



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza sezione civile

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice delegato: Dott.<sup>ssa</sup> Laura D'AMELIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 174/2020 R.G.**

**(PROSSIMA UDIENZA: 12/10/2021)**

\* \* \* \*

**RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO**

**EPURATA DEI DATI SENSIBILI**

**RELATIVA AL BENE UBICATO NEL COMUNE DI PONTASSIEVE (FI)**

**- LOTTO UNICO -**

**Piena proprietà di porzione di più ampio fabbricato facente parte del condominio in via delle Repubblica, 19/21, sito al piano primo (ammezzato) e parzialmente al piano terra con accesso esclusivo dalla Via Piero Palagi n. 68/G e precisamente: unità immobiliare urbana ad uso laboratorio per arti e mestieri catastalmente composta da due locali ad uso magazzino/laboratorio, disimpegno, antibagno/wc e cinque locali ad uso ripostiglio collegati il tutto da ingresso, pianerottolo e scale al piano terreno, accessibili esclusivamente dalla detta via, oltre la comproprietà pro quota degli spazi e beni comuni condominiali.**

\* \* \* \*

Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Donato SABIA**

Valutatore Immobiliare Esperto a norma UNI 11558:2014 – Schema Tecnico VALIMM01 – Nr. di reg. 003  
(1° emissione 29/01/2018 – aggiornamento 29/01/2021 – scadenza 29/01/2024)

-----  
via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 - Fax +39.55.5321133

-----  
E-mail: info@architetturasabia.it



**Indice**

INCARICO E QUESITI.....	3
SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI .....	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO .....	10
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ATTO DI PROVENIENZA .....	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.....	12
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	22
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE.....	22
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPOINBILI ALL’ACQUIRENTE .....	23
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI....	26
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	28
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	31
10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO .....	31
10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO.....	32
10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO .....	34
10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DEL CESPITE.....	36
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA .....	37
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO .....	38
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA .....	38
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI .....	39
ALLEGATI .....	40
Elenco Allegati:.....	40



## INCARICO E QUESITI

Ill.<sup>ma</sup> Sig.<sup>ra</sup> Giudice delegato all'esecuzione Dott.<sup>ssa</sup> Laura D'Amelio, con ordinanza del 14 ottobre 2020 notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4040, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti *quesiti*:

*“Provveda l'esperto a*

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile o non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



4. fornire una sommaria **descrizione** dell/i beni/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza di diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ..);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell/i beni/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di**



*istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

**11.** *indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

**12.** *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quote/e di bene indiviso:*

*- il valore come al punto 11. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

*- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

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

*- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;*

*- fotografie esterne ed interne dell/i beni/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*

*- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni **peritali**) (omissis)''*



## SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le seguenti principali operazioni:

- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie per la parte eseguita* predisposto dal Giudice, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 153702607761 in data 13/11/2020, al debitore esecutato e tramite p.e.c. in data 12/11/2019 al domiciliatario del creditore procedente e p.c., con mail, al custode nominato in pari data;
- più sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale del bene in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell'estratto di mappa e della relativa planimetria, ecc.;
- sessioni telematiche e telefoniche per reperire l'atto di provenienza del bene in esecuzione;
- preventiva richiesta, con mail del 23/10/2020 e successivamente con p.e.c. in data 06/11/2020, al Comune di Pontassieve (FI) per la ricerca e successiva visura delle pratiche edilizie e di eventuali pratiche di condono;
- sessioni, in data 19/11/2020 e 26/11/2020, presso gli uffici e l'archivio storico del Comune di Pontassieve (FI) per ricercare autorizzazioni e licenze originarie dei beni;
- sopralluogo in data 03/12/2020 presso l'immobile nel Comune di Pontassieve (FI), per rilievo fotografico esterno e interno dell'immobile e rilievo grafico e stesura del Verbale di accesso ai luoghi;
- sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per estrarre copia aggiornata dei certificati di visura;
- più sessioni telematiche e telefoniche per richiedere all'Amministratore condominiale i millesimi di proprietà e comuni dell'immobile in esecuzione, il regolamento condominiale e le spese di gestione annuale, ecc.;
- richieste ed estrazione telematica del certificato contestuale per accertamento all'attualità dei dati relativi all'esecutato c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontassieve (FI);
- più sessioni telematiche per ricerche degli Atti di compravendita comparabili con il bene oggetto di stima e acquisizioni dei dati necessari;
- ulteriore ispezione telematica, ad integrazione delle formalità già contenute agli atti, eseguita dal C.T.U. in data 30/08/2021;
- richiesta al custode nominato, tramite comunicazione telefonica, per l'acquisizione di notizie circa lo stato di possesso dell'immobile e lo stato di occupazione dello stesso;



- richiesta, tramite p.e.c. del 01/12/2020, al Consorzio di *Bonifica 3 Medio Valdarno* della situazione contributiva dell'esecutato in merito al bene in esecuzione;
- acquisizione, tramite del p.e.c. 02/12/2020, dal Consorzio di *Bonifica 3 Medio Valdarno* della documentazione amministrativa e debitoria;
- allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni del bene;
- restituzione grafica della planimetria di rilievo e della planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica eseguiti durante il sopralluogo dell'unità immobiliare in esecuzione;
- redazione della relazione di stima;
- allestimento degli ulteriori allegati grafici e documentali di corredo alla relazione;
- trasmissione della presente *Relazione e Allegati* al debitore esecutato, tramite *e-mail* ed al rappresentante legale dell'esecutato (come richiesto durante il sopralluogo) e al domiciliatario del creditore procedente tramite posta elettronica certificata;
- trasmissione telematica della presente *Relazione e Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria e consegna di copia epurata dei dati sensibili oltre che della scheda sintetica e allegati, come da elenco riportato in questa relazione.-



## RISPOSTA AI QUESITI

### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è il bene immobile, **in un unico lotto**, come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO – identificazione del bene**

1.1) piena proprietà di unità immobiliare, porzione di più ampio fabbricato urbano facente parte del condominio in via della Repubblica, nn.cc.19/21, nel Comune di Pontassieve e più precisamente: **unità immobiliare urbana ad uso laboratorio per arti e mestieri con accesso esclusivo dalla via Piero Palagi al n. 68/G, sita al piano primo (ammezzato) catastalmente composta da due locali ad uso magazzino/laboratorio, disimpegno, antibagno e wc e cinque locali ad uso ripostiglio collegati il tutto da ingresso, pianerottolo e scale al piano terreno, accessibili esclusivamente dalla detta via.**

*All'immobile in oggetto è inoltre annessa la comproprietà pro quota a norma di legge e dei titoli di provenienza di tutte le cose dell'edificio, di cui esso fa parte, necessarie all'uso, al servizio ed al godimento in comune, come previsto dall'art. 1117 c.c.*

#### **1.1.1) Confini:**

*L'unità immobiliare confina con: proprietà xxxxxxxx, xxxxxxxx, spazi e beni comuni condominiali, salvo se altri o diversi confini (cfr. Allegati A.2 e A.3).-*

#### **1.1.2) Dati catastali:**

Il **bene**, sopra descritto, nel ***Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve (Codice:***



**G825**), alla consultazione per Visura storica è rappresentato nel foglio di mappa **97 (novantasette)**, alla particella **113 (centotredici)**, subalterno **501 (cinquecentouno)**, categoria **C/3**, classe **2°**, consistenza **mq 177**, superficie catastale **mq 207**, rendita catastale **Euro 1.060,39**, via **Piero Palagi, n. 68G**, piano: T-1 (cfr. *Allegati sub A.2, A.4*);

**1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale:**

Non si segnalano osservazioni e discrepanze sostanziali dei *dati catastali* su esposti per quanto riguarda l'identificazione del bene al Catasto Fabbricati rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo.-

Si segnala, solo, che **la planimetria catastale dell'unità immobiliare** (cfr. *Allegato sub A.2*) **riporta correttamente le destinazioni d'uso dei vani in conseguenza della destinazione urbanistica ed edilizia assentita in atti<sup>1</sup>**, mentre, viceversa, non vi è corrispondenza tra stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, per ciò che attiene l'effettiva destinazione d'uso di taluni vani, come si dirà di seguito<sup>2</sup>.-

**L'unità immobiliare risulta catastalmente regolare e figura individuata nella planimetria depositata agli atti** (cfr. *Allegati A.2*), sulla quale si rilevano delle piccolissime difformità grafiche tali però da non comportare variazioni della consistenza, così come esplicitamente enunciato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010: *"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della*

<sup>1</sup> L'unità immobiliare risulta catastalmente regolare, mentre lo stato di fatto rilevato non corrisponde con le destinazioni catastali dei vani e con le destinazioni contenute nell'ultimo titolo edilizio (cfr. *Allegato sub A.8.4*). In effetti attualmente parte dell'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, circostanza questa che evidentemente non potrà accedere alla legittimazione urbanistica edilizia, stante il contrasto rispetto alla normativa igienico-sanitaria vigente (come si dirà in seguito).-

<sup>2</sup> Per una immediata lettura di quanto qui esposto si confrontino l'*Allegato sub A.2* relativo alla planimetria catastale e l'*Allegato A.9* relativo alla planimetria dello stato di fatto rilevato.-



classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc...- omissis" .-

Pertanto, a seguito di quanto su esposto, si attesta che **la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto**, a mente del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, è **conforme** rispetto alle disposizioni vigenti in materia catastale<sup>3</sup> e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di piccolissime difformità grafiche che, ad ogni modo, risultano influenti ai fini dello stato, consistenza, classamento e della rendita attribuita. Si attesta, altresì, che **non si rilevano discrepanze nella corrispondenza tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato . -**

#### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Atto di pignoramento immobili trascritto con formalità nei registri Immobiliari di xxxxxx in data xxxxxxxx al n° xxxxx di reg. part., al n° xxxxx del reg. gen., nascente da atto giudiziario del xxxxxx rep. xxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di PROPRIETÀ e per la quota di 1/1 (e quindi per l'intero) del bene oggetto dell'esecuzione.-**

<sup>3</sup> La *due diligence* catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.





**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E  
UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.**

**4.1) - Localizzazione e ubicazione del bene:**

La fabbrica edilizia, di cui il bene in esecuzione è parte, è situata in un contesto territoriale insediativo urbano recente, prevalentemente residenziale a tessuto compatto, in cui l'impianto urbanistico (*definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato*) ha caratteri compiuti e consolidati. L'edificio si colloca infatti all'interno del tessuto di formazione "*di aree urbane recenti*" del Comune di Pontassieve (*cfr. foto A – da ora in poi le citazioni delle foto si riferiscono all'Allegato A.1*), collocato e definito da due arterie stradali importanti nel contesto cittadino: *a monte*, da via della Repubblica che è la prosecuzione di via Matteotti e via della Resistenza, che insieme definiscono l'importante arteria, a nord, della mobilità cittadina (*cfr. foto B*); *a valle*, da via Pietro Palagi (*cfr. foto C e D*), prosecuzione, sulla sinistra, di via Ghiberti, importante arteria dotata di numerosi esercizi commerciali di vicinato che correndo quasi parallela al fiume Sieve e prolungandosi dalla parte opposta, fino a "*Porta Aretina o Porta dell'orologio*", conduce al "*cuore*" storico del centro cittadino e in *Piazza Vittorio Emanuele II*, ove insiste la sede del Comune di Pontassieve. Dall'accesso esclusivo dell'unità immobiliare in esecuzione si raggiunge velocemente anche il cosiddetto ponte a Sieve, distante circa 130 ml, il ponte mediceo che attraversa il fiume Sieve per collegare il vecchio borgo di Pontassieve con la frazione di San Francesco del Comune di Pelago.-





Il bene in esecuzione, pertanto, per la sua collocazione usufruisce “naturalmente” di tutti i servizi e le attrezzature pubbliche e private, collocate all’interno del centro cittadino del Comune di Pontassieve caratterizzato com’è da una molteplicità di attività, di spazi di relazioni, di commercio al dettaglio, di terziario e di collegamenti di trasporto pubblico urbano.-

#### **4.2) - Caratteristiche estrinseche del bene:**

Il fabbricato condominiale con struttura intelaiata in cemento armato (*cf. foto n. C*), di cui il bene in esecuzione, a destinazione produttiva, è parte, si colloca nella definizione di edificio misto residenza-lavoro dove la residenza risulta prevalente in quanto le unità a destinazione produttiva occupano solo il piano terreno e il piano primo (ammezzato) di un edificio costituito da sei piani fuori terra rispetto a via Piero Palagi.- Difatti il fabbricato condominiale è costituito da cinque piani fuori terra adibiti a civile



abitazione, con accesso da via della Repubblica, e da un piano terra e dal piano ammezzato costituiti da fondi con accesso da via Palagi.-

La fabbrica edilizia, realizzata alla fine degli anni '60 del secolo scorso, presenta prospetti con fasce marcapiano rifinite con intonaco civile tinteggiato color chiaro su tutte le facciate, tranne che nel piano terra e ammezzato, e si presenta in uno stato di manutenzione accettabile (cfr. foto B, C e D).-

Gli accessi comuni agli appartamenti condominiali sono collocati sul prospetto di via della Repubblica ai nn.cc. 19/21 (cfr. foto B). Mentre su via Piero Palagi, contraddistinto dal n.c. 68G, insiste il portone pedonale esclusivo, che immette all'unità immobiliare in esecuzione (cfr. foto n. 1).-

#### **4.3) - Caratteristiche intrinseche:**

Come già accennato, l'accesso all'unità immobiliare è dato da una porta esclusiva in ferro, rinforzata, che immette direttamente sul marciapiede della via pubblica Piero Palagi, contraddistinto dal numero civico 68G (cfr. foto n. 2).-

Da tale portone attraverso un corridoio al piano terra, largo circa 1.20 ml, (cfr. foto n. 3) salendo due rampe di scale in marmo bianco di Carrara, in pedata, e rosso di Verona, inalzata (cfr. foto nn. 4 e 5), intervallate dal un pianerottolo intermedio (cfr. foto nn. 5 e 6), si accede al piano primo (ammezzato) e quindi all'unità immobiliare in esecuzione (cfr. foto nn. 7 e 8), catastalmente composta da due magazzini-laboratorio, cinque ripostigli, un disimpegno ed un servizio w.c./doccia.-

**Si premette che attualmente l'unità immobiliare in esecuzione è usata, in parte, a civile abitazione, dal soggetto esecutato, e solo, in parte, rispecchia le specifiche destinazioni d'uso dei vani, come assentiti in atti comunali e catastali.-**



**Infatti taluni vani che urbanisticamente e catastalmente hanno destinazione d'uso a deposito - in particolare i vani 3, 4, 5 e 6 – così individuati nella planimetria di rilievo – cfr. Allegato 9 - in realtà sono attualmente usati come ambienti a civile abitazione pur non avendone gli specifici requisiti - rispettivamente come cucina, camera da letto, sala/soggiorno, camera da letto; mentre gli unici ambienti che hanno conservato le corrette destinazioni d'uso - i vani 7 e 9 - cfr. Allegato 9 – sono un magazzino/laboratorio e un piccolo ripostiglio; mentre l'altro magazzino-laboratorio - il vano 8 - cfr. Allegato 9 - è stato trasformato in ufficio. Pertanto, nella descrizione che segue, ai soli fini illustrativi, si farà riferimento alla descrizione dei vani così come oggi utilizzati, con l'avvertenza che le destinazioni dei vani assentite negli atti comunali e in quelli catastali rispecchiano, in parte, una sostanziale e diversa destinazione d'uso per la maggior parte degli ambienti, rispetto all'attuale uso.-**

L'ambiente interno è così distribuito: varcata la porta di ingresso (cfr. foto n. 9) si accede all'ingresso-disimpegno, fulcro centrale di distribuzione dell'unità immobiliare, sul quale si affacciano a destra, centralmente e a sinistra i vari ambienti dell'abitazione (cfr. foto nn. 9 e 10). Immediatamente sulla sinistra, per chi entri, è collocato un piccolo ripostiglio cieco (cfr. foto nn. 10 e 31), mentre a seguire, attraversando il corridoio ed in fondo a questo, è collocata la porta (cfr. foto n. 13) della cucina abitabile, che presenta un rivestimento di colore scuro, con altezza di circa 1.50 ml, sulla parete che ospita il piano cottura, il lavello e vari pensili (cfr. foto n. 11) e con ampia finestratura posta sulla parete sinistra rispetto a quella di entrata, che affaccia sulla via Palagi (cfr. foto n. 12). Uscendo dalla cucina, sulla parete destra del corridoio, è collocata una seconda porta che immette in una prima camera da letto con ampia finestratura posta sulla parete opposta



rispetto a quella di entrata, che affaccia sulla via Palagi (cfr. foto nn. 14 e 15). Proseguendo a ritroso lungo il corridoio raggiungendo il disimpegno di entrata, sulla destra, è collocato l'accesso ad un'ampia sala/soggiorno (cfr. foto n. 16), anch'essa provvista di ampia finestratura posta sulla parete opposta rispetto a quella di entrata, che affaccia sulla via Palagi (cfr. foto n. 17) e con la presenza su quest'ultima parete di copricaldaia a tutta altezza, costruita in cartongesso; mentre, quasi centralmente sulla parte opposta, è presente una finestra alta, di seconda luce, di dimensioni all'incirca di cm 80x120, che affaccia su un altro vano destinato attualmente a ufficio (cfr. foto n. 16). Sulla parete opposta a quella di entrata della sala/soggiorno è presente una ulteriore porta che immette nella seconda camera da letto (cfr. foto n. 18) con la presenza di ampia finestratura posta sulla parete destra rispetto a quella di entrata, che affaccia sulla via Palagi (cfr. foto n. 20) e, anche qui, sulla parete sinistra rispetto a quella di entrata, è presente una finestra alta, di seconda luce, di dimensioni all'incirca di cm 80x120, che affaccia su un altro vano destinato a magazzino-laboratorio (cfr. foto n. 19). Uscendo da tale ambiente, immediatamente sulla destra, è collocato il bagno/wc con antibagno, con pavimenti su più livelli dotato di sola areazione forzata (cfr. foto n. 21). Il bagno che risulta piastrellato in ceramica su più pareti, con altezza di circa 2,10 ml, dotato di wc, bidet, lavandino, piatto con box doccia e lavatrice collocata nel vano interno rispetto all'entrata (cfr. foto nn. 22, 23 e 24) è provvisto anche di un piccolo ripostiglio interno ricavato, come risulta dalla chiusura superiore della rampa di scale, con l'inevitabile inclinazione del pavimento (cfr. foto n. 25). Uscendo dal bagno, immettendosi di nuovo nel disimpegno, sulla sinistra, si accede ad un altro vano, attualmente usato come ufficio (cfr. foto n. 26), senza aerazione diretta dall'esterno essendo dotato di una sola



finestra alta di seconda luce, collocata sulla destra rispetto all'entrata, di dimensioni all'incirca di cm 80x120, che affaccia sul vano attualmente destinato a sala/soggiorno, già descritto in precedenza (cfr. foto n. 27). Attraversando detto ufficio, frontalmente rispetto all'entrata, è collocata, sulla parete opposta, un'altra porta che immette ad un altro vano destinato a laboratorio-magazzino (cfr. foto n. 28), senza aerazione diretta dall'esterno, essendo anche questo dotato di una sola finestra alta di seconda luce collocata sulla destra rispetto all'entrata, di dimensioni all'incirca di cm 80x120, che affaccia sul vano attualmente destinato a camera da letto già descritto in precedenza (cfr. foto nn. 29 e 30). -

Per una completa visualizzazione degli ambienti sopra descritti si rimanda interamente agli Allegati A.1, A.2 e A.9.-

**Finiture e Stato di conservazione:** la pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in graniglia, se si eccettua la pavimentazione, parziale, in ceramica chiara (30 x 30) del bagno/wc. La pavimentazione, come già accennato, del corridoio al piano terra è anch'essa in graniglia mentre le rampe di scale e il pianerottolo in marmo.-

Le porte interne, compresa quella di ingresso al piano primo (ammezzato), sono tamburate in legno verniciate con colore chiaro. Gli infissi esterni, senza avvolgibili ma con oscuranti in plastica, sono tutti in ferro con vetro singolo, sicuramente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in discreto stato di manutenzione. Tutte le pareti interne sono per la maggior parte intonacate e tinteggiate con idropittura murale di colore chiaro, eccetto qualche camera con colori più accesi, mentre quelle del bagno e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica.-



Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato di discreto mantenimento (cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene).-

**Impianti tecnologici:** l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento singolo con caldaia autonoma e radiatori in ghisa, collocati in ciascun vano e posti in prevalenza affiancati alle finestrate o in adiacenza alle porte/finestre. La produzione dell'acqua calda sanitaria è assicurata dalla stessa caldaia murale a gas metano, accessibile dal vano sala/soggiorno (cfr. foto nn. 17 e 32).-

**L'impianto elettrico**, per quanto visibile ed ispezionabile, si presenta sottotraccia; di tale impianto non è stato possibile reperire certificazione di conformità. Il contatore dell'elettricità si trova nell'apposito armadietto collocato nell'ingresso di accesso condominiale di via della Repubblica.-

Il **contatore del gas** è collocato in nicchia dedicata sull'esterno del fabbricato su via Palagi, nei pressi dell'accesso di entrata all'unità immobiliare.-

**L'impianto idrico**, a servizio dell'intero fabbricato, è assicurato dall'acquedotto comunale, mentre almeno una fossa biologica è situata all'interno del fondo sottostante la proprietà in esecuzione, attualmente di altra proprietà. Altri pozzetti sono collocati sul marciapiede di via Piero Palagi ed altri ancora sulla via della Repubblica. –

#### **4.4) Consistenza dimensionale:**

I dati, gli indici metrici e le dimensioni dell'unità immobiliare sono stati tutti assunti dalla documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Pontassieve (FI), dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo eseguito in data 03/12/2020, e si configurano nel seguente modo:



LOTTO UNICO

N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]	H utile [ml]
1	Ing./Disimpegno * (PT)	11,44	14,3	1	14,3	var.
2	Disimpegno *	12,29	187,85	1	187,85	2,30
3	Ripostiglio * (Cucina °)	20,80				2,30
4	Ripostiglio * (Camera °)	19,50				2,30
5	Ripostiglio * (Sala/Sogg.°)	29,94				2,30
6	Ripostiglio * (Camera °)	25,71				2,30
7	Magazzino-Laboratorio *	26,59				2,43
8	Mag.-Lab. * (Ufficio °)	21,30				2,43
9	Ripostiglio *	3,94				2,43
10	Antibagno/WC *	9,51				2,09/2,30
11	Ripostiglio scale *	3,96				4,85
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>		<b>184,98</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]</b>					<b>204,58</b>	

\* Destinazione d'uso del vano conforme ai titoli edilizi e alla destinazione catastale

° Destinazione d'uso del vano allo stato di fatto (da rilievo del 03/12/2020)

L'unità immobiliare in oggetto presenta, quindi, una **superficie calpestabile** pari a **184,98 mq.-**

Viceversa, la superficie commerciale complessiva a base di calcolo per la stima del bene è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito **dall'Agenzia del Territorio** attraverso le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani che, seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato, una **superficie commerciale pari a 204,58 mq.-**

**In ogni caso si precisa che la vendita del bene è a corpo e non a misura, fermo inoltre il disposto dell'art. 2922 c.c.-**



La conformazione planimetrica con le destinazioni conformi è ricavabile dalla planimetria catastale riportata sub Allegato A.2. La Planimetria di Rilievo e Superfici eseguita durante il sopralluogo è riportata sub Allegato A.9, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

Inoltre dai dati assunti dall'Amministratore Condominiale<sup>4</sup>, che ha trasmesso la **tabella dei millesimi del condominio** (cfr. Allegato A.10), **risulta che i millesimi riferibili all'unità immobiliare di che trattasi sono così definiti nell'elenco delle unità immobiliari complessive:**

<i>Codice Unità Immobiliare</i>	<i>TAB. SPESE GENERALI Millesimi (01 – TAB)</i>	<i>TAB. SPESE SCALE N.C. 21 Millesimi (06 – TAB)</i>	<i>TAB. SPESE PARTI COMUNI N.C. 21 Millesimi (15 – TAB)</i>
001.0. PELLET	<b>78,00</b>	-	<b>78,00</b>
<b>TOT. CONDOMINIO</b>	1000,00	1000,00	1000,00

#### 4.5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

Dalla consultazione del **Regolamento Urbanistico Comunale**<sup>5</sup> (RUC) nella cartografia interattiva (consultabile estensivamente alla pagina all'indirizzo internet <http://webru.comune.pontassieve.055055.it/webru/pc/index.jsp> ) il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi (coincidente con la particella n° 113 del foglio di mappa n° 97 del Comune di Pontassieve – FI), nella Tav. D1+D3 (Assetto del Territorio Rurale e Aperto e dei Sistemi Insediativi) ricade nel Perimetro dei centri abitati nella

<sup>4</sup> Con p.e.c. pervenutami, dall'Amministratore Condominiale *pro tempore*, in data 29/03/2021, a seguito di richiesta del C.T.U. tramite p.e.c. di sollecito del 22/02/2021.-

<sup>5</sup> Il **Regolamento Urbanistico** è stato adottato con deliberazione C.C. n. 84 del 28.7.2005 (BURT del 17.8.2005), approvato con deliberazione C.C. n. 154 del 29.12.2005 (BURT del 1.2.2006) e successivamente sottoposto a numerose Varianti tutte riportate sul sito <https://www.comune.pontassieve.fi.it/regolamento-urbanistico->



seguinte Zonizzazione urbanistica: *Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto* regolato dalle norme tecniche di cui agli artt. Art. 43 - *Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto: trasformazioni fisiche ammissibili* e Art. 44 - *Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto: utilizzazioni compatibili*<sup>6</sup> delle Norme Tecniche di Attuazione<sup>7</sup>.-

Nello specifico sul fabbricato, poiché ricadente nella categoria come sopra definita, sono ammissibili gli interventi di:

- *manutenzione ordinaria,*
- *manutenzione straordinaria,*
- *restauro e risanamento conservativo,*
- *ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,*
- *demolizione e ricostruzione,*
- *ampliamento.-*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda pertanto alla consultazione degli articoli specifici, valutati in relazione alla normativa riferita agli *Insedimenti Urbani recenti* del RUC e del PS ed alle norme del **Regolamento Edilizio** vigente<sup>8</sup> (consultabile al sito internet <https://www.comune.pontassieve.fi.it/servizi/scheda-servizio/regolamento-edilizio>). -

**Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario** (art. 30, c. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).-

---

<sup>6</sup> Le suddette norme sono riportate sub *Allegato A.6*.-

<sup>7</sup> Le N.T.A. sono riportate, per una rapida consultazione interattiva, all'indirizzo internet <http://web.ru.comune.pontassieve.055055.it/web.ru/pc/index.jsp> .-

<sup>8</sup> Il Regolamento Edilizio è stato da ultimo modificato con deliberazione del C.C. n. 74 del 28.11.2017 (in vigore dal 28.11.2017).-



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI**

**L'immobile in esecuzione è occupato dall'esecutato** che è ivi residente così come, dall'altra parte, constatato in occasione del sopralluogo del 03/12/2020. Tale stato di possesso risulta anche dal *Certificato Contestuale* rilasciato dall'Ufficio anagrafe comunale di Pontassieve (*cf. in Allegato sub B.4*). **Pertanto, l'immobile è da ritenersi giuridicamente libero**, circostanza quest'ultima riscontrata anche con il Custode delegato<sup>9</sup>.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per il bene oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione individuati come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad essi va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trova, con la sola eccezione di oneri reali, di cui alla Legge Regione Toscana 5 Maggio 1994 n. 34 e articolo 860 del Codice Civile, derivanti dall'essere quanto oggetto del presente procedimento situato nell'ambito del comprensorio del *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno*.-

**Inoltre, i pesi o le limitazioni d'uso dei beni sono riferibili alla proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. come modificati dalla Legge 11/12/2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del***

<sup>9</sup> A seguito di richiesta specifica del CTU, tramite consultazione telefonica in data 30/08/2021.-



*condominio negli edifici*, ed in particolare per le quote ed impianti condominiali determinati dalla legge<sup>10</sup> e quant'altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, senza eccezione o riserva alcuna.-

In ogni caso, si evidenzia che **esistono** debiti per spese condominiali (*ex art. 63, comma 2 disp. att. c.c.*) che resteranno a carico dell'acquirente riferibili alla contabilità condominiale antecedente due anni dalla data della presente perizia (*cfr. il successivo Paragrafo 8*).-

Infine, per quanto si è potuto accertare, non sussistono, ad oggi, attestazioni di ulteriori sanzioni amministrative emesse dal Comune di Pontassieve per **omesse denunce relative ad attività edilizia** relative ai beni di che trattasi e che sui detti beni non gravano atti di **asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Come risulta dal *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale* in atti, redatta dal xx in data 29/06/2020, e con esame dei titoli fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento e comunque **fino a tutto il 23/06/2020, a carico** del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/1 e quindi per l'intero **risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul**

<sup>10</sup> In quanto il Regolamento di Condominio non è stato rinvenuto dall'Amministratore Condominiale.-







**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI  
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

Il Condominio di “Via della Repubblica 19/21” in Pontassieve (FI), c.f.: xxxxxxxxxxxx, è amministrato dallo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxx xxxxxxxx. Dai dati assunti<sup>12</sup> dall’Amministratore Condominiale<sup>13</sup> e dalla lettura della gestione ordinaria di *Bilancio di previsione dell’esercizio dal 1°/02/21 al 31/01/22* (cfr. *Allegato A.10*), si evince quanto riportato nella tabella seguente:

Tip	Totale Preventivo	Saldo Anno Prec	Totale Dovuto	1^Rata 20/02/21	2^Rata 30/04/21	3^Rata 30/06/21	4^Rata 30/08/21	5^Rata 30/10/21	6^Rata 31/12/21
Pro	734,12	4.135,66	4.869,78	3.837,03	206,55	206,55	206,55	206,55	206,55

**Cosicché il debito pregresso, che emerge dalla lettura dell’ultimo rendiconto di gestione al 31/01/21, che rimarrà in carico all’acquirente, è pari a € 4.135,66 (euro quattromilacentotrentacinque/66).-**

Inoltre, sempre dalla stessa tabella riassuntiva di gestione ordinaria di *Bilancio previsione di esercizio 1°/02/21 - 31/01/22*, si possono desumere le spese **fisse di gestione che ammonterebbero annualmente a circa Euro 734.12** (euro settecentotrentaquattro/12), con la precisazione, inoltre, che l’Amministratore Condominiale, nonostante la richiesta inoltrata dal CTU, non ha segnalato deliberazioni in merito a lavori ordinari e/o straordinari.-

Da ultimo, si rappresenta che rimarranno in carico al futuro acquirente anche i piccoli importi maturati, dovuti e non versati, spettanti al *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno*,

<sup>12</sup> A seguito delle specifiche richieste avanzate dal sottoscritto Ctu, via p.e.c., da ultimo in data 22/02/21, anche per la richiesta dell’invio del Regolamento Condominiale e calcoli analitici delle spese.-

<sup>13</sup> Con p.e.c. pervenutami in data 29/03/2021.-



così come risulta dalla p.e.c. pervenuta in data 02/12/2020<sup>14</sup> (e dai relativi documenti tutti in copia *sub Allegato A.10.1*), il cui contenuto essenziale, circa i contributi non versati, si riporta di seguito per estratto, precisando che tale situazione contabile a partire dal 2016 è andata in riscossione mediante notifica di pagamento dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni e fino al 2020:

Anno	Partita	Avviso	Carico	Riscosso	Data Scad.
2015	498634358	120150245248320	22,85	0,00	30/04/2016
2016	612495180	120160473487300	17,50	0,00	31/07/2017
2017	703049835	120170488311130	17,42	0,00	12/05/2018
2018	862199048	320180478176630	17,64	0,00	20/12/2018
2019	003938604	320190493495560	18,04	0,00	16/01/2020
2020	038867391	320200476592310	18,09	0,00	30/11/2020
		Totale	<b>111,54</b>		

**Sintetizzando, alla data della presente relazione, gli oneri che rimarranno a carico del futuro acquirente possono essere così esposti: € 4.135,66 (per spese fisse di gestione con chiusura dell'ultimo rendiconto al 31/01/21) + € 111,54 (per contributi di bonifica dovuti e non versati), importi tutti che andranno quindi detratti al valore di mercato del bene.-**

Si segnala, infine, che l'Amministratore Condominiale *pro tempore*, a seguito di richiesta esplicita del C.T.U., non ha segnalato l'esistenza di procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti del bene pignorato.-

<sup>14</sup> A seguito di specifica richiesta del CTU con p.e.c. del 1°/12/2020, con riferimento 2020120215251228.



## IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), si specifica quanto segue:

- che la costruzione dell'intero fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è stata edificata in forza di **Licenza Edilizia n. 87** (pratica edilizia n. 725) rilasciata dal Comune di Pontassieve in data 19 agosto 1968 (cfr. Allegato A.8);
- che per la realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie o volumi come spostamento di finestre e modifiche interne per il bene in esecuzione (allora in maggior consistenza nel Foglio 97, particella 113, sub. 3) è stata presentata nei termini, completa ed esatta, domanda di sanatoria in data 25 marzo 1986 – protocollo n. 5406 (pratica 869/C - ai sensi della L. 47/85), a seguito della quale è stata rilasciata in **data 24 giugno 1999**, dal Comune di Pontassieve, **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 267** (cfr. Allegato A.8.1);
- che in data **4 ottobre 2001, prot. n. 40608**, è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** (pratica Edilizia 2001/1054) per opere di manutenzione straordinaria relative alla realizzazione di vari tramezzi interni al piano primo e terreno (allora in maggior consistenza nel Foglio 97, particella 113, sub. 3) e la creazione di magazzini e ripostigli serviti da disimpegno, con



l'attribuzione delle relative destinazioni d'uso dei locali e rifacimento dei servizi igienici (cfr. Allegato A.8.2);

- che in data 19/07/2006, prot. 24337, è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività** (pratica Edilizia 2006/901) ai sensi dell'art. 77, comma 4, comma 6 della L.R.T. 1/05, per opere di ristrutturazione per divisione di una unità immobiliare produttiva in due unità immobiliari produttive (che sostanzialmente ha dato origine all'attuale consistenza dell'unità immobiliare in esecuzione – nel foglio 97, particella 113, sub. 501 - attraverso il frazionamento dell'originario immobile di cui al Foglio 97, part. 113, sub 3) (cfr. Allegato A.8.3);
- che in data 13/02/2009, prot. 4492 (pratica Edilizia 204/2009), è stata presentata **Variante Finale** alla D.I.A. del 19/07/2006, prot. 24337, ai sensi dell'art. 142 della L.R.T. 1/05, per opere di ristrutturazione per la divisione di una unità immobiliare produttiva in due unità immobiliari produttive (cfr. Allegato A.8.4).-

Allo **stato attuale l'unità immobiliare**, poiché presenta solo ed insignificanti difformità relative alla realizzazione di un piccolissimo copri caldaia in cartongesso all'interno di un vano e piccole difformità di natura eminentemente grafiche **può ritenersi sostanzialmente conforme da un punto di vista edilizio** (per tale verifiche si cfr. la planimetria di rilievo e superfici elaborata dalla ctu sub Allegato A.9 con quella riportata in particolare sub A.8.4 ultima planimetria assentita allegate ai titoli edilizi).-

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessun'altra ulteriore documentazione riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n.**





## IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE

### 10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la determinazione del valore del bene in esecuzione, il sottoscritto ha adottato il criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale (**metodo comparativo**), con l'applicazione successiva, in termini incrementali e decrementali, di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. In una fase preliminare è stato determinato il **valore unitario zonale** attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito statisticamente "**medio ideale**". Per la determinazione del quale **ci si è basati su consultazioni di prezzi/valori reali di compravendite** (comparabili) avvenute in zona, nel **periodo gennaio 2019 – marzo 2020**, attraverso la selezione, nel limitato *stock* disponibile, di oggetti simili e vicini in termini di consistenza, rendita e posizione (*i dati essenziali degli atti di compravendite reali considerati, sono stati acquisiti dalla consultazione della banca dati dell' Agenzia delle Entrate tramite il servizio dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare – Consultazione Valori immobiliari dichiarati. La definizione della zona dei beni indagati è riportata in mappa sub Allegato A.11).*-

Pertanto, la definizione del prezzo di stima ha tenuto conto dei **valori reali di vendita** raggiunti nel periodo nella zona di riferimento, in libere contrattazioni e per oggetti liberi, adottando come parametro comparativo la superficie commerciale.-

Sono poi stati definiti una serie di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile. Tali parametri, a mezzo di coefficienti numerici, dopo aver comparato gli immobili assunti in termini medi con quello oggetto della stima, sono stati incrementati o decrementati



(cioè rapportati all'effettivo stato in cui si presenta l'immobile, con esplicito rimando a quanto analiticamente esposto nei paragrafi di questa relazione e con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4), in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo. Successivamente, moltiplicando tutti i coefficienti utilizzati così definiti, si è ottenuto il "**coefficiente globale di riferimento**" che è stato a sua volta moltiplicato al "**valore unitario zonale**" precedentemente calcolato.-

Il dato di tale procedimento risultante ha restituito, per il bene considerato, il più probabile valore di mercato (cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta), risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti e verificabili, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. –

#### **10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO**

L'indagine di mercato è stata svolta, attraverso la comparazione del prezzo di compravendite reali (comparabili) di oggetti simili localizzati nelle immediate vicinanze e comunque entro un'area centrale, definita da un cerchio di raggio di circa 1000 ml rispetto all'oggetto di stima. Si sono rintracciati, nel limitato *stock* disponibile, pochissimi oggetti in categoria C/3<sup>16</sup> (e quindi della stessa categoria di quella attribuita al bene in esecuzione), con pezzature leggermente superiori a quelli di stima, aventi però condizioni definibili assolutamente "medie" che ha consentito, in prima istanza, di identificare i reali **prezzi di vendita dei comparabili**, variabili tra 760,00 €/mq e 925,00

<sup>16</sup>Dall'interrogazione della banca dati riportata nel portale <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca> emergerebbe che nella la zona OMI B1- Capoluogo per la categoria C3 sono state scambiate, nel periodo analizzato, pochi beni complessivamente. -



€/mq, con valore medio unitario pari quindi a circa 843,00 €/mq.-

Mentre dall'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2020, per la Fascia Centrale/Capoluogo, zona B1, si sono verificate le quotazioni di due categorie catastali, appartenenti allo stesso gruppo, cioè laboratori (C/3) e magazzini (C/2), al fine di ricavare una corrispondenza mediata tra le suddette categorie catastali, stante anche la particolarità dell'oggetto, destinato qual è, in parte a laboratorio ed in parte a locali di deposito. Pertanto, i valori, sotto riportati, assumono indicazioni per la definizione di un prezzo medio di riferimento:

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: FIRENZE							
Comune: PONTASSIEVE							
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO							
Codice zona: B1							
Microzona: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	600	900	L	2,8	4,2	N
Capannoni tipici	Normale	600	900	L	2,8	4,2	N
Laboratori	Normale	600	1000	L	3	5	N

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: FIRENZE							
Comune: PONTASSIEVE							
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO							
Codice zona: B1							
Microzona: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	550	950	L	2,9	5	N
Negozi	Normale	1200	2400	L	5,1	10,1	N



Dalla lettura dei dati sopra esposti emerge che il *valore medio (mediato)* unitario calcolato, delle due categorie considerate, è pari a 775,00 €/mq (arrotondato), leggermente inferiore con quanto verificato con l'analisi dei comparabili.-

Pertanto, il **valore unitario medio** di riferimento del bene in esecuzione potrà essere considerato, in via cautelativa, **pari a 800,00 €/mq** vista l'attuale crisi economica, ancora persistente, nonostante il *trend* del mercato immobiliare sia in leggera ripresa ma ancora con lunghi tempi per le trattative ed una considerevole trattabilità del prezzo.-

### 10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (*cfr. Paragrafo 4*) del bene oggetto di valutazione. **Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- **Il coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazione le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a



considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;

- **Il coefficiente di piano Kl** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;
- **Il coefficiente di panoramicità Kp** (*variabile da 0,9 a 1,1*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

**Per il bene in esecuzione, avremo:**

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,00
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,10
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	1,15
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	0,95
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,00
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,00
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,00
<b>Ktc</b>	<b>Coefficiente totale di comparazione</b>		<b>1,20</b>

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:



$$\text{Ktc (coefficiente totale di comparazione)} = 1,0 \times 1,1 \times 1,15 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,20$$

#### 10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DEL CESPITE

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare, come sopra esposto, è **pari a 800,00 €/mq.** -

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **204,58 mq.**-

Pertanto, applicando il *coefficiente totale di comparazione Ktc* al valore unitario "medio" precedentemente calcolato e moltiplicandolo alla superficie commerciale lorda si ottiene il **più probabile valore di mercato all'attualità** del bene, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, considerato di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte e libero sul mercato immobiliare:

$$\text{Valore di mercato} = 800,00 \text{ €/mq} \times 1,20 \text{ Ktc} \times 204,58 \text{ mq} = \text{€ } 196.678,41$$

$$\text{VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE} = \text{€ } 197.000,00 \text{ (arrotondato)}^{17}$$

<sup>17</sup> Tale valore è stato ritenuto coerente con i valori medi unitari attualmente applicati sul mercato immobiliare locale, per il bene così come si presenta allo stato di fatto.



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA**

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest’ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, dal deposito per partecipare all’asta, dall’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., ed in genere alla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento, ma anche, dall’altra parte, la possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all’asta e che il bene è da considerarsi libero, si è determinato il **prezzo a base d’asta**, secondo lo schema che segue. Al valore di mercato del cespite, **nello stato di fatto rilevato e nello stato d’uso e di manutenzione accertato**, si è applicata la detrazione, ai fini della procedura esecutiva, pari alla percentuale del 10%, si sono detratte le spese condominiali e quelli consortili ottenendo, in tal modo, il prezzo a base d’asta:

<b>LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO CESPITE</b>			
<b>VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE</b>		€	<b>197.000,00</b>
<i>Riduzione del 10 % (come sopra specificato) =</i>		€	19.700,00
<i>Detrazione per spese condominiali non pagate (cfr. Paragrafo 8) =</i>		€	4.135,66
<i>Detrazione per contributi consortili non versati (cfr. Paragrafo 8) =</i>		€	111,54
		€	-
	<b>SOMMANO</b>	€	<b>173.052,80</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>		€	<b>173.000,00</b>
<b>RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO</b>			
	<b>VALORE DI MERCATO</b>	€	<b>197.000,00</b>
	<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	€	<b>173.000,00</b>



### **IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO**

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene destinato a laboratorio per arti e mestieri, con le caratteristiche come sopra analiticamente descritte, si ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato, fatto salvo l'andamento futuro del ciclo immobiliare. **Inoltre, non essendoci quote di bene indiviso da considerare, non vi è nulla da segnalare.-**

### **IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Per il bene di che trattasi, poiché l'esecutato è persona fisica, la vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., a meno che la stessa venga considerata come vendita di bene strumentale a norma di legge, pertanto soggetta all'applicazione del valore aggiunto e fatto salvo ogni o diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita.-

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "*Decreto Istruzione*") e il D.Lgs. 23/2011 ("*Decreto sul Federalismo Fiscale*") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.-

A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:



Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(\*) Importo minimo pari a 1.000 €

(\*\*) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile

### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto il bene in esecuzione è un **Lotto Unico**, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella di sintesi* (Cfr. Allegato sub A.13) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 173.000,00.-=====

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.<sup>ma</sup> per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, li 31 agosto 2021

Con osservanza

**II C.T.U.**

Arch. Donato SABÌA (\*)

(\*) Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 82/2005



## ALLEGATI

### Elenco Allegati:

#### A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno/interno del bene
- A.2) Copia planimetria catastale del bene
- A.3) Copia estratto di mappa Foglio 97 del Comune di Pontassieve
- A.4) Copie Visura storica per immobile
- A.5) Elenco Immobili
- A.6) Estratto planimetrico R.U.C. Comune di Pontassieve
- A.7) Copia Atto di Provenienza 2002
  - A.7.1) Attestato di Prestazione Energetica
- A.8) Copia Licenza Edilizia del 1968 e allegati progettuali
  - A.8.1) Copia Concessione Edilizia in Sanatoria 1999 e allegati
  - A.8.2) Copia D.I.A. 2001 e allegati
  - A.8.3) Copia D.I.A. 2006 e allegati
  - A.8.4) Copia D.I.A. Variante Finale 2009 e allegati
- A.9) Planimetria di rilievo e superfici
- A.10) Documentazione Amministrativa Condominiale e spese:
  - copia p.e.c. di invio documenti condominiali
  - rendiconto Consuntivo esercizio 1/02/18 - 31/01/19
  - rendiconto Consuntivo esercizio 1/02/19 - 31/01/21
  - bilancio di previsione esercizio 1/02/21 - 31/01/22
  - estratto quote millesimali del condominio
  - copia ultimo verbale Assemblea del 18/02/21
  - copia polizza assicurativa condominiale
  - A.10.1) Documentazione relativa ai contributi del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
- A.11) Indicazioni delle localizzazioni dei Valori immobiliari
- A.12) Nuova ispezione ipotecaria



A.13) *Tabella riepilogativa*

**B – Altri Allegati**

B.1) N° 1 **Prova di consegna** della raccomandata al debitore esecutato contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte esecutata predisposta dal G.E.

B.2) *Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati al debitore esecutato e al creditore procedente*

B.3) *Verbale di sopralluogo del 03/12/2020*

B.4) *Copia certificato contestuale in anagrafe comunale*

