

Geometra Giuseppe Altamore c.f./LTMGPP62B14D009N P.I.03596580484  
Pza A. Gramsci n.86 50051 Castelfiorentino Firenze tel .0571-628472 cell.340-2230082

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nella Esecuzione Immobiliare R.G.n.404/2016

**promossa da:**

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.

**Contro**



### Premessa

Il sottoscritto Geometra Giuseppe Altamore con studio in Castelfiorentino piazza A. Gramsci n.86, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Firenze al n.2757/11, veniva nominato dall'Ill.mo sig. Giudice **dott.Lucia Schiaretti, con provvedimento del 08/05/2017, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella esecuzione immobiliare N.404/2016 RG.** Il giudice ordina all'esperto:

- 1) Di esaminare i documenti depositati ex art.567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) Di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) Di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordare con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopraluogo**), con le seguenti regole di base:
  - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopraluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
  - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicata e verificare la presenza del debitore;
  - c) ove in sede di sopraluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopraluogo, affliggere sulla

porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato di PS o ai CC. ,competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **Custode**.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore “ foglio notizie per la parte eseguita” predisposto dal Giudice, che il CTU riceve unitamente all’incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l’adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLCAZIONE DI PERIZIE;**

Pone all'esperto 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 eseguito; solo se necessario, e previo assenso



del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui ( ad. Es. i locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3) Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4) Fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni), della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex- art. 2923, comma 3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6) Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

- 7) Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data ed 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; indicar anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, 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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la 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**



**obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, VI co., L.47/85 o 46, V co., d.p.r 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

- 10) Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di 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.
- 11) Indicare -il prezzo **base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
- 12) **Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota /e di bene indiviso:**
  - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078.
  - 9) bis -indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 13) Effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);



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

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonchè la relativa planimetria (N.B. 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).

13) Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**), 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc.), ed una copia epurata; **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.**

14) Presentare, se necessario, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Esaminati i documenti depositati ed eseguite le indagini e ricerche presso l'Ufficio Area Governo del Territorio, Ufficio Edilizia privata del Comune di Vicchio, presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Firenze1, la Conservatoria dei RR.II. di Firenze nonché dai colloqui intercorsi con gli uffici dell'unione montana dei comuni del Mugello e gli uffici di publicqua per la gestione delle fognature, provvedevo a concordare con il custode IVG la data del sopraluogo e ad informare sia telematicamente che tramite posta ordinaria con Raccomandata AR il debitore ed il creditore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita degli immobili. Preciso che al momento del sopraluogo, avvenuto in data 04 ottobre 2017 alle ore



10,30 era presente oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED] per conto dell'IVG di Firenze, ma non era presente né la persona eseguita né un suo delegato. E' stata pertanto lasciata la documentazione di rito dentro la cassetta della Posta con invito a chiamare il custode giudiziario. Dopo successivi contatti telefonici è stato fissato nuovo sopralluogo per la data del 17/10/2017 alle ore 12,00 in cui era presente la sig.ra [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED], il sig.re [REDACTED] per conto IVG di Firenze oltre al sottoscritto CTU.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi dell'immobile e le riprese fotografiche firmando verbale di sopralluogo da parte di tutti i presenti che si allega sotto la **lettera "H"**.

Effettuati i rilievi e reperita tutta la necessaria documentazione ho redatto la presente Perizia rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. Giudice al momento del conferimento dell'incarico ed esattamente:

#### **Quesito n.1**

***identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;***

La porzione immobiliare considerata è parte di un gruppo [REDACTED] del tipo "terra tetto, ubicati nel Comune di Vicchio in [REDACTED] a cui si accede attraverso la strada che si diparte dalla [REDACTED] fino a raggiungere il cancello di ingresso della porzione immobiliare in oggetto e della rampa per accesso al garage e precisamente:

- Porzione di edificio per uso civile abitazione composta da una villetta su due piani fuori terra parte al piano terreno e parte al piano primo oltre piano seminterrato direttamente comunicante attraverso scale interne, con accesso esclusivo dal [REDACTED] formata da cinque vani oltre cucinotto, n.2 W.C., n.2 ripostigli, n.2 disimpegni, n.2 terrazze, loggiato e cantina al piano seminterrato con annesso resede di terreno in proprietà esclusiva in parte antistante ed in parte retrostante la porzione di edificio in trattazione



oltre ad un garage in proprietà esclusiva al piano seminterrato a cui si accede dal terzo sporto da sinistra verso destra per chi guardi il prospetto dal retro con le spalle rivolte alla strada comunale [REDACTED]

Evidenzio che il tratto di strada che si diparte dalla strada [REDACTED] fino ad arrivare ai cancelli di accesso alle U.I. in trattazione è gravata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore delle medesime U.I.. La servitù grava sull'attuale p.lla 423 del foglio 24 che al momento della stipula dell'atto di compravendita era rappresentata dalla particella 404 del foglio 24.

**Confini:** [REDACTED];

### **Individuazione catastale**

La porzione di edificio oggetto di pignoramento costituita da n.2 unità immobiliari è rappresentata All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale territorio del Comune di Vicchio, Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 405, sub.3, cat.A/2, classe 4, cons. vani 8, sup.cat. mq.148, R.C. Euro 516,46, [REDACTED] piano S1-T-1 l'alloggio uso civile abitazione con i resedi e la cantina annessa; nel foglio 24, p.lla 405, sub.7, cat.C/6, classe 5, cons.mq.31,00, sup.catastale mq.35,00, R.C: Euro 148,89, [REDACTED] l'autorimessa al piano seminterrato.

### **Corrispondenza ai dati riportati nel pignoramento**

**I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene.**

Le unità immobiliari risultano esattamente intestate al soggetto esecutato, sig. [REDACTED]  
[REDACTED], per la piena proprietà dell'intero.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio del territorio di Vicchio **NON corrispondono allo stato dei luoghi così come rilevati al momento del sopraluogo avvenuto in**



**data 17 Ottobre 2017 e pertanto si dovrà procedere alla presentazione di denuncia di variazione per entrambe le unità immobiliari.**

### **Quesito n.2**

***Estremi atti di pignoramento:***

- pignoramento immobiliare del 24 giugno 2016, repertorio n.9102, trascritto a Firenze in data 11 Luglio 2016 al n.17177 Reg. Part., al n.25747 Reg.Gen., contro [REDACTED] a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243.

**L'atto di pignoramento riguarda la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:**

- [REDACTED] abitazione di tipo civile in comune di Vicchio, rappresentato al catasto fabbricati nel foglio 24, particella 405, sub.3, cat.A/2, cons. vani 8, [REDACTED]
- Locale autorimessa in comune di Vicchio, rappresentato al catasto fabbricati nel foglio 24, particella 405, sub.7, cat.C/6, cons. mq.34, [REDACTED];

### **Quesito n.3**

***estremi atto di provenienza:***

Le porzioni immobiliari in trattazione sono pervenute al sig. [REDACTED], soggetto esecutato per acquisto fattone con atto rogato notaio Mario Cecchetti in data 15 Febbraio 1999, rep.25277/10562, registrato a Borgo San Lorenzo il 01.03.1999 al n.268, Mod.1/V, trascritto a Firenze in data 01 Marzo 1999 al n.6306 Reg.Gen. e al n. 3828 Reg.Part.

### **Quesito n.4**

***fornire una sommaria descrizione del/i bene/i....:***

La porzione di edificio in trattazione è parte di un gruppo di [REDACTED] a schiera del tipo "terra tetto", ubicate nel Comune di Vicchio in [REDACTED] a cui si



accede attraverso la strada che si diparte dalla [REDACTED] [REDACTED] (gravata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore delle U.I. in trattazione), fino a raggiungere il cancello di ingresso della porzione immobiliare in oggetto e della rampa per accesso al garage e precisamente:

- Porzione di edificio per uso civile abitazione composta da una villetta su due piani fuori terra, parte al piano terreno e parte al piano primo oltre piano seminterrato, direttamente comunicanti attraverso scale interne, con accesso esclusivo [REDACTED], formata da cinque vani oltre cucinotto, n.2 W.C., n.2 ripostigli, n.2 disimpegni, n.2 terrazze, loggiato e cantina al piano seminterrato con annesso resede di terreno in proprietà esclusiva in parte antistante ed in parte retrostante la porzione di edificio in trattazione oltre ad un garage di mq.31,00 e sottoscala in proprietà esclusiva al piano seminterrato e precisamente quello il cui accesso è il terzo a partire da sinistra di chi guarda il fabbricato dal retro con le spalle rivolte alla strada comunale di [REDACTED]. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero caseggiato come per legge così come elencati nell'atto di provenienza.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento indipendente con centrale termica del tipo a camera stagna e flusso forzato a produzione di acqua calda sanitaria con elementi radianti in alluminio del tipo a termosifone.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile e sotto traccia è provvisto di quadretto di controllo e salvavita.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e provvisti di vetro camera le finestre e porte finestre, con persiane in legno del tipo alla fiorentina .

La pavimentazione dell'alloggio è in ceramica monocottura montata in diagonale mentre nei servizi igienici la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica montate a squadra.

Il rivestimento delle pareti dei servizi igienici è montato a squadra correlato da una greca e dotato di lavabo a colonna, vaso, bidet e doccia al piano terra e vasca al piano primo. Il resede sul fronte è delimitato da muretti in muratura intonacati con soprastante ringhiera in ferro con vialetto di collegamento alla loggia



pavimentato con porfido ad opera incerta e varia. Il piccolo resede sul retro dell'edificio ha accesso tramite scala in ferro ed è utilizzato come resede ortivo.

L'alloggio ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 98,00, i terrazzi di circa mq.16,00, la loggia di circa mq.10,00, la cantina di circa mq.23,00, i resedi di circa mq.108,00.

L'edificio è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vicchio in zona di espansione B1 classificato come edificio di recente costruzione nel tessuto delle espansioni urbane e/o delle Lottizzazioni extra-urbane ed è ricadente in area sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

#### **Quesito n.5**

**provveda a riferire sullo stato di possesso degli immobili;**

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17 ottobre 2017 era presente [REDACTED] [REDACTED] che ha dichiarato di essere la moglie del sig. [REDACTED] e di occupare l'immobile con le proprie figlie e la nipote e di non essere residente nell'immobile in trattazione. Dal certificato Stato di Famiglia, rilasciato dal Servizio Demografico del comune di Vicchio in data 16.03.2018, risulta che nell'appartamento risiedono il sig. [REDACTED]

In merito all'esistenza di contratti di affitto aventi data certa, dalle ricerche effettuate in data 07.08.2017 dall'Agenzia delle Entrate di Firenze 1, non sono emersi contratti di locazione aventi per oggetto le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

**L'immobile pertanto è OCCUPATO dall'esecutato, [REDACTED]**

#### **Quesito n.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.....);*

Eseguiti gli accertamenti in data 04/03/2018- Servizio di pubblicità immobiliare, oltre a quanto descritto al successivo punto, non risultano trascritte contro l'esecutata ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene.

Durante il sopralluogo la sig.ra [REDACTED] riferiva che l'edificio non ha nessun amministratore di condominio.

Evidenzio che la concessione Edilizia n.38/96 del 03/05/1996 viene rilasciata alle condizioni in essa riportate e precisamente:

- a condizione che siano realizzate opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione così come indicato nel progetto relativo ed alle condizioni contenute nel precedente parere USL prot. N. 2090/3273 del 14/07/1993; in particolare i punti 1,2,3 e 4. (allegato alla presente concessione) (allegato "J")
- che i garages siano realizzati nel rispetto di quanto indicato nel D.M. 01/02/86 per la prevenzione incendi.

### **Quesito n.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 ed 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*





- iscrizione di ipoteca legale, Atto pubblico Amministrativo CERIT s.p.a. sede Scandicci (FI), del 22 Marzo 2007, repertorio 1945/41, derivante da "A Norma Articolo 77 DPR 29/09/1973 Num.602", iscritta in data 27 Aprile 2007 al numero 4259 Reg. Part., al n.20547 Reg.gen., a favore di CERIT S.P.A. con sede in Scandicci (FI), codice fiscale 05141390483, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'intero (relativamente ai beni in comune di Vicchio, catasto fabbricati foglio 24, particella 405, sub.3, cat. A/2, consistenza vani 8, [REDACTED] nuova; foglio 24, p.lla 405, sub.7, cat.C/6, consistenza mq.31, [REDACTED] nuova), per la somma di Euro 60.103,04, di cui Euro 30.051,52, di capitale;

- iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario durata 10 anni, iscritta in data 04 Novembre 2003 al numero 8606 Reg. Part., al n.41856 Reg.gen., a favore di Cariprato- Cassa di Risparmio di Prato S.P.A., con sede in Prato, codice fiscale 00515340974, contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà sull'intero (relativamente ai beni in comune di Vicchio, catasto fabbricati foglio 24, particella 405, sub.3, cat. A/2, [REDACTED] foglio 24, p.lla 405, sub.7, cat.C/6 [REDACTED]), per la somma di Euro 100.000,00, di cui Euro 50.000,00, di capitale;

- iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, iscritta in data 01 Marzo 1999 al numero 1611 Reg. Part., al n.6307 Reg.gen., a favore di Banca Toscana S.P.A., con sede in Firenze, codice fiscale 00470800483, contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'intero (relativamente ai beni in comune di Vicchio, catasto fabbricati foglio 24, particella 405, sub.3, cat. A/2, consistenza 8 vani, via [REDACTED], piano T-1; foglio 24, p.lla 405, sub.7, cat.C/6, consistenza 31 mq., [REDACTED] piano T-1), per la somma di lire 450.000.000, di cui lire 225.000.000, di



capitale, lire 56.092.500 per interessi, lire 168.907.500 per spese;

- trascrizione di atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento immobili, del 24 Giugno 2016, rep.9102, Ufficiale giudiziario di Firenze, trascritto in data 11 luglio 2016, Reg.part.n.17177, reg.gen.n.25747, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243, contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà sull'intero, (relativamente ai beni in comune di Vicchio, catasto fabbricati foglio 24, particella 405, sub.3, cat. A/2, consistenza vani 8, [REDACTED]; foglio 24, p.la 405, sub.7, cat..C/6, consistenza mq.34, [REDACTED]

#### **Quesito n.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;*

La sig.ra [REDACTED], ha dichiarato in fase di sopraluogo che non vi sono amministratori di condominio né spese di Gestione e/o manutenzione condominiali.

#### **Quesito n.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 dichiari 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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la 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.*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia -Urbanistica del comune di Vicchio sono stati reperiti i sotto descritti provvedimenti edilizi e precisamente:

1. P.E. n.1996/0001, Concessione edilizia n.96/038 del 03 maggio 1996 per lavori di costruzione di n.4 villette a schiera in [REDACTED] contenente le seguenti prescrizioni: a condizione che siano realizzate opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione così come indicato nel progetto relativo ed alle condizioni contenute nel precedente parere USL Prot..2090/3273 del 14.07.1993; in particolare i punti 1, 2, 3, e 4. (allegato alla presente concessione) - che i garages siano realizzati nel rispetto di quanto indicato nel D.M.01/02/86 per la prevenzione incendi.
2. Denuncia inizio attività ai sensi art.19 legge n.241 del 07.08.1990 e successive modifiche ed integrazioni presentata in data 03.05.1999 protocollo n.7210 per variante al progetto concessione edilizia n.38/96 del 03.05.1996;
3. Denuncia inizio attività ai sensi art.19 legge n.241 del 07.08.1990 e successive modifiche ed integrazioni presentata in data 10.06.1999 protocollo n.9693 per formazione di fognatura di collegamento tra la [REDACTED] ed il fognone comunale.
4. In data 20 settembre 1999, protocollo n.15330 è stato presentato Certificato di Collaudo ai sensi dell'art.2 comma 60, punto 11, L.n.662 del 23.12.1996 attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.
5. In data 29 maggio 2003, protocollo n.8240, è stata presentata attestazione di abitabilità alla quale è stata allegata la documentazione di rito tra la quale le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici,

Dal raffronto dello stato rilevato in data 17 ottobre 2017 con gli elaborati contenuti nello stato di variante pratica DIA n.139/1999, protocollo n.7210 del 03.05.1999, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- - scostamenti nella posizione di alcune aperture esterne;
- - aumento dello spessore della soletta dei terrazzi sul retro e modifica dei parapetti;
- - realizzazione di sguanci alle aperture esterne e diversa realizzazione di alcune porte interne;
- - apertura del sottoscala nel locale garage al piano seminterrato;
- realizzazione di muro in c.a. in corrispondenza del resede tergo di altezza superiore a quella contenuta negli elaborati grafici ed esecuzione di movimento terra;
- lievi scostamenti tra la quota esterna del giardino e la quota dei locali al piano terra;
- nel locale garage al piano seminterrato sono state realizzati dei divisori mediante utilizzo di infissi in alluminio e vetro e scaffalature metalliche che devono essere rimosse in quanto l'autorimessa non può essere utilizzata con altra destinazione;
- il vano scala che dal piano terra accede al piano seminterrato ha muratura di divisione dal garage pari a REI 30 anziché REI 60 e non è provvisto di porta REI 60 per separare i locali ad uso abitazione dal locale garage. Inoltre essendo la centrale termica funzionante a GPL, in corrispondenza del vano scala che accede al piano seminterrato è da creare un gradino avente altezza di cm.10 per evitare, in caso di fuoriuscita del GPL all'interno dei locali, che il medesimo essendo un gas "pesante", si riversi nei locali interrati e, contemporaneamente, è da abbassare a filo pavimento la presa d'aria esistente che trovasi ad una altezza dal pavimento di circa cm.20. Il locale garage è sprovvisto di areazione permanente pari ad 1/100 della superficie del medesimo.

Sottolineo inoltre che risultano non realizzate le condizioni contenute nella concessione edilizia originaria sia per la mancata realizzazione dell'impianto di



depurazione dei reflui (acque nere e grigie), che per il rispetto della normativa contenuta nel D.M. 01/02/86 in materia di prevenzione incendi.

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU

### DICHIARA

**Che quanto oggetto della presente perizia alla data odierna NON E' CONFORME.**

La Legge Regionale n.65/2014, consente, tramite l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio ed ai vincoli sovraordinati (nel caso in trattazione l'area ricade sotto il vincolo Paesaggistico e idrogeologico).

Il valore della sanzione amministrativa, che verrà determinata a discrezione dal Comune, potrà variare tra Euro 1.000,00 e Euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Le sopra descritte difformità potranno essere sanate (con l'esclusione della mancata realizzazione dell'impianto di depurazione e per l'inosservanza della normativa contenuta nel D.M. 01/02/86 in materia di prevenzione incendi, interventi che dovranno essere realizzati), solo dopo che l'amministrazione e le autorità preposte alla gestione dei vincoli, avranno verificato l'ammissibilità della domanda di sanatoria dopo avere effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

Oltre agli importi della sanzione di cui sopra pari a circa €5.164,00, dovranno essere corrisposti diritti di segreteria per €100,00 per il comune, €150,00 per l'Unione Montana dei Comuni del Mugello, oltre alla sanzione valutata ai sensi dell'art.167 del Dlgs 42/2004 di circa €2.580,00 e circa €1.500,00 per onorari tecnici.

Per la esecuzione delle opere relative all'installazione dell'impianto di depurazione; per la installazione di porta tagliafuoco in corrispondenza del vano scala che dal garage accede al piano terra nonché per installazione di pannello in cartongesso sulla parete che divide il vano scala dal garage al fine del raggiungimento della resistenza al fuoco di REI 60; per la realizzazione del



gradino avente altezza di cm.10 in corrispondenza della porta che dal piano terra accede al piano seminterrato; per la traslazione della esistente griglia di areazione nel vano cucina-pranzo a filo pavimento; per la sostituzione di parte dell'infisso esistente nel garage in quanto mancante di superficie di areazione permanente di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta.

Per la esecuzione degli interventi sopra descritti, si stima una spesa di circa Euro 5.000,0, oltre a circa Euro 1.000,00 per onorari e spese tecniche per presentazione del provvedimento edilizio.

### **Conformità Catastale**

La planimetria catastale delle unità immobiliari considerate non è rispondente allo stato dei luoghi per tutte quelle difformità precedentemente descritte.

Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di planimetria catastale stimando una spesa forfettaria di Euro 800,00 per onorari e spese tecniche.

### **Quesito n.10**

*Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc.*

### **Criteri adottati per la valutazione**

Per la determinazione del valore di mercato della unità immobiliare ad uso residenziale alla data del sopralluogo, è stata effettuata una attenta ricerca del prezzo medio applicato alle vendite di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in trattazione, mediante interviste agli agenti immobiliari della zona [REDACTED], dalle quali è emerso che il valore al metro



quadrato di superficie utile lorda, oscilla da circa €.1.000,00 a circa €.1.500,00 per gli immobili residenziali ad uso abitativo del tipo a terra tetto come quello in trattazione, mentre per il garage il valore al metro quadrato oscilla da circa €.**400,00 a circa €.800,00.**

Sono state inoltre esaminate le indicazioni contenute nella stampa specializzata nonché le valutazioni contenute nella banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona considerata, contenente i valori minimi e massimi delle vendite immobiliari effettuate nella zona ove sono ubicati gli immobili in trattazione dai quali si rileva che il valore di mercato per abitazioni di tipo Ville e Villini in stato di conservazione normale, oscilla tra €/mq. 1.400 a €/mq.2.100 di superficie lorda, mentre per il box auto oscilla tra €/mq.600 a €/mq.900 di sup.utile lorda.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, come chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, sia al suo interno che all'esterno, ed è ubicata in zona periferica non servita da trasporto pubblico e distante dai servizi essenziali e dal capoluogo Vicchio.

Prima di passare alla determinazione del valore è opportuno calcolare la superficie commerciale delle unità immobiliari in trattazione che scaturiscono dall'applicazione dei seguenti coefficienti di ragguaglio.

**Sottolineo che le stime sottoelencate sono da considerarsi a corpo e non a misura e che le superficie riportate sono indicative.**

#### UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

##### Calcolo Superficie Commerciale Appartamento

- Superficie Utile lorda alloggio (mq.65,19+60,37) = mq. 125,56
- Superficie terrazzi =mq.9,53+9,53 =mq.19,06 x 30% = mq. 5,71
- Superficie loggia sul fronte= mq.12,10 x30% = mq. 3,63
- Superficie resedi = mq.39,65+75,03 = mq.114,68x10%= mq. 11,46



- Superficie cantina= mq,28,13x50% = mq. 14,07
  
- Totale sup.commerciale = MQ. 160,43
- MQ. 160,43 x €/mq. 1.400,00 = €224.602,00**
- **VALORE DI MERCATO dell'appartamento =€224.602,00**

#### UNITA' IMMOBILIARE AD USO BOS AUTO

#### **Calcolo Superficie Commerciale box auto**

- Superficie Utile lorda = mq. 34,07
- MQ. 34,07 x €/mq. 600,00 = €20.442,00**
- **VALORE DI MERCATO del box auto =€20.442,00**

Stimando i beni immobili liberi ed in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione dei medesimi, a corpo e non a misura, indipendentemente dalla prestazione e classe energetica dei medesimi.

All'importo di cui sopra sono da detrarre:

- Le spese occorrenti per la presentazione di Attestazione di conformità in sanatoria presso il comune di Vicchio, per redazione di pratica per Vincolo Paesaggistico e Idrogeologico, Sanzioni e onorari tecnici per un importo complessivo di circa **Euro 9.494,00** (Euro 1.500,00 per onorari tecnici + Euro 250 per diritti tecnici di segreteria + Euro 5.164,00 per oblazione + Euro 2.580,00 per sanzione Art.167 Dlgs 42/2004);
- Le spese occorrenti per installazione impianto di depurazione; porta tagliafuoco; pannello in cartongesso sulla parete che divide il vano scala dal garage; gradino avente altezza di cm.10 al terra; griglia di areazione nel vano cucina-pranzo a filo pavimento; sostituzione di parte dell'infisso nel garage. Il tutto per un importo complessivo di circa **Euro 5.000,00 oltre Euro 1.000,00 per onorari tecnici.**
- Redazione di planimetrie catastali per aggiornamento degli atti catastali Onorari e spese tecniche **Euro 800,00.**

**Il tutto per un importo complessivo di circa Euro 16.294,00.**



VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO =	€.224.602,00
VALORE DI MERCATO BOX AUTO =	<u>€. 20.442,00</u>
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO =	€.245.044,00
SPESE DA DETRARRE DAL VALORE DI MERCATO=	<u>€. 16.294,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.228.750,00</b>

**Che si arrotonda a €. 229.000,00-----**

IL SUDDETTO VALORE E' DA INTENDERSI NEL CASO IN CUI I BENI SIANO CONSIDERATI LIBERI.

**€ 229.000,00 x-30% = €.160.300,00**

**che si arrotonda a €.160.000,00-----**

IL SUDDETTO VALORE E' DA INTENDERSI NEL CASO IN CUI I BENI SIANO CONSIDERATI OCCUPATI.

### **Quesito n.11**

Indicare -il prezzo **base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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.

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si ritiene congruo, per una valutazione ai fini della vendita all'asta un abbattimento percentuale di circa il 10% sul valore di mercato, come sopra determinato e precisamente:

#### **Alloggio uso civile abitazione**

**PREZZO A BASE D'ASTA = €. 229.000,00 x -10% = €.206.100,00**

**che si arrotonda in €. 206.000,00 ---**

IL SUDDETTO VALORE E' DA INTENDERSI NEL CASO IN CUI I BENI SIANO CONSIDERATI LIBERI.

PREZZO A BASE D'ASTA = €. 160.000,00 X -10% = € 144.000,00

IL SUDDETTO VALORE E' DA INTENDERSI NEL CASO IN CUI I BENI SIANO CONSIDERATI OCCUPATI.

### **Quesito n.12**

**Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota /e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078.

Come ampiamente descritto ai punti precedenti, le unità immobiliari considerate si trovano in normali condizioni di manutenzione e la tipologia a " terra- tetto", lo rende appetibile ma risulta essere penalizzato dalla sua ubicazione che lo pongono distante dai servizi essenziali e dai vicini centri abitati.

Si confermano i valori precedentemente esposti in quanto trattasi di beni di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

Il compendio pignorato, ai fini della vendita all'asta dovrà essere considerato come un unico lotto in quanto il box auto è da ritenersi pertinenza dell'alloggio.

### **Quesito 9-bis**

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

Trattandosi di bene non strumentale, appartenente a soggetto privato, la vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro nella misura del 2% se con agevolazione prima casa oppure del 9% se non vi sono agevolazioni prima casa.





### **Quesito n.13**

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

Come dettagliatamente descritto ai punti precedenti il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliare ma è da considerare un unico lotto essendo il box auto una pertinenza dell'alloggio.

BENI IMMOBILI	Valore di mercato Stato immobile LIBERO	valore di mercato stato immobile OCCUPATO	Prezzo a base d'asta LIBERO	Prezzo a base d'Asta OCCUPATO
<b>Alloggio e box auto</b>	€.229.000,00	€.160.000,00	€.206.000,00	€.144.000,00

### **Quesito n.14**

**L'esperto dovrà allegare alla relazione:**

Si allegano alla presente relazione:

- A. Tabella Riepilogativa;
- B. - fotografie esterne ed interne con punti di ripresa fotografica;
- C. - avvisi di ricevimento della raccomandata AR di inizio operazioni peritali;
- D. - planimetria della unità Immobiliare con relative superfici;
- E. -- Visure ipocatastali aggiornate;
- F. - planimetrie, elaborati planimetrici e visura catastale;
- G. - atto di provenienza (atto Notaio Mario Cecchetti Rep.25277/10562 del 15/02/1999);
- H. - Verbale di Sopralluogo;
- I. Certificato di Residenza e stato di famiglia sig. [REDACTED]
- J. Concessione edilizia e verbale USL;

Ringrazio l'ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordatami, confidando di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, restando a completa disposizione per ogni e qualsiasi approfondimento e chiarimento sia ritenuto necessario.

Firenze 05 Aprile 2018

IL C.T.U.

Geometra Giuseppe Altamore

