

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 202 - 2019

Promossa da:



Contro:



Esperto stimatore: Arch. Volpi Paola

- **Data incarico: 10/09/2012**
- **Data giuramento: 18/10/2012**
- **Corrispondenza con Atto di Pignoramento : SI**
- **Diritto di prelazione ex Art. 9 D. lgs 122/2005: NO**
- **Bene di lusso ai sensi D.M. 02/08/1969: NO**
- **Il lotto risulta essere OCCUPATO DALL' ESECUTATO**
- **Conformità Urbanistica: NON CONFORME**
- **Conformità Catastale: NON CONFORME**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di una villetta bifamiliare e di un locale ad uso garage del [REDACTED] ubicata nel Comune di Piombino, Via Francesco de Sanctis n°111.

La sottoscritta **Arch. Paola Volpi**, con studio in Livorno in Via Pietro Cossa n° 15, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitata a farlo in quanto iscritta al n° **161** dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno ed al n° **29** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della Categoria "Architetti", veniva nominata dalla S.V., quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto come da conferimento di incarico del 19/11/2019 (all. n° **01**) e verbale di giuramento in data 25/11/2019 (all. n° **02**), dopodiché in pari data, la sottoscritta ritirava i fascicoli.

– In data 02/12/2019 con raccomandata A.R., (all. n° **03**) la sottoscritta ha inviato una lettera di convocazione sopralluogo per fissare, quale data per lo svolgimento delle operazioni peritali, il giorno 11/12/2019 alle ore 16:30; nonostante la raccomandata non è stato possibile accedere al bene.

Con l'ausilio del custode nominato avv. Lo Conte è stato possibile accedere al bene in data 13/12/2019 dove si sono svolte regolarmente le operazioni peritali con seguente dichiarazione dell'occupante (all. n° **04**).

– In data 10/03/2020 la scrivente ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate una richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, relativi ai beni in oggetto (all. n° **05**).

- In data 12/03/2020, l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta del

10/03/2020, ha comunicato l'assenza di qualsiasi contratto di locazione e/o comodato (all. n° 06).

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti al conferimento dell'incarico, la sottoscritta espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

- A) Descrizione dei beni;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica e edilizia;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del valore di mercato;
- G) Valutazioni definitiva dei beni a base d'asta;
- H) Conclusioni.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso civile abitazione ed un'autorimessa ubicati nel Comune di Piombino (LI), in via Francesco de Sanctis n°111, piano terreno, primo e seminterrato.

L'accesso al bene avviene mediante un cancellino in ferro prospiciente la pubblica via; attraverso una scala in muratura posta all'interno del giardino di proprietà esclusiva si accede al piano terreno rialzato rispetto al livello stradale

costituito dal soggiorno con accesso al giardino retrostante il fabbricato, la cucina ed un bagno; una scala collega il piano primo ed il piano seminterrato; al piano primo sono presenti la camera matrimoniale dotata di cabina armadio ed un terrazzo che si affaccia sulla via de Sanctis, la camera singola con terrazzo che affaccia sul retro del fabbricato ed il bagno; da una rampa di proprietà, oltre che dalla scala interna si accede al piano seminterrato dove è presente il garage, il locale tecnico, il ripostiglio e due scannafossi.

La villetta bifamiliare in questione è posta in un quartiere di case a schiera di recente edificazione, all'interno di una zona periferica rispetto al centro ma ben fornita dai servizi e dai mezzi di trasporto pubblici.

L'edificio è caratterizzato da una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura coibentati e una copertura a falde inclinate coibentate.

Gli infissi sono in PVC e vetrocamera con persiane tradizionali verniciate, la pavimentazione al piano terreno e al piano primo è costituita da lastre in gres porcellanato opaco cm 120 x cm 60, mentre al piano seminterrato è in gres porcellanato di colore chiaro cm 60 x cm 30;

Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle in ceramica di varie dimensioni e corredati da wc, bidet, lavandino, doccia, il tutto munito di rubinetteria in acciaio inox.

Gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto per l'antenna TV, l'impianto termico con caldaia Ariston tipo ECO, depuratore, impianto di allarme e pannelli solari.

L'altezza media interna dei vani per quanto riguarda l'appartamento è di ml 2,70 mentre al seminterrato è di ml 2,40.



Nel complesso sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono da considerarsi ottime, come ottimo è lo stato di conservazione dell'intero fabbricato anche all'esterno.

Dai rilievi eseguiti in loco si è determinata la consistenza interna netta in mq del lotto oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUP. P.T E P.1°	circa	mq.	95,07
AUTORIMESSA E LOC. TECNICI	circa	mq.	50,59
SUP. GIARDINI E RAMPA	circa	mq.	134,55
SUP. TERRAZZI	circa	mq.	16,77
PORTICO	circa	mq.	17,00
SCANNAFOSSI P.s1	circa	mq.	20,45

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 07) e dall'elaborato grafico (all. n° 08).

Si riporta quanto stipulato nell'atto di compravendita del 30/01/2014 Rep. n°93079, Racc. n°30656 con il quale il [REDACTED] comprava la piena proprietà dalla [REDACTED]:

“nella attribuzione è altresì compreso il diritto d'uso perpetuo delle parti condominiali dell'intero complesso residenziale denominato “I.U. 9b”, quali aree comuni, parcheggi, viabilità carrabile e pedonale ed altro con la precisazione che l'acquirente non potrà opporsi al passaggio di canalizzazioni di qualunque tipo nella sua proprietà, le quali potranno subire modificazioni nella forma e nelle dimensioni in base a quanto richiesto dai competenti organi comunali nonché l'esistenza di una perpetua e gratuita servitù passiva di passo pedonale e carraio, con ogni sorta di veicolo compatibile, esercitata sulla viabilità principale del complesso residenziale in oggetto, la quale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



consente l'accesso alla contigua proprietà della [REDACTED] nonché dei [REDACTED] con precisazione che al momento della integrale realizzazione di tutte le unità immobiliari, sarà redatto, a cura della veditrice, apposito regolamento condominiale con allegate tabelle millesimali per l'intero complesso di aree comuni, parcheggi, viabilità carrabile e pedonale ed altro".

A tal proposito l'esecutato dichiara che ad oggi non è stato costituito nessun condominio e non esistono tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni.

B) DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento e il garage, interessati dalla presente procedura esecutiva, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (LI) come segue:

- Foglio 73, P.lla 2755, sub 604, Cat. A/2, Classe 4, Vani 6 e Rendita Catastale **€uro 1,053,57** (civile abitazione);
- Foglio 73, P.lla 2755, sub 603, Cat. C/6, Classe 5, Vani 6 e Rendita Catastale **€uro 247,90** (autorimessa).

L'appartamento, allo stato attuale, risulta essere catastalmente non conforme per opere realizzate in assenza di titoli abilitativi e mancata rappresentazione di modifiche presenti nella variante finale.

Alla presente si allegano: visure catastali storiche (all. n° 09), planimetrie catastali degli immobili (all. n° 10), estratto di mappa wegis (all. n° 11).





C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino (LI) per effettuare ricerche in merito a pratiche edilizie e/o Condoni edilizi riguardanti l'immobile.

È emerso che il fabbricato è stato edificato in conformità del Permesso di Costruire n°. C/09/561 rilasciato dal Dirigente addetto al "Settore Programmazione Territoriale Economica" del Comune di Piombino in data 12/01/2010 nonché successive varianti in corso d'opera, la prima n°. C/10/962 del 23/12/2010 e le altre consistenti in D.I.A, depositate presso l'ufficio "Edilizia Privata" rispettivamente in data 07/12/2011 al n° 922/2011, in data 28/12/2011 al n° 972/2011, in data 21/12/2012 al n° 902/2012 ed infine il deposito della Variante Finale in data 30/01/201^a con prot. n° 2701 ai sensi dell'art. n°83, comma 12 della L.R.T. 03/01/2005 (all n° 12).

In data 29/01/2014 con prot. n°2697 l'appartamento è stato certificato abitabile ed agibile ai sensi del disposto di cui all'art. N° 86 L.R.T 1/2005 (all n° 13).

Confrontando lo stato di fatto con quanto reperito agli atti comunali, è emerso che l'appartamento in oggetto non è urbanisticamente conforme.

Si rileva dalle operazioni peritali che sono state effettuate opere in assenza di titoli abilitativi nel piano seminterrato approssimativamente all'anno 2015, successivamente l'acquisto del bene, di seguito descritte:

- 1) posa in opera di tramezzatura con porta volta alla realizzazione di un piccolo ripostiglio;
- 2) demolizione di un disimpegno con rimozione di porta taglia-fuoco in prossimità di accesso all'autorimessa;
- 3) apertura di vano porta con relativo installazione di infisso per accedere al sottoscala utilizzato come ripostiglio.



Tali modifiche realizzate senza autorizzazione e meglio visibili nell'elaborato grafico (all n° 14) (in giallo sono rappresentate le opere demolite e in rosso le opere costruite), vengono considerate come abuso edilizio ed è necessario provvedere alla presentazione di una C.I.L.A tardiva ai sensi dell'art. n° 136 L.R.T. 65/2014 riguardante i P.ti 1) e 3) con relativo versamento della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 presso la Tesoreria Comunale di Piombino e la successiva presentazione di una variazione catastale con pratica DOCFA.

Per quanto riguarda la difformità meglio descritta al P.to 2), non è sanabile poiché in contrasto con le “norme di sicurezza antincendi” ai sensi del D.M. 01/02/1986; le eventuali comunicazioni ammissibili tra locale “garage” e “abitazione” devono essere dotate di adeguata protezione REI volte a contenere incendi.

Per cui sarà necessario ripristinare il disimpegno così come riportato nel progetto di Fine Lavori allegato alla pratica edilizia su citata mediante la posa di tramezzature con intonaco antincendio e porta REI120.

Il costo complessivo necessario per ristabilire la conformità urbanistica riferito a costi tecnici per pratica edilizia e catastale, sanzione pecuniaria, bolli comunali e statali ed opere murarie da realizzare è di €. 5.500,00 meglio dettagliato all'interno dell'allegato (all n°15).

D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

PREMESSA:

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria (all. n° 16), e in base all'analisi dei documenti allegati, la sottoscritta procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

██████████ :

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2003 - Registro Particolare 4068

Registro Generale 6176

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/276 del
29/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2006 - Registro Particolare 4852

Registro Generale 7752

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 73160/17926 del 26/07/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2014 - Registro Particolare 473

Registro Generale 658

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 93079/30656 del 30/01/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

SOGGETTO ACQUIRENTE





TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2013 - Registro Particolare 2785

Registro Generale 3857

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 90851/29584 del 01/06/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2019 - Registro Particolare 5809

Registro Generale 7855

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3140 del 03/08/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in PIOMBINO(LI)



ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2006 - Registro Particolare 1732 Registro

Generale 7753

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 73161/17927 del 26/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

SOGGETTO DEBITORE



ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2015 - Registro Particolare 838 Registro



Generale 5208

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 97187/33393 del 24/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in PIOMBINO (LI)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2019 - Registro Particolare 1130 Registro

Generale 8030

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1133 del 12/09/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PIOMBINO(LI)

SOGGETTO DEBITORE

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto in uno dei quesiti posti, il C.T.U. procederà alla determinazione del valore di mercato del bene in regime di libera concorrenza e del valore a base d'asta del bene in esame.

Allo scopo di raggiungere una più precisa valutazione del valore di mercato, la sottoscritta confronterà il bene con immobili di simile tipologia di cui sono noti i più probabili valori di mercato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo del "Market Comparison Approach".

Tale metodo è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto, i prezzi marginali.

Tale metodo è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari per caratteristiche estrinseche prendendo in considerazione la “DATA” ovvero il confronto tra la data di compravendita e quella della presente stima ;

“L'INCREMENTO ANNUO” calcolato sulla base delle percentuali indicati nelle pubblicazioni di “Nomisma” ed “ANCE” sull'andamento degli incrementi dei valori di mercato, che identificano una riflessione purtroppo negativa; nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di decremento del 1,50%; “STATO DI MANUTENZIONE” caratteristica che mira il grado di deterioramento fisico di un immobile attribuendo un prezzo marginale attribuito in €. 600,00 relativamente ai costi medi al mq di superficie per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del Subject, calcolato in base agli elementi di particolare pregio dell'oggetto pignorato; “LIVELLO DI PIANO” caratteristica che tiene di conto della posizione dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva generalmente in presenza di un ascensore, nulla o negativa in assenza di ascensore, esprimendo in percentuale il coefficiente da applicare per i ragguagli; “SERVIZI IGIENICI” si tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, determinato in €. 6.000,00;

“SUPERFICI (SIL)” ricavate dalle proposte di vendita; espressa come Superficie Interna Lorda.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari” Norma UNI



10750.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie netta dell'immobile, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Detto questo si determinerà il prezzo di beni simili a quelli da stimare, riferito al parametro tecnico del mq. di superficie.

Per la determinazione dell'unità di superficie, il C.T.U. utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.

La superficie totale sarà quindi data dai mq, ai quali andranno sommate le superfici degli accessori opportunamente ragguagliate.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del mq di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito. Il valore così ricavato, rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione di vendita giudiziaria, e dei quali saranno fatte nel seguito le necessarie considerazioni.

Si deve precisare che sono state effettuate alcune ricerche a campione presso la Conservatoria Immobiliare, dalla quale è scaturito che nel breve periodo sono stati eseguiti una serie di atti di compravendita nello stesso complesso edilizio del "subject" con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**F) STIMA MCA MARKET COMPARISON APPROACH****- Soggetti Comparabili**

Subject villetta bifamiliare e garage posti nel Comune di Piombino (LI), Via Francesco de Sanctis n°111, Piano Terreno, Primo con garage posto al piano seminterrato.

Comparabile A appartamento per civile abitazione posto in Comune di Piombino (LI), Via de Sanctis n°121, piano Secondo

Appartamento = mq 57,00

Terrazza a tasca = mq 3,00

Garage = mq 20,00

Posto auto scoperto = 12,00

N° bagni 1

Prezzo di vendita €. 130.000,00

Reg. Gen. n°9618 Reg. Part. n°7105 del 13/11/2019

Comparabile B appartamento per civile abitazione posto in Comune di Piombino (LI), Via de Sanctis n°123, piano Primo

Appartamento = mq 68,00

Loggiato = mq 4,00

Garage = mq 18,00

Posto auto scoperto = mq 10,00

N° bagni 1

Prezzo di vendita €. 210.000,00

Reg. Gen. n°2338 Reg. Part. n°1739 del 18/03/2019



- Tabelle di dimostrazione del procedimento di stima (all. n°17)

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	subject
PREZZO		€ 130.000,00	€ 210.000,00	
DATA	mesi	5	13	
SUP. PRINCIPALE (SU)	mq.	57,00	68,00	95,07
SUP. GIARDINO	mq.	0,00	0,00	134,55
SCANNAFOSSO	mq.	0,00	0,00	20,45
SUP. TERRAZZO	mq.	3,00	0,00	16,77
PORTICO	mq.	0,00	4,00	17,00
GARAGE	mq.	20,00	18,00	50,59
POSTO AUTO SCOPERTO	mq.	12,00	10,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	2
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	5
LIVELLO DI PIANO	n°	2	1	2

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE					
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
		reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	57,00	57,00	68,00	68,00
SUP. GIARDINO	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00
SCANNAFOSSO	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. TERRAZZO	0,30	3,00	0,90	0,00	0,00
PORTICO	0,40	0,00	0,00	4,00	1,60
GARAGE	0,60	20,00	12,00	18,00	10,80
POSTO AUTO SCOPERTO	0,10	12,00	1,20	10,00	1,00
totale			69,90		80,40
PREZZO MEDIO MARGINALE		€ 1.859,80		€ 2.611,94	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
#	stato manutenzione	
	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 600,00
*	data	
	incremento annuo	1,50%
**	livello di piano	
	incremento piano	2,00%
servizi igienici		
costo deprezzato		€ 6.000,00

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€ 315.807,90
ed in cifra tonda	€ 316.000,00

G) VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in



un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;

- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida,
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;

la sottoscritta ritiene che la stessa debba avere un **abbattimento del valore pari ad € 10.000,00;**

per cui il valore a base d'asta è pari a:

€ 306.000,00 (€uro TRECENTOSEI/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it





H) CONCLUSIONI

La sottoscritta nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandola per averle accordato fiducia.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Livorno, li

 **IL C.T.U.**
(Arch. Paola VOLPI)

Allegati:

- n° 01) Conferimento di incarico;
- n° 02) Giuramento;
- n° 03) Convocazione sopralluogo;
- n° 04) Dichiarazione dell'occupante;
- n° 05) Richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° 06) Risposta Agenzia delle Entrate;
- n° 07) Documentazione fotografica;
- n° 08) Elaborati grafici dello stato attuale;



- n° 09) Visura catastali;
- n° 10) Planimetrie catastali;
- n° 11) Estratto di mappa wegis;
- n° 12) Pratica edilizia legittimante la costruzione del fabbricato;
- n° 13) Abitabilità;
- n° 14) Planimetria stato sovrapposto abusi edilizi;
- n° 15) Computo metrico su costi regolarizzazione opere difformi;
- n° 16) Elenco sintetico delle formalità;
- n° 17) Tabella MCA;
- n° 18) Relazione per Procura.

