

promossa da: OMISSIS

contro : OMISSIS

esperto estimatore : Arch. GRILLI GABRIELE

custode : ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

decreto incarico : 01/12/2023

trasmissione giuramento : 05/12/2023

udienza ex 569 cpc : 27/06/2024

LOTTO UNICO

Attuali proprietari : OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione sintetica del bene

- **Appartamento** per civile abitazione sito in Rosignano Marittimo (LI), Frazione Castiglioncello, Via Raffaello, n° 8. L'alloggio è posto al primo piano del fabbricato, a destra per chi ne guardi la facciata principale. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e un balcone. Sono annessi all'alloggio un piccolo ripostiglio e una cantina posti nel seminterrato del medesimo fabbricato cui si accede dal vano scale condominiale.
- **Posto auto**, convenzionalmente contraddistinto da numero interno "9", sito al piano terreno, sul retro del fabbricato, con accesso dalla corte condominiale.

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE

- A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi
- A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3) Inquadramento urbanistico, Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4) Stato di possesso
- A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale

A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

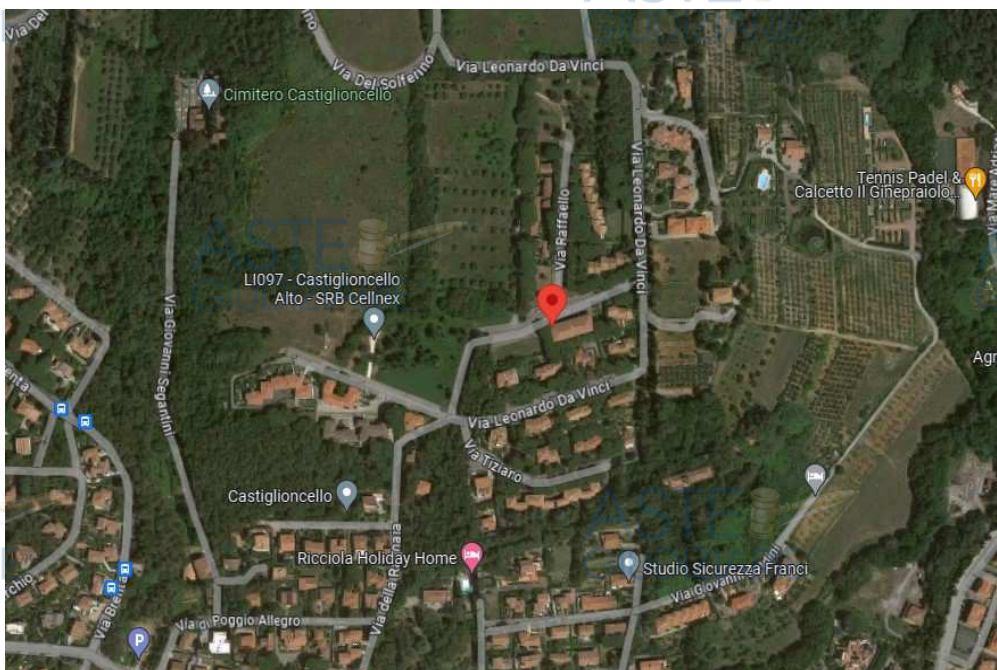
B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1) Descrizione del bene
- B.2) Caratteristiche del fabbricato
- B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1) Metodo di stima
- C.2) Determinazione del valore di mercato
- C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta

A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi



Ubicazione Via Raffaello, n.8 – Frazione Castiglione Cellino, Rosignano Marittimo (LI)



Edificio Via Raffaello - Rosignano Marittimo (LI)

Ingresso all'edificio numero civico 8

In data 31/01/2024 è stato eseguito il sopralluogo nei luoghi oggetto di causa alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode giudiziario e del proprietario OMISSIS. (all. 1)

- **Appartamento** per civile abitazione sito in Rosignano Marittimo (LI), Frazione Castiglioncello, Via Raffaello, n° 8. L'alloggio è posto al primo piano del fabbricato, a destra per chi ne guardi la facciata principale. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e un balcone. Sono annessi all'alloggio un piccolo ripostiglio e una cantina posti nel seminterrato del medesimo fabbricato cui si accede dal vano scale condominiale.

- **Posto auto**, convenzionalmente contraddistinto da numero interno "9", sito al piano terreno, sul retro del fabbricato, con accesso dalla corte condominiale al numero civico 2.

Titolo di provenienza : Atto di compravendita del Notaio STEFANI ROSSELLA di Collesalveti del 16 luglio 2004, repertorio n.6812, debitamente registrato, trascritto a Livorno in data 20 luglio 2004 al numero di registro generale 13672 e numero di registro particolare 7722. (all. 2)

A.2) Identificazione catastale (all.3)

Appartamento identificato al NCEU di Livorno al Foglio 48, Particella 276, Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 658,48 euro.

L'appartamento confina con alloggio sub 19, alloggio sub 17 e vano scale condominiale.

Posto auto identificato al NCEU di Livorno al Foglio 48, Particella 279, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Rendita 91,26 euro.

Il posto auto confina con : parti condominiali, posti auto individuati dai numeri di interno "10" e "8"

A.3) Inquadramento urbanistico, identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all.4) l'area risulta nel vigente atto di governo con le seguenti previsioni:

TESSUTO URBANO "Bb" (part. 276 porz.)

INFRASTRUTTURE STRADALI (part. 276 porz.)

Che il Piano Operativo (P.O.) prevede per tale area la seguente normativa :

- Tessuto urbano "Bb" - "tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata"- Normativa specificata nelle N.T.A. Del P.O. All'art.85
- Infrastrutture stradali - " Strade esistenti – Corridoi infrastrutturali e strade di progetto" Normativa specificata nelle N.T.A. Del P.O. All'art.94
- Tali aree ricadono nelle pericolosità geologica elevata (G3)
- Tali aree ricadono nella pericolosità idraulica bassa (I1)
- Tali aree ricadono in zona soggetta al vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento di attuazione 16/05/1926 n. 1126.
- Tali aree ricadono in zona vincolata con D.Lgs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche.
- Tali aree ricadono parzialmente nelle pericolosità sismica media (S2) e parzialmente nella pericolosità sismica elevata per amplificazione strategica (S3)

Con delibera di Consiglio Comunale n.68 del 25/05/2023 è stato adottato il Piano Strutturale Comunale e con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 28/03/2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, pertanto si applicano le salvaguardie in pendenza dell'efficacia dello stesso. Fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano strutturale non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento della volumetria complessiva.

- Presso gli uffici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (all.5) :

- Concessione edilizia n.228 del 1977 e successiva Variante finale.
- Permesso di abitabilità del 29.05.1980.

- Verifica rispondenza edilizia

L'alloggio risulta non conforme alla documentazione reperita presso il Comune di Rosignano Marittimo e piu' precisamente alla Concessione edilizia n.228 del 1977 e successiva Variante del 22.11.1977. Le difformità riguardano piccoli spostamenti di alcune pareti, un diverso spessore di

alcune murature e la realizzazione di un lucernario nel locale bagno. Vista la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale datata 29.05.1980 coincidente con la data del Permesso di abitabilità del 29.05.1980 si può ragionevolmente supporre che le modifiche siano state realizzate in corso d'opera dei lavori. Le difformità sono riportate nella planimetria dell'alloggio allegata.

Per i motivi sopra citati si prevede la regolarizzazione edilizia sia delle modifiche interne che del lucernario per il quale si deve richiedere l'approvazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in quanto la zona in cui insiste il fabbricato è vincolata con D.Lgs 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche.

La verifica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale ; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Lo scrivente ritiene di considerare nella stima le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia comprendenti la richiesta di attestazione di conformità in sanatoria prevista dall'articolo 209 della L.R.65/2014 e la richiesta di autorizzazione paesaggistica, il tutto per una spesa di euro 2.500,00 compreso accessori.

A.4) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Si allega documento dell'Agenzia delle Entrate in cui non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto. (all. 6)

A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale

Si allega Dichiarazione dell'Amministratore in cui alla data del 26/03/2024 risultano non pagate rate condominiali per un importo di euro 2.985,29. (all.7)

A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni (all. 8)

Elenco sintetico delle formalità del 16/01/2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2004 . Registro Particolare 7722 Registro Generale 13672
Pubblico ufficiale STEFANI ROSSELLA Repertorio 6812/2010 del 16/07/2004
ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2004 – Registro Particolare 3372 Registro generale 13673
Pubblico ufficiale STEFANI ROSSELLA Repertorio 6813 del 16/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati :
1.Comunicazione n. 245 del 24/01/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2019
Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2020 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene. (fascicolo fotografico allegato)

L'alloggio, accessibile dal vano scale privo di ascensore, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno oltre a disimpegni e balcone. L'alloggio è privo dell'impianto di riscaldamento. Nel disimpegno è presente una stufa a pallet, sul balcone trova posto la macchina per il condizionamento dell'aria. I fuochi della cucina sono alimentati mediante una bombola a gas. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. L'impianto elettrico, sotto traccia nelle murature, è dotato di dispositivo salvavita. Le pavimentazioni dell'alloggio sono in mattonelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. L'alloggio è dotato, al piano seminterrato, di un piccolo ripostiglio e di una cantina in cui è posizionata la lavatrice.

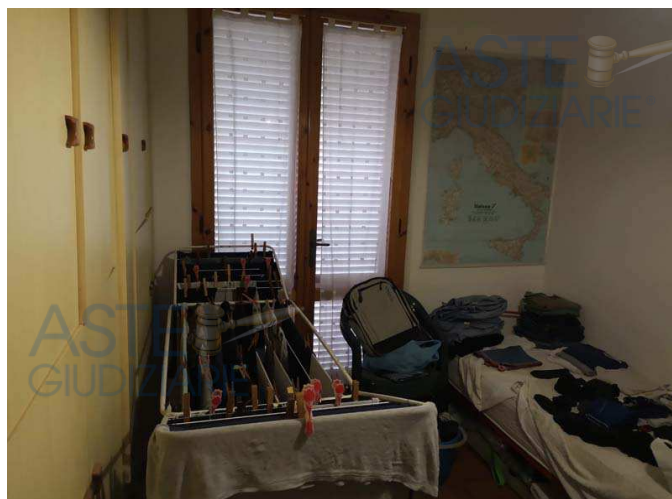
Il posto auto è ubicato sul retro dell'edificio ed è accessibile dal cancello condominiale posto al numero civico 2. Il parcheggio di fatto non è utilizzabile in quanto gli alberi (pini) e le radici degli stessi non permettono un agevole accesso e limitano gli spazi di manovra. L'alloggio è in mediocre stato di manutenzione.



Soggiorno con angolo cottura



Camera 1



Camera 2



Balcone



Bagno

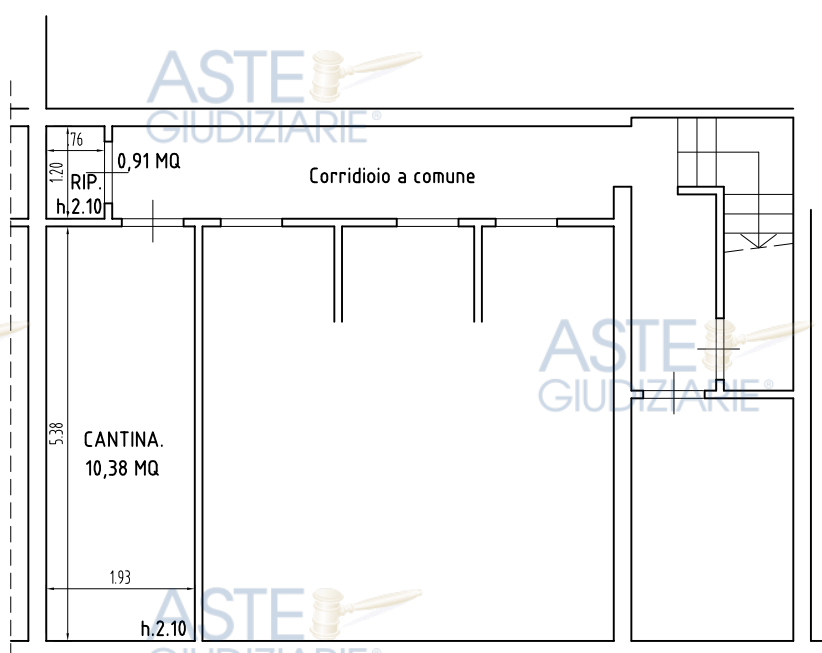
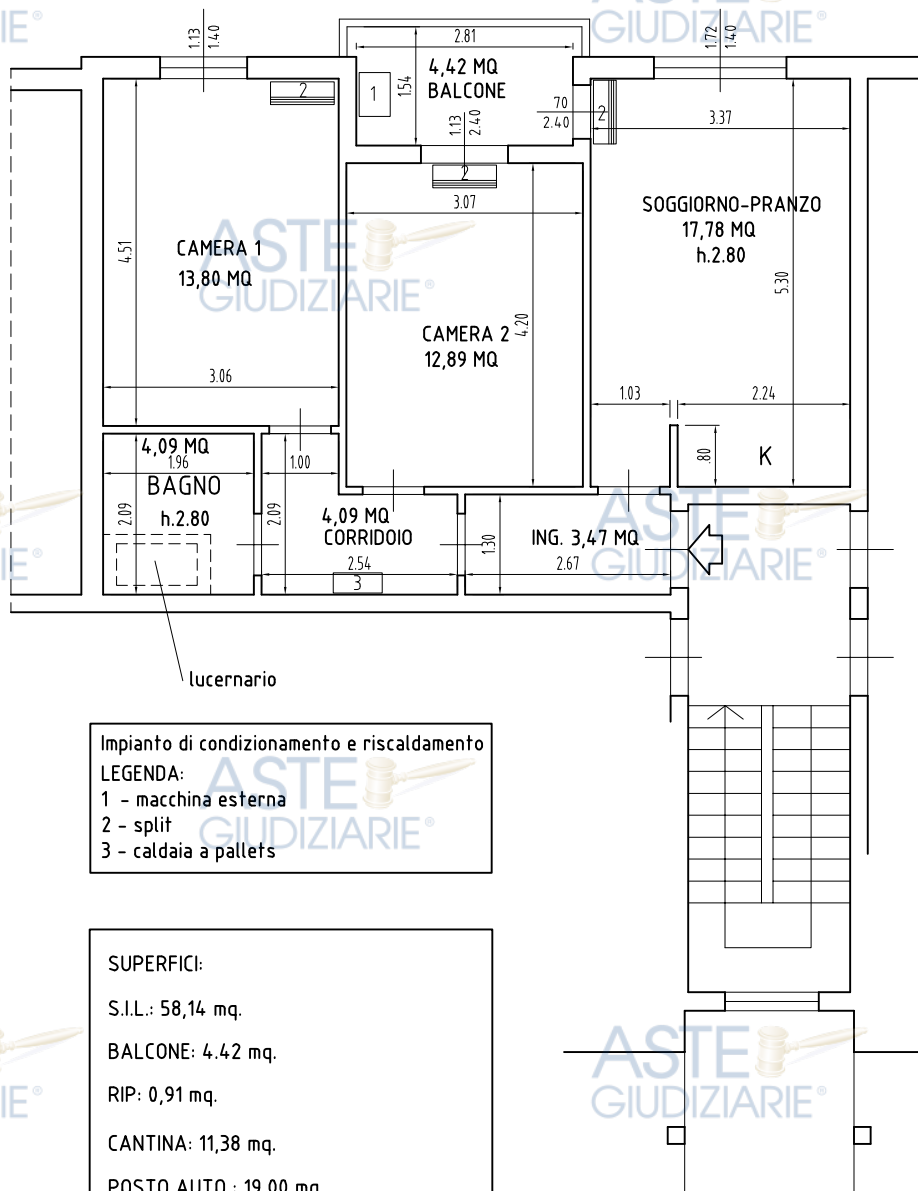


Localizzazione posti auto



Via Raffaello Sanzio, 8 - P. 1° - scala B - int. 6

Rilievo del 31.01.2024

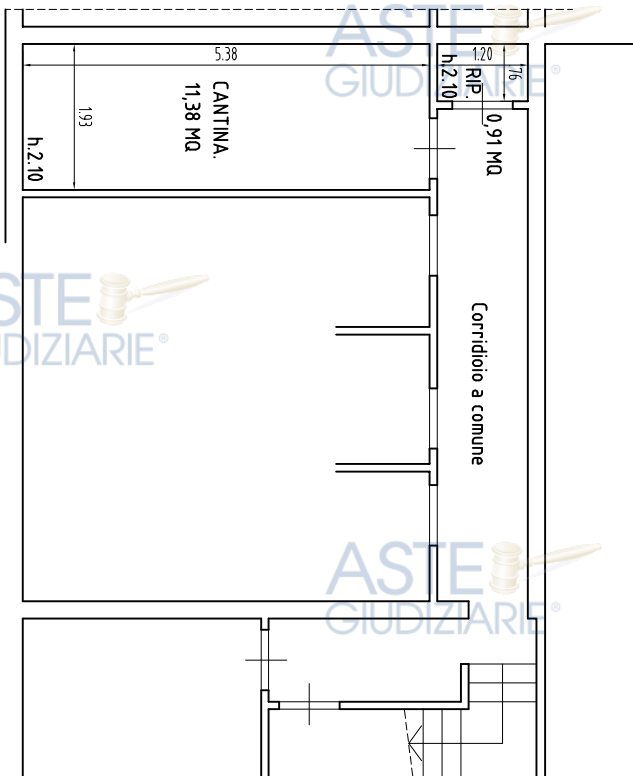


orientamento



Via Raffaello Sanzio, 8 - P. Seminterrato

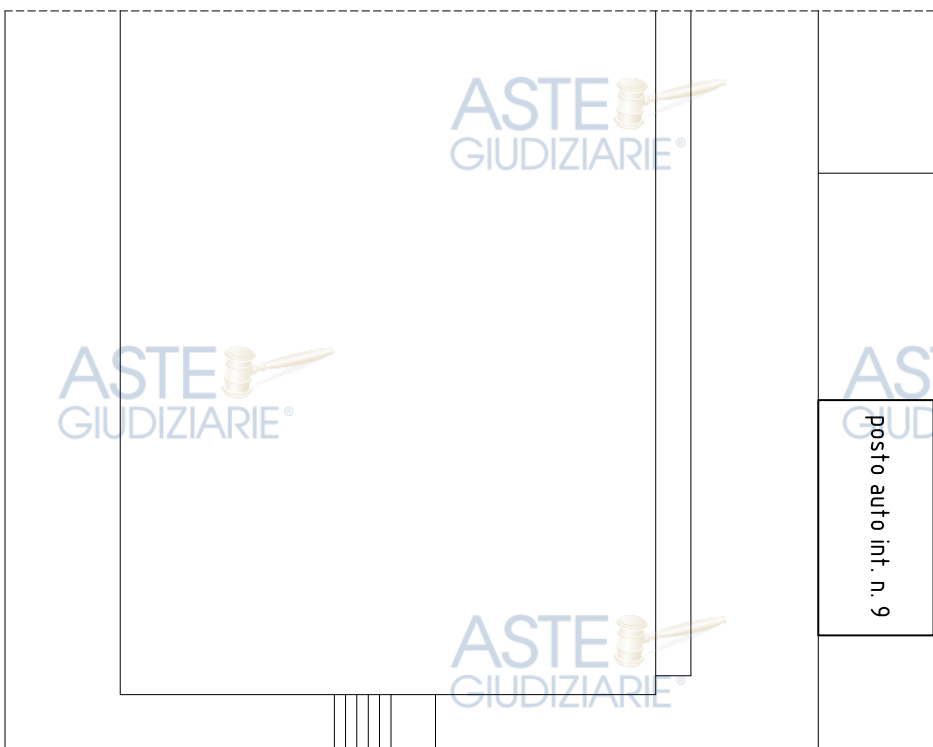
SCALA 1/100



Via Raffaello Sanzio

Via Raffaello Sanzio, 2 - P. Terra

SCALA 1/200



Via Raffaello Sanzio

B.2) Caratteristiche del fabbricato



Fronte principale dell'edificio su Via Raffaello

L'edificio, costruito con concessione edilizia del 1979, si compone di due piani fuori terra oltre il seminterrato. Il fabbricato, realizzato su un terreno in pendio, è costituito da struttura portante mista in blocchi di laterizio ed elementi in calcestruzzo armato. L'edificio è privo di ascensore.



Uno dei fessurimetri posizionati nel vano scale civico n.8

IMPORTANTE : L'edificio presenta diffuse lesioni sulle strutture murarie probabilmente dovute a cedimenti differenziali delle fondazioni. Su incarico del Condominio l'ing. OMISSIS , ad ottobre del 2023, ha posto in opera dei fessurimetri in varie parti dell'edificio per monitorare l'andamento delle lesioni murarie presenti. Si allega il Verbale di assemblea del 28.10.2023 in cui, al punto 4, l'ing. OMISSIS informa i condomini della indagine in corso (all.9).

Si allega, inoltre, una relazione redatta dallo stesso tecnico datata 24.11.2015 consegnatami dall'Amministratore di Condominio (all.10). In tale relazione si fa riferimento alle lesioni già

presenti in tale data su tutto il fabbricato e agli interventi eseguiti allo scannafosso che però non hanno risolto tale problematica. L'ing. OMISSIS afferma che “ costruendo su un pendio e realizzando locali interrati, le strutture di fondazione poggiano su terreni di diversa consistenza : quelle piu' a monte insistono su terreno piu' resistente (maggiore scavo), quelle piu' a valle su terreno avente caratteristiche litotecniche peggiori (minore scavo rispetto al piano di campagna preesistente)”

L'Ing. OMISSIS nella sua relazione propone di eseguire dei saggi sul fabbricato e indagini geologiche/geotecniche. In considerazione che le verifiche sull'andamento delle lesioni sono ancora in corso, ad oggi non è possibile quantificare il costo dell'eventuale intervento di consolidamento.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è ubicato in zona residenziale, a circa settecento metri dal mare ed a un chilometro dal centro cittadino di Castiglioncello. L'area è stata edificata negli anni 70/80 del secolo scorso con edifici plurifamiliari a 2/3 piani. La zona presenta un parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze dell'edificio oggetto della presente relazione. L'andamento del mercato immobiliare attualmente risulta stabile.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Metodo di stima

Il metodo di stima adottato è quello denominato “MARKET COMPARISON APPROACH”. Per la determinazione del valore del bene in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo, che terrà conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il livello delle finiture dei vari ambienti. Il criterio di stima tiene conto dell'attuale valore unitario per immobili comparabili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto, ubicati in analoghe zone urbanizzate.

C.2) Determinazione del valore di mercato

- Determinazione della superficie commerciale :

Per la perizia di stima è stata utilizzata la S.I.L. Superficie interna lorda Superficie Interna Lorda (SIL). Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

	S.I.L.
Alloggio	58,14 mq
Balcone 4,42 mq x 30%	1,32 mq
Ripost. 0,91 x 25%	0,23 mq
Cantina 11,83 mq x 25%	2,85 mq
Totale sup. commerciale	62,54 mq

- Beni comparabili e parametri utilizzati

Nella zona su cui insiste il fabbricato da valutare sono stati analizzati 3 immobili compravenduti negli anni 2023 e 2024 con caratteristiche analoghe utilizzati per la comparazione:

A – Immobile sito in Castiglioncello (Rosignano Marittimo) compravenduto con atto del notaio CECCHERINI BEATRICE in data 15/04/2024 Repertorio n.12661 – Raccolta n. 9812.

B – Immobile sito in Castiglioncello (Rosignano Marittimo)compravenduto con atto del notaio MEUCCI SERENA in data 28/11/2023 Repertorio n.10756 – Raccolta n. 7843.

C – Immobile sito in Castiglioncello (Rosignano Marittimo) Compravenduto con atto del notaio TAMMA PAOLO in data 28/09/2023 Repertorio n.118064 – Raccolta n. 20264.

- Annuncio pubblicitario inserito su portale “Idealista” di appartamento ubicato al piano primo del solito edificio di via Raffaello 8 e avente caratteristiche simili, (55 mq commerciali; 2 vani) proposto a € 145.000,00.

- Valorizzazione utilizzata :

Si assume quale valore medio del bagno : € 8.000,00

Si assume quale valore medio del posto auto coperto : € 20.000,00

Si assume quale valore medio del posto auto scoperto : € 15.000,00

* il posto auto afferente l'immobile in oggetto non è stato qui considerato in quanto non utilizzabile.

Si assume quale valore medio dell'impianto di riscaldamento : € 15.000,00

Costo marginale Classe energetica :da G a C stimato in euro 15.000,00

Costo marginale localizzazione (rif. distanza dalla costa) : da 1 a 2 € 20.000,00 ; da 1 a 3 euro 40.000,00

Costo marginale Stato di manutenzione : (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo). Da 1 a 2 € 25.000,00 – da 1 a 3 € 50.000,00) – da 1 a 4 € 75.000,00 – da 1 a 5 € 100.000,00).

TABELLA DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	subject	Informazioni mercantili
Prezzo	€ 305.884,00	€ 293.000,00	€ 210.000,00		prezzi ricavati da atti o da informazioni dimostrabili
data (mesi)	2	6	8	-	variazione dei prezzi annuali nell'ordine del 1,85%
Superficie principale (S.I.L.)	79,23 mq	72,90 mq	42,00 mq	58,14 mq	indice mercantile 1
Superficie conv. Veranda		3,23 mq			indice mercantile 0,60
Superficie conv. balcone	0,29 mq	5,49 mq	2,53 mq	1,33 mq	indice mercantile 0,30
Superficie conv. cantina	2,84 mq			2,85 mq	indice mercantile 0,25
Superficie conv. Ripostiglio				0,23 mq	indice mercantile 0,25
bagni (n°)	1	2	1	1	costo marginale € 8.000
posto auto coperto	1			0	costo marginale € 20.000
posto auto scoperto			1	0*	costo marginale € 15.000
Impianto di riscaldamento	SI	SI	SI	NO	costo marginale € 15.000
Classe Energetica	G	G	C	G	Incremento di valore da classe energetica da G a C stimato in € 15.000
localizzazione	2	2	2	1	Da 1-2 € 20.000 da 1-3 € 40.000
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	3	3	4	2	Da 1-2 € 25.000 da 1-3 € 50.000 da 1-4 € 75.000 e da 1-5 € 100.000
Superficie totale convenzionale	82,36 mq	78,39 mq	44,53 mq	62,54 mq	

TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
data (mesi)	€ 471,57	€ 451,71	€ 323,75
Superficie convenzionale	€ 3.714,15	€ 3.737,86	€ 4.715,71
Bagno	€ 8.000,00	€ 16.000,00	€ 8.000,00
posto auto coperto	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
posto auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00
Ascensore / piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto di riscaldamento	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00
localizzazione	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 5.000,00	€ 50.000,00	€ 75.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 305.884,00	€ 293.000,00	€ 210.000,00
data (mesi)	€ 943,14	€ 2.710,25	€ 2.590,00
prezzo sub.	€ 232.277,63	€ 233.760,45	€ 294.913,43
Bagno	€ 0,00	-€ 8.000,00	€ 0,00
posto auto coperto	-€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
posto auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	-€ 15.000,00
Impianto di riscaldamento	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	-€ 15.000,00
localizzazione	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00
Stato di manutenzione	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 50.000,00
Prezzo corretto	€ 153.220,78	€ 168.470,70	€ 182.503,43
Valore di mercato media	€ 168.064,97	€/mq 2.687,38	

In ragione delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, il piu' probabile valore dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 2.700,00/mq.** (valore arrotondato)

Valore di mercato : € 2.700,00/mq x 62,54 mq = € 168.858,00

Al valore del bene si devono detrarre i costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia :

Spese per regolarizzazione € 2.500,00

Valore di mercato netto stimato : € 166.358,00

C.3 Determinazione del prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta è stato ottenuto riferendosi alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali applicate al caso trattato e applicando una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame.

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

valore di mercato stimato **€ 166.858,00**

Incidenza area 20%

Calcolo saggio di capitalizzazione

	V. locaz.		Valore di Mercato Min.	
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.	€/mq 7,20	x 12	€/mq 1.800,00	4,800%
(V.locazione Max. X 12 mesi) / valore di mercato Max.	€/mq 10,00	x 12	€/mq 2.500,00	4,800%
				media 4,800%

Deprezzamento	periodo	r% annuo	importo a detrarre	nota metodologica
variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€ 1.384,15	variazione di mercato in funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione.
mancato guadagno da investimento alternativo	3 mesi	3,807%	€ 1.561,02	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine – fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato – APRILE 2024)
mancato reddito da locazione	6 mesi	4,800%	€ 3.919,10	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata
quota di ammortamento	12 mesi	1,000%	€ 332,20	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 11.680,06	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
totale			€ 18.876,53	
valore a base d'asta			€ 147.981,47	
ribasso			11,31%	

Prezzo a base d'asta a lordo : € 147.981,47

Spese per regolarizzazione € 2.500,00

Prezzo a base d'asta € 145.481,47

Per quanto sopra espresso i valori determinati sono :

VALORE DI STIMA	VALORE A BASE D'ASTA
€ 166.000,00 (centosessantaseimila)	€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila)

(valori arrotondati)

Il sottoscritto, a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti,
distintamente saluta

Livorno, 20.05.2024

perito estimatore

Arch. Gabriele Grilli

La presente relazione di stima è stata consegnata tramite P.E.C. alle Parti. Una copia comprensiva degli allegati è stata consegnata in forma cartacea (compreso estratto della relazione con specificati gli abusi) e tramite PCT alla Cancelleria del Tribunale di Livorno.

Allegati :

Prospetti riassuntivi
Prospetti abusi edilizi riscontrati
Fotografie
Planimetrie
Perizia di stima privacy

Altri allegati :

all.1) Verbale sopralluogo
all.2) Contratto di compravendita
all.3) Visure storica catastale , Planimetria catastale, Estratto di mappa
all.4) Certificato di destinazione Urbanistica
all.5) Pratiche edilizie agli atti presso l'A.C. di Livorno e certificato di Abitabilità
all.6) Interrogazione della Agenzia delle Entrate per contratti di affitto/comodato
all.7) Dichiarazione dell'Amministratore di condominio
all.8) Ispezione ipotecaria
all.9) Verbale di assemblea condominiale del 28.10.2023
all.10) Relazione relativa alle lesioni murarie del fabbricato dell' Ing. OMISSIS