commessi e l'unità immobiliare mantiene le caratteristiche di abitazione.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	5/9/2023
	Data scadenza	4/9/2027
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 650,00

Il canone (se presente) è congruo SI **Il titolo è opponibile alla procedura** SI

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Sproni n. 66 (ex 34), piano primo, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, veranda e ripostiglio.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Sproni, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 91.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 1.593,62
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese € 81.900,00

Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 1.593,62
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 77.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 8
Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 11
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 12
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 12
Gravami sulla proprietà	pag. 12
Stato di possesso	pag. 13
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 14
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 14
Pendenze giudiziarie	pag. 15
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 15
Descrizione del bene	pag. 17
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 18
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 19
Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 19
Scelta del procedimento di stima	pag. 19
Determinazione del valore di mercato	pag. 21
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 22
Conclusioni	pag. 22
Elenco allegati	pag. 24

FASI PERITALI:

Premesso:

- Che in data 26 luglio 2024 il sottoscritto è stato nominato esperto stimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 30 luglio 2024 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.

- Che in data 31 luglio 2024 è stato eseguito un accertamento presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni (allegati n. 1, 2 e 3).
- Che in data 6 agosto 2024 tramite PEC è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all’Agenzia delle Entrate di Livorno per l’unità oggetto di relazione (allegato n. 4), richiesta protocollata al n. 65401.
- Che in data 7 agosto 2024 è stato eseguito un accertamento presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli accertamenti sul bene (allegati n. 5 e 6).
- Che in data 23 agosto 2024 protocollo 68261 tramite PEC l’Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 7/4/2023 (allegato n. 7).
- Che in data 27 agosto 2024 tramite PEC è stata inviata richiesta di copia del contratto di locazione all’Agenzia delle Entrate di Livorno per l’unità oggetto di relazione protocollo 68765 (allegato n. 8).
- Che in data 27 agosto l’Agenzia delle Entrate di Livorno al protocollo 68932 ha inviato copia del contratto di locazione.
- Che in data 9 settembre 2024 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sul bene protocollata in data 10/9/2024 al n. 123720 (allegato n. 9).
- Che in data 12 settembre 2024 è stata inviata richiesta all’amministratore del condominio Geom. XXXX richiedendo l’estratto condominiale.
- Che in data 19 settembre 2024 è stato fatto l’accesso all’Ufficio Edilizia Privata presso il Comune di Livorno per la visione dei progetti depositati sul bene.
- Che in data 1ottobre 2024 il Giudice Dott.ssa Simona Capurso ha sostituito la Dott.ssa Emilia Grassi
- Che in data 3 ottobre 2024, non avendo ricevuto risposta alla precedente mail del 12/9/24 è stata inviato un sollecito all’amministratore del condominio Geom. XXXX.
- Che in data 3 ottobre 2024 l’amministratore del condominio Geom. XXXXX ha inviato estratto conto condominiale.
- Che in data 7 ottobre 2024 è stata concordata, con l’incaricato dell’IVG la data e l’ora per il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione prevista per il giorno 18/10/24 alle ore 10:00.
- Che in data 18 ottobre 2024 alle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso il bene posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo, alla presenza del Dott. XXXXXX incaricato IVG e dell’affittuario Sig. XXXXX (allegati n. 10 e 11).

- Che in data 12 novembre 2024 il Giudice Dott.ssa Simona Capurso comunica lo spostamento dell'udienza al giorno 6 febbraio 2025.

- Che in data 27 novembre 2024 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ulteriori accertamenti sulle parti eseguite.

- Che in data 2 dicembre 2024 l'amministratore del condominio ha inviato tramite mail nota dell'Avv. XXXXX in merito alla stato del decreto ingiuntivo pendente.

- Che in data 5 dicembre 2024 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente alle parti.

QUESITO:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1) prima di ogni altra attività:

a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, II Comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

I) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

II) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

III) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i

provvedimenti necessari;

2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 48 del T.U. 346/90.

4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando

l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

11) Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene), con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni

proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.c.;
 - e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Sproni n. 66 (ex 34), piano primo, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, veranda e ripostiglio.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Sproni.

Il bene è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXX a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Livorno del 15 febbraio 2006 repertorio 231/3, trascritto in data 22 febbraio 2006 al registro generale n. 4834 e registro particolare 2822 (Allegato n. 12).

Precedenti proprietari sig.ri XXXXXX.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 95 (ex 18B), particella 1055, sub. 3, categoria A/4 di classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 73, rendita € 325,37

L'attuale identificazione catastale deriva da una denuncia di variazione del 25/10/1991 in atti dal 20/10/1999 n. 11830.

La proprietà su indicata risulta intestata ai sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

In conclusione si può confermare che l'intestazione del bene coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla parte esecutata.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDEZZA EDILIZIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data antecedente al 18/8/1942 e data l'epoca di costruzione non è stato possibile risalire al progetto originario e al certificato di abitabilità.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno sono emerse delle pratiche edilizie che di seguito vengono elencate:

- Autorizzazione n. 76/91 del 30/9/1991 per la costruzione di una veranda e altre modifiche interne (Allegato n. 13).

- Progetto per modifiche interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 protocollo n. 21440 del 17/7/1998 (Allegato n. 14).

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 79 e 84 della L.R. n. 1/2005 protocollo n. 27115 del 30/3/2006 (Allegato n. 15).

A seguito delle indagini eseguite e da quanto rilevato durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere non conforme con l'ultimo titolo abilitativo presente negli archivi comunali.

Durante il sopralluogo sono emerse modeste modifiche che pur pregiudicandone la conformità possono essere sanate ai sensi della L.R. 65/2014 con nuova variazione catastale dello stato di fatto.

I costi per la regolarizzazione, compresa la sanzione, ammontano a € 3.300,00.

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 18 ottobre 2024 alle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo, alla presenza del Dott. XXXX incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e all'affittuario Sig. XXXXX il quale ha consentito l'accesso e la visita dell'appartamento.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali dell'abitazione, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari con la stesura dei verbali.

Viene allegata la documentazione fotografica (Allegato n. 16) e l'elaborato grafico dello stato di fatto (Allegato n. 17).

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:00.

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di locazione stipulato in data 4/9/2023 e registrato a Livorno il 5/9/2023 al n. 5182 Serie 3T con decorrenza dal 5/9/2023 al 4/9/2027 (Allegato n. 18) e come confermato dal locatario in fase di sopralluogo il canone annuo ammonta a € 7.800,00, pari a € 650,00 mensili, oltre a € 50,00 mensili per le spese condominiali ordinarie.

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati negli ultimi anni e confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone attuale è congruo con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello il esame.

- Valore di capitalizzazione:

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito sulla base di un periodo temporale della durata del contratto di affitto (solitamente 8 anni) rinnovato e tutt'ora in essere ed attualizzato al momento della stima($t=0$).

Dal canone di affitto lordo è stato determinato il canone di locazione su base annua al netto decurtando i costi di esercizio annui a carico del proprietario.

Detti costi di esercizio sono stati stimati in ragione del 35% del canone annuale, di locazione, lordo così suddivisi all'ammortamento del fabbricato 2%, alla manutenzione 3%, all'assicurazione 1%, all'amministrazione 2%, alle imposte 27%.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€ 7.800,00 \times (1-0,35) = € 5.070,00$$

e le spese immobiliari su descritte sono date da:

$$€ 7.800,00 \times 0,35 = € 2.730,00$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimati del 2,00% in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione;

mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 2,50% in considerazione dell'inflazione reale.

Le poste nette (redditi – costi) sono state quindi anticipate al momento della stima, pertanto applicando la seguente formula si ha:

$$V = R/i$$

Dove: V = Valore di capitalizzazione

R = Reddito annuo netto

i = saggio di capitalizzazione

Pertanto si ha: $V = 5.070,00 / 2,50\% = 202.800,00 \approx \text{€ } 203.000,00$.

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito è congruo facendo riferimento al valore finale dell'appartamento.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 3 ottobre 2024 da parte dell'amministratore del condominio XXXXX con studio amministrativo in Livorno Via dell'Indipendenza n. 41 (Allegato n. 19) si rileva che i sig.ri XXXXX non risultano in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 3.885,31 da febbraio 2023 a tutt'oggi, comprensiva di spese legali per un decreto ingiuntivo a carico dei sig.XXXXXX, così ripartite: € 1.593,62 per amministrazione condominiale ordinaria e € 2.291,69 per spese legali.

- Amministrazione straordinaria: non risultano deliberate spese straordinarie.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/4) e l'immobile avente caratteristiche residenziali la vendita non è soggetta a normale regime di IVA ma ad imposta di registro.

- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie ad esclusione di un decreto ingiuntivo promosso dal condominio nei confronti dei sig.ri XXXXXXXX; N.RG 3645/2023 (Allegato n. 20).

Il legale del condominio Avv. XXXXXX nella mail del 2/12/2024 espone lo stato del decreto ingiuntivo e allega l'ingiunzione di pagamento del Giudice di Pace a carico dei sig.ri XXXXXXXX per una somma di circa € 5/5.500,00.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico dei sig.ri XXXXX e XXXXX.

Sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati delle quali viene allegata la stampa dell'ispezione effettuata e le cui risultanze vengono di seguito riportate.

TRASCRIZIONI:

Trascrizione a favore del 22/2/2006

Registro Generale 4834 – Registro Particolare 2822

Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili del 15/2/2006 repertorio 231/3

Pubblico Ufficiale – Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo – foglio 95 (ex 18B) part. 1055 sub. 3.

A favore di XXXXXXXX e XXXXX

Contro XXXXX e XXXX

Trascrizione contro del 20/6/2024

Registro Generale 10698 – Registro Particolare 7636

Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 16/5/2024 repertorio 2039

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo – foglio 95 part. 1055 sub. 3.

A favore di AMCO – Asset management Company S.p.A. con sede a Napoli

Contro XXXXX e XXXXX

ISCRIZIONI:

Iscrizione contro del 11/12/2007

Registro Generale 27027 – Registro Particolare 7714

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 7/12/2007 repertorio/raccolta 51017/16361

Notaio Valerio Vignoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo – foglio 95 part. 1055 sub. 3.

A favore di Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. con sede a Prato

Contro XXXXX e XXXXXX

Iscrizione contro del 9/6/2011

Registro Generale 9422 – Registro Particolare 1920

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/5/2011 repertorio 442

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo – foglio 95 part. 1055 sub. 3.

A favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Nell'Emilia

Contro XXXXX

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità dalla più vecchia a quella più recente con indicazione della provenienza ante ventennio.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quot a	regime	---
27/11/97	28/11/97	8516	28/11/97	XXXXX	½ ½	Piena proprietà	XXXX		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, foglio 95 (ex 18B), part. 1055, sub. 3
15/2/06	22/2/06	2822	22/2/06	XXXXX	½ ½	Piena proprietà	XXXX	½ ½	Piena proprietà	Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, foglio 95 (ex 18B), part. 1055, sub. 3
7/12/07	11/12/07	7714	11/12/07	Cariprato - Cassa di Risparmi di Prato S.p.A.			XXX			Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, foglio 95, part. 1055, sub. 3
25/5/11	9/6/11	1920	9/6/11	Credito Emiliano S.p.A.			XXXX			Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, foglio 95, part. 1055, sub. 3
16/5/24	20/6/24	7636	20/6/24	AMCO – Asset Management Company S.p.A.			XXXXX			Immobile in Livorno Via Sproni n. 66, foglio 95, part. 1055, sub. 3

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo lato destro per chi dalla strada guarda il prospetto principale, fa parte di un edificio di tipo condominiale costituito (presumibilmente) nei primi anni del '900, elevato per quattro piani fuori terra composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale condominiale collegato direttamente con Via Sproni.

La distribuzione del fabbricato è composta da due abitazioni a piano, l'unità dei sig.ri XXX è la prima porta a sinistra salendo la rampa scale da piano terra a piano primo e misura mq. 70,00 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, veranda con ripostiglio.

Il tutto corrispondente a tre vani principali e un accessorio diretto.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono, sufficientemente rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale e risultando del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica colorata.
- Rivestimento delle pareti della zona cottura con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.
- Pavimenti in listoni tipo "parquet" rifiniti da battiscopa in legno.
- Infissi esterni in PVC con vetro camera protetti da persiane alla fiorentina.
- Infissi interni in legno laminato ad ante mobili.
- Articoli igienico sanitari in porcellana di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore.
- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.
- Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni.

Il grado di finitura sostanzialmente di media qualità è da considerarsi in sufficiente stato di conservazione richiedendo le normali manutenzioni periodiche che comporta un appartamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta nella complessità in sufficienti condizioni di conservazione data anche l'epoca di costruzione, per quanto riguarda la parte esterna riferita ai prospetti e parti condominiale in generale sarebbe opportuno eseguire opere manutentive straordinarie, una nota negativa, per l'estetica, sono le tubazioni idrauliche poste in vista nel vano scale.

Si valutano, nel complesso, sufficienti le caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti.

Confini: affaccio su Via Sproni, altro appartamento del piano di proprietà XXXXX e XXXX, vano scale condominiale, affaccio su cortili interni, altro appartamento facente parte dell'edificio di Via Sproni n. 62.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 4 settembre 2023 è citato un APE con "Codice Certificato 01551420498" del 11/6/2014 che classifica l'unità immobiliare in classe "G"

Dall'emissione del certificato sono trascorsi 10 anni si ritiene che il bene, nel frattempo, non è stato sottoposto a modifiche impiantistiche importanti per quanto riguarda l'impiantistica e il suo involucro si può confermare che la classe energetica "G" indicata sia da ritenersi giusta.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per quattro piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via Sproni.

La tipologia edilizia adottata è tipica dell'epoca di costruzione come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 3/4 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai in legno, scala condominiale in pietra con gradini rivestiti con piastrelle rosse "tipo cotto", copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

La facciata principale, che affaccia a nord-ovest, si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione ad esclusione della parte posta in basso che, presumibilmente, a causa di umidità di risalita presenta l'intonaco fatiscente.

L'appartamento oggetto di stima ha doppio affaccio sulla via principale e su cortili interni privati.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta su Via Sproni presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte le riquadrature delle finestre, i prospetti sono caratterizzati da finestre protette con persiane alla fiorentina di colore verde.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato chiaro ai piani superiori mentre la parte a piano terra l'intonaco è colorato di grigio.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi normali.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in alluminio e vetro, posto su Via Sproni, tramite la scala condominiale si raggiunge il bene.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato alla prima periferia della città non distante dal centro cittadino, zona dotata di tutti i servizi essenziali senza la necessità di doversi spostare in altri quartieri o nel centro cittadino.

Gli edifici presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 3/4 piani fuori terra edificati in epoca simile alla nostra.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, mezzi di trasporto pubblico, ecc.

Ritenendo che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente.

SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unica unità immobiliare ben definita e non divisibile la scelta è stata quella di considerare il bene come unico lotto.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.400,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale simile.

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, veranda con ripostiglio, edificio senza impianto ascensore.

- Appartamento mq. 70,00

- Stato manutentivo sufficiente.

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in Livorno Via Pio Alberto del Corona n. 31, piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi; edificio senza impianto ascensore.

- Appartamento mq. 91,00

- Stato manutentivo normale/buono

- € 145.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.600,00

- Classe energetica "F".

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in Livorno Via Sproni n. 95, piano terzo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno e ripostiglio; edificio senza di impianto ascensore.

- Appartamento mq. 105,00

- Stato manutentivo normale

- € 130.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.200,00

- Classe energetica "E".

- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in Livorno Via Mentana n. 83/A, piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 2 camere, edificio senza impianto ascensore

- Superficie mq. 55,00

- Stato manutentivo normale

- € 85.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.350,00

- Classe energetica "G".

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare, livello di piano facilmente raggiungibile anche senza impianto ascensore; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 90.000,00.

I comparabili presi in esame non sono molto distanti dal Subject e le caratteristiche strutturali/costruttive dei comparabili n. 2 e 3 sono molto simili, escludendo il comparabile 1, alla luce di tutto ciò si procede con questa valutazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.300,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta condizioni bisognose di opere manutentive per avere una discreta commerciabilità.

Valore di stima:

Appartamento mq 70,00 x €/mq. 1.300,00 = € **91.000,00**

L'appartamento posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo, ha il più probabile valore di mercato di € 91.000,00 (Euro Novantunomila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 91.000,00
Detrazione 10 %	€ - 9.100,00
Spese condominiali insolute	€ - 1.593,62
Spese per sanatoria edilizia	€ - <u>3.300,00</u>
Valore a base d'asta	€ 77.006,38 ≈ € 77.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà costituita da un appartamento posto in Livorno Via Sproni n. 66, piano primo, ha il più probabile valore di base d'asta di € 77.000,00 (Euro Settantasettemila/00).

CONCLUSIONI:

La copia della perizia è stata inviata alle parti tramite PEC all'Avv. XXXXXXXX e per posta raccomandata ai sig.ri XXXXXXXX (allegato n. 21).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice del Tribunale di Livorno in data 26/7/2024 rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e ringraziando della fiducia accordata. In fede.

Livorno 5 dicembre 2024



Geom. Giovanni Costagli



ELENCO ALLEGATI:



- | | |
|---------------|--|
| Allegato n. 1 | Planimetria catastale appartamento. |
| Allegato n. 2 | Visura storica catastale appartamento. |
| Allegato n. 3 | Estratto di mappa. |



- Allegato n. 4 Richiesta contratti di locazione, Agenzia delle Entrate di Livorno.
Allegato n. 5 Visura pubblicità immobiliare a nome di XXXXX.
Allegato n. 6 Visura pubblicità immobiliare a nome di XXXXX.
Allegato n. 7 Risposta dell'Agenzia delle entrate sui contratti di locazione.
Allegato n. 8 Richiesta copia contratto di locazione.
Allegato n. 9 Ricevuta protocollo Comune di Livorno.
Allegato n. 10 Verbale di sopralluogo.
Allegato n. 11 Dichiarazione dell'occupante sig. XXXXX.
Allegato n. 12 Titolo di proprietà (Decreto di trasferimento).
Allegato n. 13 Autorizzazione n. 76/91.
Allegato n. 14 Asseveramento del 17/7/1998.
Allegato n. 15 DIA del 30/3/2006.
Allegato n. 16 Documentazione fotografica.
Allegato n. 17 Elaborato grafico dello stato di fatto.
Allegato n. 18 Contratto di locazione.
Allegato n. 19 Estratto condominiale.
Allegato n. 20 Mail ricevuta dall'amministratore del condominio.
Allegato n. 21 Ricevuta di avvenuto invio alle parti.