

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT/SSA SIMONA CAPURSO

**Esecuzione Immobiliare n° 132/2024 R.G.****Promossa****da:**

(Avv.to Sonia Ticciati, pec: avv.ticciati@pec.it)

Contro:**Creditore intervenuto:** AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE - C.F. 13756881002, (
tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it)**Esperto stimatore:****Custode:** ISVEG PISA

Data Decreto di nomina: 10.09.24.

Data trasmissione giuramento esperto: 11.09.24

Data udienza ex 569 cpc: 06.02.25. h. 10:20

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Comune di Rosignano Marittimo, **via Malta 4**, loc. Solvay, piano primo composta da quattro vani ed accessori tra i quali un locale ripostiglio, un'autorimessa ed una corte esclusiva posti al piano terra.

SOMMARIO:

Premessa	pag.	02
Prospetto riassuntivo	pag.	03

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.	Pag.	06
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.	Pag.	07
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag.	09
A.4. Gravami sulla proprietà	pag.	16
A.5. Stato di possesso	pag.	16
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	17
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	pag.	17
A.8. Pendenze giudiziarie	pag.	17
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.	pag.	17

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene	pag.	20
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag.	23
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	pag.	24

C) STIMA DEL BENE.

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti	pag.	24
C.2. Scelta del procedimento di stima	pag.	25
C.3 Determinazione del valore di mercato	pag.	26
C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.	pag.	29
Conclusioni	pag.	32
Elenco allegati	pag.	33

PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal GdE Dott.ssa Emilia Grassi, il sottoscritto [REDACTED] della Provincia di

[REDACTED] il Tribunale di Livorno ha eseguito,

gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Rosignano M.mo ripetuto più volte;
- accertamento catastale eseguito con accesso telematico

presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;

- acquisizione atto di provenienza;
- Ispezione ipotecaria eseguita in via telematica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni alla presenza del custode;
- Verifica esistenza di contratti di locazione, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione atti anagrafici dell'esecutato e stato di famiglia;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di rispondere integralmente al quesito postomi dal G.E.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

■ **CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	
Avvocato che lo rappresenta	SONIA TICCIATI (C.F.)
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	

■ **CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA			
dal	A favore di				
1977	notaio	D'ABRAMO	data	04/11/77	repertorio -
al	TRASCRIZIONE				
2017	Ufficio	LIVORNO	data	25/11/77	n. particolare 6613

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE			
dal	A favore di				
2017	notaio	-	data	12/05/17	repertorio 557/9990
al	TRASCRIZIONE				
2018	Ufficio	LIVORNO	data	17/05/17	n. particolare 5002

Periodo	ATTO	ACCETTAZIONE SUCCESSIONE			
dal	A favore di				
2017	notaio	-	data	20/02/18	repertorio 58660
al	TRASCRIZIONE				
2018	Ufficio	LIVORNO	data	26/02/18	n. particolare 2220

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA			
dal	A favore di				
2018	notaio	-	data	20/02/18	repertorio 58660
al	TRASCRIZIONE				
-	Ufficio	LIVORNO	data	26/02/18	n. particolare 2221

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI A PARTIRE DAL PRIMO ATTO ANTECEDENTE IL VENTENNIO

■ **ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi a seguito brevemente descritti:

-	APPARTAMENTO:
	SPOSTAMENTO CUCINOTTO IN VERANDA, MODIFICHE INTERNE,

- **AUTORIMESSA:**
APERTURA PORTA, TAMPONAMENTO INTERNO DELL'ACCESSO CARRABILE.
- **RIPOSTIGLIO:**
AMPLIAMENTO (COSTRUZIONE DI VANO), REALIZZAZIONE DI BAGNO INTERNO, FORMAZIONE LUCERNARIO, TAMPONAMENTO PARZIALE FINESTRA, REALIZZAZIONE PENSILINA.
- **CORTE SCOPERTA:**
REALIZZAZIONE DI PERGOLATO DI DIMENSIONI SUPERIORI AL CONSENTITO, MODIFICHE ALLA RECINZIONE.

■ CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

NON sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

■ COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutata.

■ STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

■ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Comune di Rosignano Marittimo, via Malta 4, loc. Solvay, piano primo composta da quattro vani ed accessori tra i quali un locale ripostiglio, un'autorimessa ed una corte esclusiva posti al piano terra.

Individuativi catastali **appartamento** posto al piano primo con corte e ripostiglio al piano terra: Foglio 81, p.lla 132, sub 6 graffato alla particella 608 sub. 3. Confinante con detta via, vano scala a comune di cui al sub 8 (BCNC al foglio 81, particella 132), altrui proprietà di cui al sub. 3, corte a comune salvo se altri e più precisi confini.

Individuativi catastali **autorimessa** Foglio 81, particella 608, sub 601.

■ VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	177.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 11.500,00
Debiti Condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 166.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 148.000,00

RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

-Appartamento via Malta 4, Rosignano M.mo frazione Solvay -

A) ANALISI PRELIMINARE.

A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi

E' oggetto di trattazione la piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Comune di Rosignano M.mo, frazione di Rosignano Solvay, **via Malta 4, piano primo** a sinistra di chi guarda la facciata, composta da tre vani, cucina ed accessori, con annessa corte esclusiva, sulla quale insistono due ripostigli ed un garage, confinante con detta via, vano scala a comune di cui al sub 8 (BCNC al foglio 81, particella 132), altrui proprietà di cui al sub. 3, corte a comune salvo se altri e più precisi confini.

➤ La proprietà dell'immobile è interamente dell'esecutata come risultante dall'atto di acquisto Notaio G. D'Abramo, rep. 58660 del 20.02.18, trascritto a Livorno.

➤ Individuazione con ortofoto:



A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi:

➤ **intestazione:**

[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1

➤ **identificativi DELL'APPARTAMENTO, della CORTE e del**

RIPOSTIGLIO:

Comune di ROSIGNANO M.MO					
foglio	81	Particella	132	sub 6 GRAFFATO a p.lla 608 sub.3	
Categoria	A/3	Classe	1	Consist.	6 vani
R.C.		€ 371,85			
Sup. Catastale	Mq. 117		Tot. Escl. Aree scoperte		105

(ex Foglio 81 Particella 132 Subalterno 4 graffato a Foglio 81 Particella 264 Subalterno 2).

➤ **variazioni risultanti in visura:**

1. VARIAZIONE del 19/02/1987, in atti dal 21/08/1987
per COSTRUZIONE DI VERANDA (n. 2025B/1987).

2. Variazione del 28/05/2010. Pratica n. LI0072685 in atti dal
28/05/2010. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.
7747.1/2010).

(Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 81 pla 264
sub 2 per allineamento mappe).

3. VARIAZIONE del 17/07/2012. Pratica n. LI0092399 in atti dal
17/07/2012 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
13303.1/2012).

4. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2013. Pratica n.
LI0116968 in atti dal 17/07/2013. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(n. 73967.1/2013).

➤ **identificativi DEL GARAGE:**

Comune di ROSIGNANO M.MO					
foglio	81	Particella	608	sub	601
Categoria	C/6	Classe	6	Consist.	20 mq
Sup. Catastale	Mq. 26			R.C.	€ 69,21
				Tot. Escl. Aree scoperte	-

➤ **variazioni risultanti in visura:**

1. VARIAZIONE del 17/07/2012. Pratica n. LI0092399 in atti dal 17/07/2012 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13303.1/2012).

➤ **Eventuali beni comuni:**

Agli atti catastali risulta depositato elaborato planimetrico dal quale si rileva che:

- a) l'atrio scala e la corte esterna, individuate al sub. 7 (bene comune non censibile) risultano a comune ai subb. 1,2,3,6;
- b) la scala di accesso al piano primo individuata al sub. 8 (bene comune non censibile) risulta a comune ai subb. 3 e 6.
- c) dagli atti di provenienza, oltre a quanto sopra già indicato si rilevano anche le ulteriori parti a comune costituite dalla comproprietà di un tratto della rete di acqua potabile in ragione di 1/8 e di un tratto della rete fognaria in ragione di 1/16.

➤ **Coerenza formale:**

- *L'intestazione catastale* è coerente con l'atto di provenienza.
- *La planimetria catastale DELL'APPARTAMENTO*, reperibile in atti è quella depositata in data 17.07.12. Essa è sostanzialmente coerente con lo stato di legittimità urbanistica risultante agli atti, ma non è coerente con lo stato

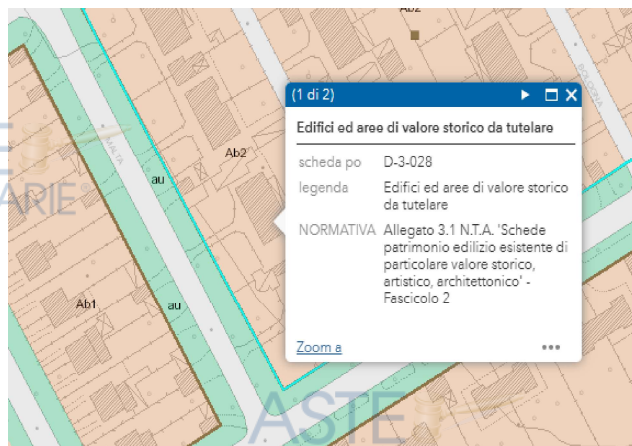
di fatto per le difformità urbanistiche meglio specificate al capitolo successivo.

- La planimetria catastale DELL'AUTORIMESSA, reperibile agli atti è quella depositata in data 17.07.12 a seguito della sua costruzione. Essa è coerente con lo stato di legittimità urbanistica derivato dalla sua edificazione, ma non è coerente con lo stato di fatto sia per le opere interne legittimamente realizzate con cila successiva, sia per le opere realizzate in difformità progettuale e meglio specificate al capitolo successivo.

A.3. Identificazione progettuale e verifica della rispondenza urbanistica.

Sotto il profilo progettuale ed urbanistico, in seguito agli accertamenti effettuati è risultato quanto segue.

- L'area è individuata nel vigente regolamento urbanistico, come segue:



Aree, Ambiti e Tessuti

etichetta	Ab2
TESSUTO	Ab
DESCRIZIONE	Ab2=sottotessuto urbano di particolare valore tipologico e testimoniale - con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, Palazzoni Solvay
NORMATIVA	Art. 84 N.T.A. del P.O.

- **Vincoli urbanistici:**

Non risultano vincoli urbanistici, quali il vincolo paesaggistico o monumentale sul bene in trattazione o sull'area in cui esso si trova.

- **Epoca di edificazione del fabbricato**

Il corpo di fabbrica è stato realizzato antecedentemente il 1934 e pertanto non

sono risultati reperibili i progetti originari e l'abitabilità. Si tratta di edifici costruiti dalla soc. Solvay per i propri dipendenti. In particolare, la palazzina in cui si trova l'appartamento in trattazione era denominata "case tipo 9" ed erano destinate agli impiegati dell'azienda. Se ne trovano informazioni storiche e fotografiche al seguente link:

"http://www.lungomarecastiglioncello.it/rosign_solvay/ros_solv_ieri/Fotogalleria_9_Cittagiardino/Galleria9_cittagiardino.htm"

➤ **I titoli edilizi** reperiti presso gli uffici preposti del Comune di Rosignano M.Mo sono i seguenti:

1) Progetto per la realizzazione dei ripostigli esterni al piano terra e delle recinzioni, di cui alla pratica edilizia 172/60, con rilascio di permesso di costruzione rilasciato in data 14.10.60.

2) Istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 3733/86, per realizzazione di veranda, a seguito della quale è stata rilasciata concessione in sanatoria con provvedimento n. 569 del 09/07/15.

3) DIA per costruzione garage prot. 31124 del 10/11/10, pratica edilizia 1260/10, con comunicazione di inizio lavori prot. 33971 del 06/12/10; variante prot. 12796 del 11/05/11; dichiarazione ultimazione lavori prot. 39096 del 21/12/11, con successiva richiesta di integrazione da parte del comune di Rosignano; redazione di **atto d'obbligo di inalienabilità casa-garage** del 2012 (rep. 81709 Notaio Alterio); Agibilità prot. 4371 del 24/01/18, in sostituzione della precedente prot 17218 annullata d'ufficio. Per la costruzione del garage è stata presentata anche pratica sismica presso i preposti uffici della Regione Toscana, identificata al numero 34862 del 02/12/10 con relazione di fine lavori e rispondenza del 24/11/11.

4) Cila prot. 4375 del 24/01/18 (pratica edilizia 85/18) per opere interne al garage (costruzione di contropareti interne).

➤ **Regolarità urbanistica:**

Ai fini della regolarità urbanistica, in assenza del titolo edificatorio che all'epoca della costruzione dell'edificio non era dovuto, ci si riferisce ai titoli successivi come sopra elencati.

Raffrontando lo stato legittimo con quello di fatto, si rilevano le seguenti difformità:

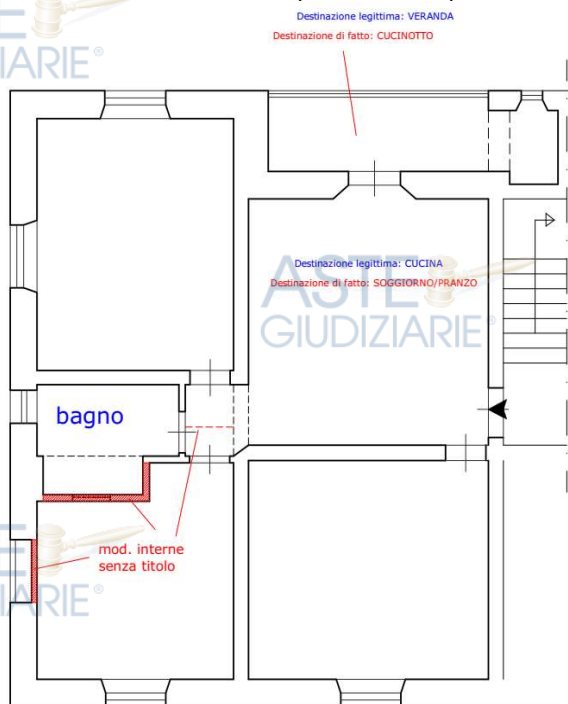
- appartamento:

L'unico titolo edilizio reperito è inerente la pratica di condono (n. 3733/86) alla quale ci si riferisce per accertare la conformità urbanistica. Raffrontando lo stato di fatto con quello legittimo risultano le seguenti difformità:

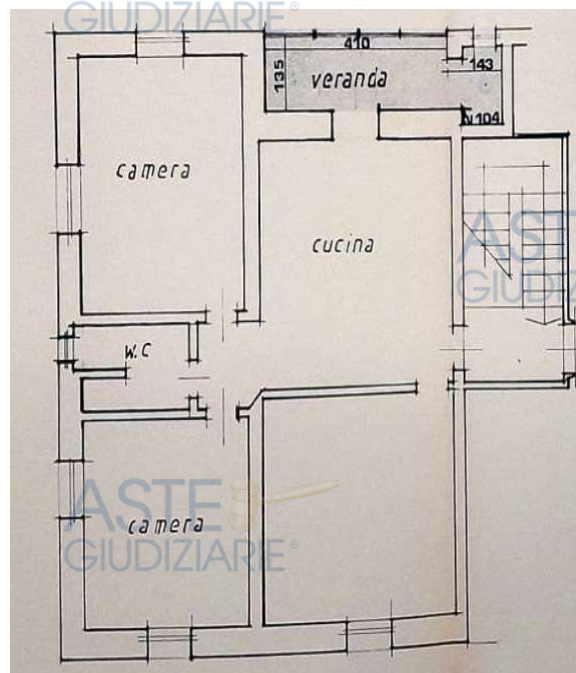
- a) Il reparto cottura è stato spostato nella veranda, mentre nella planimetria dello stato di condono la cucina insiste nel vano di ingresso attualmente uso soggiorno/pranzo;
- b) il bagno è stato ampliato acquisendo porzione della camera adiacente spostando la parete divisoria;
- c) una delle due finestre della camera adiacente il bagno è stata tamponata internamente;
- d) realizzazione di nicchie in soppalco, non praticabili (solo come deposito oggetti) nella zona del bagno e disimpegno.

Il tutto meglio evidenziato nelle seguenti PLANIMETRIE COMPARATIVE tra lo STATO LEGITTIMO e lo STATO RILEVATO qui riportate per migliore comprensione:

STATO RILEVATO (fuori scala):



STATO LEGITTIMO (fuori scala):



- autorimessa

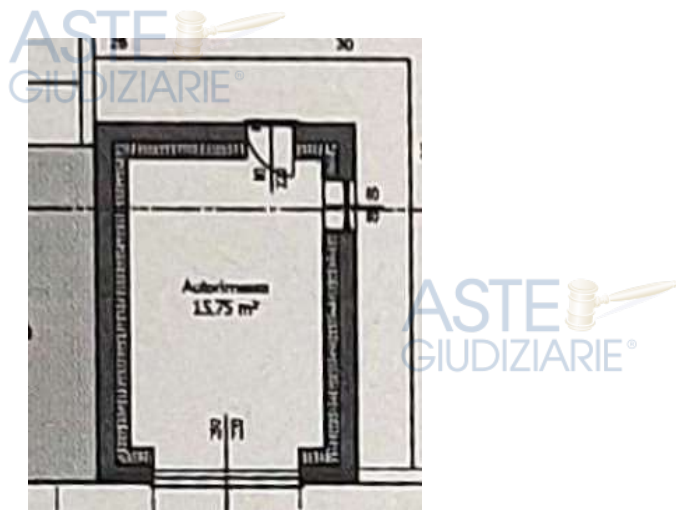
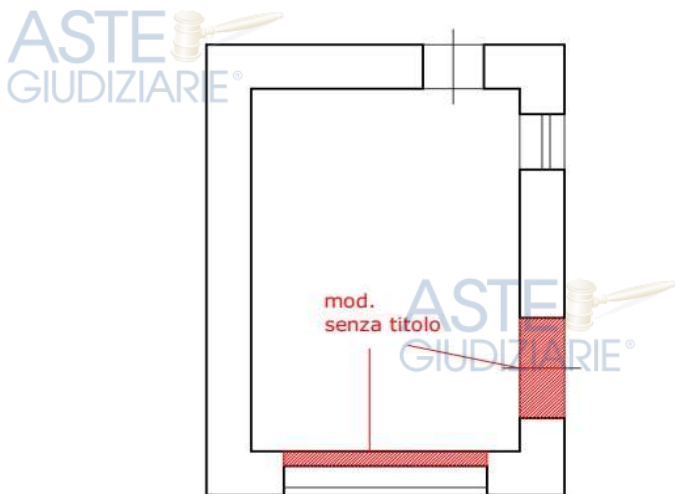
L'autorimessa è stata oggetto delle seguenti modifiche, senza l'ottenimento dei preventivi titoli edilizi:

- e) tamponamento interno della basculante di accesso con parete in cartongesso;
- f) apertura di una nuova porta sul lato verso il giardino.

Il tutto meglio evidenziato nelle seguenti PLANIMETRIE COMPARATIVE tra lo STATO LEGITTIMO e lo STATO RILEVATO qui riportate per migliore comprensione:

STATO RILEVATO (fuori scala):

STATO LEGITTIMO (fuori scala):



- ripostiglio al piano terra:

Il manufatto è stato oggetto di evidenti modifiche rispetto allo stato originario, che in questo caso si riferisce al progetto edificatorio del 1960. Le difformità urbanistiche rilevate sono le seguenti:

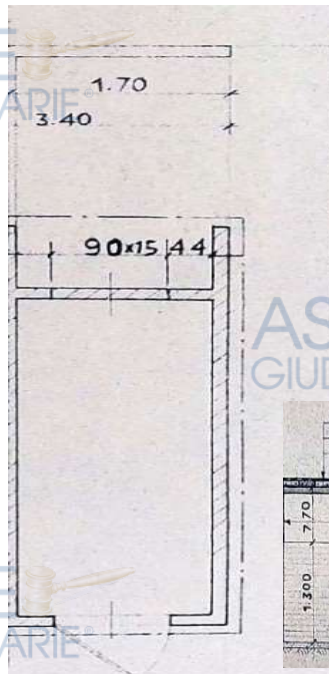
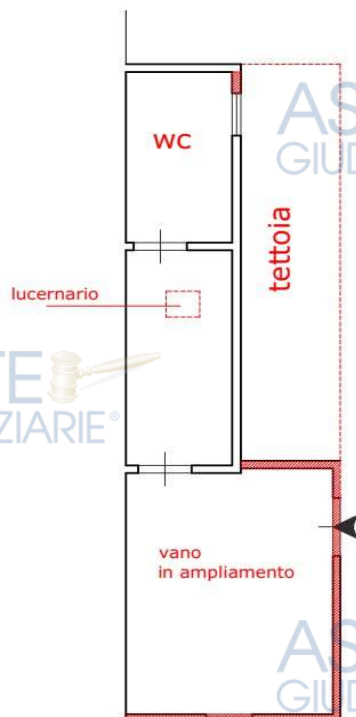
- g) ampliamento del ripostiglio con la costruzione di un locale della dimensione in pianta di circa mt. 3X4 e dell'altezza media interna di mt. 2.20 circa. La struttura è presumibilmente in legno, con copertura in lamiera. L'abuso si configura come ampliamento volumetrico avendo dimensioni superiori alle prescrizioni del R.E. inerenti i manufatti in legno privi di rilevanza urbanistico edilizia (max mq. 5) ;
- h) tamponamento di porzione di parete esterna laterale in adiacenza alla finestra posta nella parte terminale del vano;
- i) trasformazione della destinazione d'uso di porzione del locale ripostiglio in servizio igienico;
- l) formazione di un piccolo lucernario in copertura;
- m) realizzazione di tettoia (o pensilina) esterna in aderenza al ripostiglio.

Il tutto meglio evidenziato nelle seguenti PLANIMETRIE COMPARATIVE tra lo

STATO LEGITTIMO e lo STATO RILEVATO qui riportate per migliore comprensione:

STATO RILEVATO (fuori scala):

STATO LEGITTIMO (fuori scala):



Primo
progetto

Progetto di
completamento



- corte esterna:

n) la recinzione lato strada è stata oggetto di modifiche, con l'inserimento di listelli tipo staccionata;

o) è stato realizzato un pergolato in legno, che seppur privo di copertura risulta di dimensioni in pianta superiori a quanto disposto dal Regolamento edilizio locale per quelli privi di rilevanza urbanistico-edilizia (fino a 12 mq), e per quelli rientranti nella definizione di meri elementi di arredo (fino a 20 mq). Il tamponamento verticale del pergolato con parete in muratura, ancorché parziale, non rientra nella sua definizione come riportata nel Regolamento Edilizio.

Ai fini della regolarità urbanistica:

✓ si presumono regolarizzabili con istanza di sanatoria, ovvero accertamento di conformità di cui all'art. 209 della LR 65/14, e/o con cila tardiva (per le sole opere interne) quelle indicate ai punti b), c), d), h), l), m), n). Tale procedura comporta l'esborso di oneri concessori oltre le sanzioni, e le spese tecniche e catastali che in via spedita si stima in totali **€ 4.500**, senza avallo, da parte del sottoscritto valutatore, di certa sanabilità od eventuale rimessa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita presso il Comune di riferimento con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in funzione anche alle normative vigenti al momento del trasferimento del bene.

✓ Per quanto alle difformità di cui al punto o), ai fini della regolarità urbanistica occorre apportare le dovute modifiche al pergolato perché possa rientrare tra quelli privi di rilevanza, con la riduzione della sua superficie in pianta a mq. 12, e con la demolizione della parete in laterizio. Tale attività comporta una spesa che in via spedita si stima in totali **€ 1.500**.

✓ Per quanto alle difformità evidenziate ai punti a), e), f), g), i), si ritiene che le opere realizzate siano **insanabili** e pertanto ne necessita la rimozione o la rimessa in pristino dello stato legittimo. Tale attività che comprende la demolizione degli abusi, ed il ripristino dello stato originario comporta una spesa che in via spedita si stima in **€ 5.500**.

Epoca di realizzazione degli abusi

Per quanto attiene all'**epoca in cui sono stati realizzati gli abusi**, si specifica che le opere che hanno riguardato lo spostamento del cucinotto in veranda, il tamponamento interno della finestra di camera, la realizzazione del vano in

ampliamento in adiacenza al ripostiglio esterno al piano terra, il pergolato (ad eccezione della parete in muratura di recente costruzione) e la realizzazione del bagno in luogo del ripostiglio esterno, sono state realizzate precedentemente l'acquisto da parte [REDACTED] quale ha dichiarato di aver già trovato tale stato di cose al momento del rogito (2018). Di conseguenza anche le opere di cui ai punti i), ed f) si ritengono realizzate antecedentemente tale data. Le opere riguardanti la modifica al bagno al piano primo ed il tamponamento interno della saracinesca del garage sono state dichiarate realizzate, dalla sig.ra [REDACTED], ad un momento immediatamente successivo alla data di acquisto e quindi attorno al marzo/aprile 2018. Le opere di cui al punto d) si presuppone siano state realizzate contestualmente alla modifica del bagno, ovvero nel 2018. La nuova porta di accesso al garage è di recente realizzazione (da una verifica delle immagini su google street, la detta porta non risulta presente nell'immagine corrente, risalente al marzo 2022). La modifica alla recinzione lato strada è stata realizzata contestualmente al completamento della costruzione del garage attorno al 2011 (da una verifica delle immagini su google street si rilevano i lavori in corso all'aprile 2011).

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalle ricerche effettuate non sono emersi gravami sulla proprietà quali servitù o quant'altro fatto salvo l'atto d'obbligo di inalienabilità del garage dall'appartamento di cui al seguente paragrafo A.9.

A.5. Stato di possesso

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava abitato dall'esecutata e dal figlio, risultanti qui residenti all'anagrafe comunale. Alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione l'esito è stato negativo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta costituito in condominio e non risultano spese condominiali da sostenere.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

La proprietà dell'immobile risulta essere a favore di un soggetto privato e pertanto il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro. Inoltre esso trasferimento non risulta escluso dalle agevolazioni prima casa. Non si rilevano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ricerche effettuate non sono emerse pendenze giudiziarie trascritte sulla proprietà quali domande giudiziali o sequestro conservativo.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, di Livorno si sono reperite le seguenti formalità (la ricerca è stata effettuata fino al primo atto di acquisto antecedente il ventennio, come da indicazioni del "vademecum stimatore di questo Tribunale).

1. TRASCRIZIONE del 25.11.77, registro particolare nr 6613, Notaio Aldo

D'Abramo, atto del 04.11.77, dove la soc. Sovay vendette a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
l'usufrutto con accrescimento reciproco, degli immobili oggi oggetto di trattazione, ivi compresa la quota parte delle zone a comune.

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2012 - Registro Particolare 11546, Registro

Generale 16645. Pubblico ufficiale ALTERIO ANNA Repertorio 81709/17298 del 28/11/2012. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Atto a Favore del Comune di Rosignano M.mo e contro l'allora proprietario sig

[REDACTED] dove il predetto proprietario *SI E' OBBLIGATO PERMANENTEMENTE PER SE' E PER I PROPRI EREDI E/O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A NON MODIFICARE PERMANENTEMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'AUTORIMESSA, NON ALIENARE L'APPARTAMENTO SEPARATAMENTE DALLA STESSA.*

3. TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 5002, Registro

Generale 7549. Repertorio 557/9990 del 12/05/2017. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE apertasi il 25.01.17, successivamente rettificata con TRASCRIZIONE del 01/02/2018, Registro Particolare **1195**, Registro Generale 1760. Contro [REDACTED] quota di 1/1.

4. TRASCRIZIONE del 26/02/2018, Registro Particolare, 2220 Registro Generale 3232. Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 58660/22584 del 20/02/2018 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di [REDACTED] per i beni in perizia,

5. TRASCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 2221, Registro Generale 3233. Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 58660/22584 del 20/02/2018. COMPRAVENDITA.
Atto di acquisto a favore di [REDACTED], contro il venditore sig. [REDACTED] inerente l'intera quota dei beni oggetto di procedura.

6. ISCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 482, Registro Generale 3235, Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO, Repertorio 58661/22585 del 20/02/2018. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 50.000,00	Tasso interesse annuo 2,41%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese € 50.000,00	Totale € 100.000,00	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata	15 anni	

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	CREDITORE IPOTECARIO	
Denominazione o ragione sociale	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI		
Sede	SIENA (SI)		
Codice fiscale	00884060526	Domicilio ipotecario eletto	SIENA - PIAZZA SALIMBENI 3
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

7. TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 3409, Registro Generale 4961. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio

443/2023 del 19/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del creditore procedente per la quota di
1/1.

8. TRASCRIZIONE del 02/08/2024 - Registro Particolare 10035, Registro
Generale 13945. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3181
del 17/07/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del creditore procedente per la quota di
1/1.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento uso
residenziale posto al piano primo ed ultimo di palazzina quadrifamiliare con
accessori esclusivi al piano terra. **L'abitazione** è composta da ingresso in
zona pranzo/soggiorno, da dove, sul lato destro (entrando dalle scale) si
accede alla veranda (dove è stato impropriamente realizzato il cucinotto) ed
all'interno della quale insiste il ripostiglio. Sul lato sinistro si accede ad ulteriore
vano attualmente adibito a camera. Tramite un piccolo disimpegno si accede
alle due camere poste sul retro e sul fianco della casa, oltre al bagno. Le
predette camere sono ambedue provviste di doppia finestra, di cui una, facente
parte della camera più piccola, è stata tamponata sul lato interno.
L'appartamento è stato oggetto di alcuni interventi di ammodernamento,
realizzati in attività edilizia libera nel 2018, quali ad esempio il rifacimento del
bagno, dei pavimenti e la realizzazione ex novo di impianto di riscaldamento di

tipo radiante con caldaia a gas marca Ferroli, montata nel ripostiglio in veranda.

Gli infissi interni e le finestre sono in legno semplice e presumibilmente sono ancora quelli originali della costruzione seppur ben mantenuti. La porta di ingresso è blindata. Dell'impianto elettrico non è nota l'epoca della sua realizzazione. E' comunque presente l'interruttore differenziale all'interno della casa, mentre il contatore generale si trova nell'ingresso scale al piano terra.

Non è presente l'impianto di condizionamento. La pavimentazione è in gres o simile in colore marrone chiaro in tutta la casa. Il bagno è completo di wc, lavabo, bidet e doccia e le piastrelle sono in colore chiaro, complessivamente in buono stato. Complessivamente l'abitazione si trova in uno stato d'uso mediamente buono.

Al piano terra, sul lato sinistro entrando dal vialetto esterno a comune, si trovano la corte esclusiva, recintata con muretto e listelli tipo staccionata, all'interno della quale si trovano l'autorimessa ed il locale ripostiglio, ambedue edificati separatamente tra loro e separatamente dalla casa.

L'autorimessa è di realizzazione abbastanza recente essendo stata costruita attorno al 2010. Successivamente è stata oggetto di opere edili realizzate senza titolo per le quali si ritiene necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo. La porta di accesso al garage è provvista di "bascula" metallica ma al momento non è utilizzabile in quanto l'apertura è stata tamponata dall'interno con parete in cartongesso. Essa si trova in uno stato d'uso interno alquanto scadente in quanto al momento utilizzato come magazzino ed oggetto di alcune lavorazioni edili con rimozione di piastrella, ecc. L'esterno del garage è in mattone tipo "faccia vista" in buono stato.

Il ripostiglio esterno, è costituito da un piccolo corpo di fabbrica indipendente

dalla casa e dal garage, realizzato in muratura attorno ai primi anni sessanta. In aderenza al ripostiglio predetto è stato realizzato un vano, senza idoneo titolo edilizio e che si ritiene non sanabile. *Ai fini della stima l'area occupata dal vano abusivo è stata computata come facente parte del resede scoperto uso giardino.* Il ripostiglio in muratura è suddiviso in due vani, tra loro comunicanti, la cui superficie complessiva complessiva è coerente col progetto edificatorio. Il secondo dei due vani è impropriamente adibito a servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e doccia. Tutto l'interno è piastrellato di recente. Sull'esterno del manufatto insiste una pensilina in elementi di metallo in aggetto.

La corte esterna è adibita ad uso giardino. Essa è totalmente recintata e provvista di ampio cancello di ingresso, scorrevole. All'interno di essa si trova un pergolato di ampie dimensioni, ed un **pozzo**, posto sul confine con la proprietà attigua con la quale risulta essere in comune. Tutta la corte è recintata.

■ Per quanto riguarda la legittimità urbanistico-edilizia dei beni qui descritti si rimanda al precedente capitolo **A.3** dove sono meglio specificate le opere legittime e quelle realizzate senza aver reperito il relativo titolo.

■ Non si sono reperite certificazioni impiantistiche inerenti l'abitazione ed il ripostiglio, mentre per il garage sono state acquisite unitamente alla documentazione urbanistica. Tuttavia non si ha conoscenza dell'efficienza e della reale conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti.

■ L'ultima classe energetica nota, riguardante la casa, è la classe G, come indicata nell'atto di acquisto del 2018, tuttavia a seguito di successive opere di rifacimento dell'impianto di riscaldamento, effettuate all'interno dell'abitazione, tale classe potrebbe non essere più attuale.

- Esso appartamento si sviluppa su una **superficie lorda esterna** così determinata:

Comune:

ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Frazione:

Solvay

Indirizzo:

Via Malta n. 4

Dati catastali:

Fg. 81, num. 132, sub. 6, num. 608, sub. 601

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	95,80	100%	95,80
Verande	8,30	60%	4,98
Ripostiglio pt	10,30	100%	10,30
Box auto non collegati ai vani principali	25,70	50%	12,85
Giardini esclusivi di appartamenti (260-10,30-25,70)	224,00	10%	22,40
Superficie commerciale totale, m²			146,33

- La superficie *lorda interna* della casa risulta circa mq. 88,50 (compresa la veranda. La *superficie utile netta* (calpestabile) dell'abitazione assomma a mq. 80,20 c.ca; quella del ripostiglio al piano terra (escluso il vano non legittimato da titolo edilizio) è di mq. 9,00 circa e quella del garage è mq. 15,50 circa.

Ai fini della stima, ovvero quale **superficie commerciale** si assume quella lorda esterna di cui alla sovrastante tabella esplicativa.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'appartamento è inserito in piccolo condominio costituito da quattro abitazioni, avente struttura portante in muratura a faccia vista, edificato presumibilmente attorno ai primi anni venti. Esso si eleva su due piani fuori terra ed è circondato da corti uso comune od esclusivo. L'immobile è sprovvisto di impianti comuni, quali riscaldamento, ascensore, autoclave ecc. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un vialetto a comune con accesso diretto da via Malta. La tipologia

architettonica è molto semplice, di tipo popolare, con profilo lineare e sostanzialmente identica agli altri edifici attigui.

Lo stato manutentivo del fabbricato è, per quanto accertabile a vista, mediamente accettabile. L'androne scale ed il vano scala si presentano in buono stato con piastrelle in colore chiaro e gradini in marmo.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove insiste l'immobile oggetto di stima è prevalentemente urbanizzata con destinazione ad uso residenziale. E' un'area molto tranquilla, che sotto il profilo urbanistico si è sviluppata nel corso degli anni con una tipologia costruttiva abbastanza eterogenea composta generalmente da piccole palazzine su uno o due piani. Sotto l'aspetto commerciale l'area è sicuramente di interesse e ricercata nell'ambito del locale mercato immobiliare, trovandosi a poca distanza dal mare (circa 1,2 km in linea d'aria) e dalla località di Castiglioncello (circa 2,5 km in linea d'aria). L'ospedale di Cecina è quello più vicino e si trova a circa 15 km di distanza. Servizi di vario genere, quali banche, poste e supermercati sono facilmente raggiungibili ad una distanza orientativa massima di 1,5 km.

C) STIMA DEL BENE.

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene oggetto di stima costituisce un unico lotto comprensivo dell'appartamento e dei suoi accessori.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per l'immobile è stato possibile eseguire un'indagine di mercato e reperire alcuni immobili aventi caratteristiche complessive simili già oggetto di compravendita in tempi abbastanza recenti dei quali è stato possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo e quant'altro necessario al fine di comparare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (**Market Comparison Approach**). Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), ecc. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando detti termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, o

della data dell'annuncio di vendita, con quello in stima.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Definizione di valore di mercato.

“Come valore di mercato si intende *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

A seguito delle ricerche di mercato effettuate, ed aventi tutte per oggetto appartamenti compravenduti e di cui erano reperibili planimetria ed atto di trasferimento, si sono individuati i seguenti beni comparabili:

→ **COMPARABILE 1:**

Ubicazione: via A. Moro – PIANO PRIMO

Dati atto: Compravendita del 13/03/24;

Prezzo: 83.000 €;

Descrizione: composto da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due camere, e bagno.

Superficie (comm.le) : mq 88.

Stato d'uso presunto SCADENTE;

Stato manutentivo fabb.to: NORMALE ma prospiciente la ferrovia;

Anno di costruzione: ANTE 1934;

Classe energetica: G

Distanza da subiet: 200 m.

Ascensore: NO

→ **COMPARABILE 2:**

Ubicazione: via delle Piscine – PIANO PRIMO;

Dati atto: Compravendita del 13/03/24;

Prezzo: 114.500 €;

Descrizione: appartamento, al piano primo, composto da tre vani, cucinotto ed accessori, con pertinenziale corte esclusiva al piano terra di circa metri quadrati settantotto (mq.78) oltre a vano autorimessa, al piano seminterrato con accesso dalla corte comune;

Superficie (comm.le): mq 86;

Stato d'uso presunto NORMALE;

Stato manutentivo fabb.to: BUONO;

Anno di costruzione: 1977;

Classe energetica: F

Distanza da subiet: 590 m.

Ascensore: NO

→ COMPARABILE 3:

Ubicazione: via Pasolini, piano terra;
Dati atto: Compravendita del 26/11/24;
Prezzo: 152.000 €;
Descrizione: appartamento al piano terreno rialzato, composto da tre vani, cucinotto ed accessori, con annessi corte esclusiva e locale autorimessa al piano seminterrato.
Superficie (comm.le) :mq 84;
Stato d'uso presunto: BUONO;
Stato manutentivo fabb.to: BUONO;
Anno di costruzione: 1984;
Classe energetica: G
Distanza da sujet: 500 m.
Ascensore: NO

→ COMPARABILE 4:

Ubicazione: Via Malta 6 – piano primo.
Dati atto: Compravendita del 24/07/24;
Prezzo: 103.000 €;
Descrizione: appartamento con accesso tramite corte e scala condominiali, composto da tre vani, cucina ed accessori con annessa, al piano terra, porzione di corte in proprietà esclusiva sulla quale insiste locale ripostiglio.
Superficie (comm.le) :mq 124,50;
Stato d'uso presunto: SCADENTE;
Stato manutentivo fabb.to: NORMALE;
Anno di costruzione: ante 1934;
Classe energetica: G
Distanza da sujet: 50 m.
Ascensore: no

La comparazione degli atti di trasferimento dei beni suddetti, in rapporto allo stato d'uso, alle superfici commerciali, ecc è risultata coerente con il limite della divergenza entro il 5% ad **eccezione del comparabile 3** che, per questa ragione, non è stato utilizzato nella stima. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate e di cui si allega fascicolo di calcolo ed elenco dettagliato dei comparabili, si determina il **più probabile valore di mercato dell'appartamento**: (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1.210,55
Valore catastale:	€ 55.573,56	
Valore stimato:	$€ 177.139,78 = € 1.210,55 \times m^2 146,33$ Divergenza percentuale assoluta 4,56% $(€ 182.318,00 - € 174.366,00) / € 174.366,00$	
Valore stimato arrotondato:	€ 177.000,00	
VALORE STIMATO €177.000,00 <i>(euro centosettantasettemila/00)</i>		

Il valore sopra indicato risulta essere inferiore alla forbice dei valori espressi dalle tabelle OMI (da €1.400 a 1.850 /mq.). Tuttavia si deve tenere in considerazione il fatto che la zona presa in osservazione dalla quotazione OMI (C2) include tutta la frazione di Rosignano Solvay, ivi incluse le abitazioni più prossime al lungomare, quelle di più recente costruzione e di maggiore valore commerciale. Si tenga infine conto che i predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

A quanto sopra stimato devono essere detratte:

- le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, già speditamente stimate in € 11.500,00 (vedi A,3);

Quindi il valore di stima è determinato in:

valore stimato	€ 177.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 11.500,00
Totale	€ 165.500,00
Valore di stima arrotondato 166.000,00 €	
(diconsi centosessantaseimila euro)	

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

- Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si è operato in conformità alle direttive di cui al sito del Tribunale di Livorno attingendo alla banca Dati degli Immobili Aggiudicati. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalla quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta. Al fine di determinare il prezzo da proporre quale base d'asta e di cui segue migliore specifica, il sottoscritto valutatore, in ottemperanza alle dette linee guida ha svolto le seguenti operazioni:

- confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento

di mercato di quello oggetto di stima, presso la banca dati immobiliari da aggiudicazioni del portale procedure.it, **con esito negativo**;

- verifica dei dati statistici dei beni aggiudicati, sia massivi che filtrati per sottocampioni, nel portale di cui al punto precedente, **con esito negativo**.

- Rilevato quanto sopra il sottoscritto esperto procede alla determinazione del prezzo base d'asta come segue.

- Determinazione del prezzo base d'asta.

- Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

- l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, difformità urbanistiche ed i rischi correlati ad esse, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, il rischio legato alla possibile mancata certificazione degli impianti o carenze della funzionalità degli stessi, l'eventuale indisponibilità a brevissimo termine, e quanto altro comporti detta procedura. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita.

- Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano delle percentuali riduttive dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate.

- Tenuto conto delle condizioni sopra indicate, specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi, si ritiene corretto determinare il prezzo base d'asta come segue.

- Il prezzo base d'asta è stato determinato in base a criteri analitici/finanziari in parte desunti dalle pubblicazioni e dagli studi specializzati, ed in parte desunti analiticamente per il caso specifico secondo la seguente tabella riassuntiva.

analisi dei differenziali tra valore di mercato e vendita forzata				
valore di stima	€ 166.000,00			
		% annua	€	mesi
variazione dei prezzi di mercato	(1)	0,03%	€ 99,60	24
mancata manutenzione ordinaria	(2)	-0,50%	-€ 1.660,00	24
mancato reddito o reddito prodotto (anche se occupato senza titolo)	(3)	-3,00%	-€ 4.980,00	12
rischi assunti dall'aggiudicatario	(4)	-7,00%	11.620,00	
		-10,47%		
ribasso d'asta. Percentuale assoluta		-10,94%		

- Dove:

- la variazione dei prezzi di mercato è stimata in funzione della tendenza del mercato stesso per il periodo dalla redazione della stima alla messa in possesso del bene;

- la mancata manutenzione ordinaria per il periodo di durata della procedura fino all'immissione in possesso all'aggiudicatario è stimata in mesi 24.

- Mancato reddito o reddito prodotto. Si ipotizza un mancato introito durante il periodo che intercorre tra l'aggiudicazione e l'immissione in possesso del bene a favore dell'aggiudicatario stimata in 12 mesi

- Rischi dell'aggiudicatario. Tiene conto della maggior parte dei rischi generali che l'aggiudicatario corre nell'acquisto del bene con la procedura della vendita

forzata. Ovvero rischi sulla conformità impiantistica, anche in presenza di certificazioni per eventuali o possibili manomissioni successive al rilascio dei detti certificati; sull'effettivo funzionamento di tutte le componenti impiantistiche; sulla conformità urbanistica; sulla mancata garanzia dei vizi postumi (vizi occulti), e quanto altro indicato in premessa.

- Pertanto il ribasso d'asta è determinato in:

Percentuale di ribasso	10,94%
valore di stima detratto dalle spese	€ 166.000,00
detrazione base d'asta	10,94% -€ 18.160,40
Valore base d'asta	€ 147.839,60
Valore arrotondato ad € 148 .000,00 (centoquarantottomila euro)	

CONCLUSIONI

Le operazioni peritali svolte e sopra meglio descritte hanno portato, in conclusione, alla determinazione del più probabile valore di mercato, al netto delle spese condominiali, o di regolarizzazione urbanistica corrispondente ad € 166.000,00, ed ad un prezzo base d'asta pari ad € 148.000,00.

Livorno 28/12/24

Il tecnico



<i>n°</i>	<i>Allegati:</i>
1	<i>Quesito ed incarico</i>
2	<i>Certificati anagrafici</i>
3	<i>Ricerche contratti locazione</i>
4	<i>PLANIMETRIE (JPG ZIP)</i>
5	<i>PLANIMETRIE formato PDF</i>
6	<i>Fotografie (JPG ZIP)</i>
7	<i>Fotografie formato pdf</i>
8	<i>Documentazione catastale</i>
9	<i>Ispezioni pubblicità imm.re</i>
10	<i>Documentazione urbanistica e di genio civile</i>
11	<i>Fascicolo dei comparabili</i>
12	<i>Atti di provenienza</i>
13	<i>Ricevuta di trasmissione perizia alle parti</i>
14	<i>Relazione – copia privacy</i>