FABIO STUMPO
GEOMETRA
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE

Tribunale di Firenze

III Sezione Civile

Giudice Esecutore : Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Presso Cancelleria viale Guidoni , 61 - Firenze

Firenze

Oggetto : Proc. n. 234/25 RG cui è stata riunita la rge 60/25
Promosso da MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL
Contro : …….

Il sottoscritto Geom. Fabio Stumpo , in qualità di C.T.U. in esecuzione , nominato dal Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in sede di Udienza del 07-04 u.s. , espleta le operazione peritali sulla base di quanto : lo stesso Giudice **ordina** a seguito :

I) di esaminare i documenti depositati ex Art . 567 II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento , oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) , segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei , e ad acquisire , se non allegata agli atti , copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori

II) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l. , **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un**

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

custode , a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento , residenza dichiarata o domicilio eletto) , al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali , **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita degli immobile .**

III) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data , **nonché trasmettergli , con le modalità concordate con il custode , copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base :

a) **avvisando con raccomandata A.R. Il debitore della data e ora del sopralluogo , inviando anche il foglio notizie per la parte esecutata** ;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data e ora indicate e verificare la presenza del debitore ;

c) ove in sede di sopralluogo , **di cui deve essere redatto apposito verbale** , **sottoscritto anche dal custode** , il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta , anche con condotte omissive , di effettuare il sopralluogo , affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica , in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata ;

d) in sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia di verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo , che saranno comunicate al debitore con raccomandata , come detto al punto 2) ;

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta , con la sostituzione della serratura ove necessario ;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode** .

IV) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata di consegnare al debitore il Foglio notizie pre la parte esecutata predisposto dal Giudice , che il CTU riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia ; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento ;

V) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali , così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale** ;

VI) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO , DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE , ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DELLE PERIZIE ;**

Pone all'esperto il seguente quesito :

Provveda a :

1. **identificare** i beni oggetto del pignoramento con precisazione :

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

- 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) a quella contenuta nel pignoramento evidenziando , in caso di difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei , ma consentono l'individuazione del bene ; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile , rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato ; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene ; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi è corrispondenza tra le planimetrie e la 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 , procederà ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo , in caso di difficoltà 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

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

le ragioni dell'impossibilità ; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locai adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato , pur osservando 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 già in atti , segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti ;

4. a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune , località , via , numero civico , scala , piano , interno , caratteristiche interne ed esterne , superficie calpestabile in mq , eventuali pertinenze , accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano , indicando altresì l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale . **se trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del G.E. 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'/degli 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

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

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 , provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto . **Segnalare , in caso di contratto di locazione ,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex Art. 2923 , comma 3 , c.c. , anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile è occupato dal debitore indicare se egli è ivi residente , allegando il relativo certificato , ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato , acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

6. a verificare l'esistenza di **formalità** , vincoli e oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , **che resteranno a carico dell'acquirente** ovvero in particolare :

- Domande giudiziali , sequestri o altre trascrizioni ;
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.civ. ;
- Atti di asseveramento 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 limiti d'uso (es. : oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù , uso , abitazione) ;

7. A verificare l'esistenza di **formalità** , vincoli e oneri , anche di natura

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

condominiale , gravanti sul bene (tra cui iscrizioni , pignoramenti , o altre trascrizioni pregiudizievoli , da riportare nella ctu in maniera completa , con indicazione del soggetto a favore e contro e presa la data e numero d'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 l'esistenza anche 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 giudiziali relativi al bene pignorato ;**

9. A verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i , nonchè 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

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

concessione/permesso in sanatoria , ovvero dichiari che la costruzione e 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 , verificare l'eventuale presentazione di istanza 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. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura , **di concerto con il custode Isveg ,** nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che , sulla base degli atti presenti nella procedura , risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche , la necessità , al fine di fare procedere la esecuzione , di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione a tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati , e volgere le ulteriori

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'Art. 1 commi 376 , 377 , e 378 L. 178/2020 ; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo finanziario o un suo cessionario e/o avente causa , segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'Art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457 , e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ;

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

12. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza delle garanzie per i vizi del bene venduto ex Art. 2922 c.c. e per la

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

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 .

13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato , specificando le ragioni ;**

in caso **di pignoramento di quota/e di bene indiviso** :

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche

e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibili** 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. 03-06-1940 n. 1078 ;

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

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

15. **L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione , in fogli staccati**

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

dall'elaborato , alla relazione :

Una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'Asta :

a) fotografie interne ed esterne del/i bene/i , nonchè la relativa planimetria (NB : si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto) ;

b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II ° (avvisi di inizio operazioni peritali) ;

16 . di effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo di piattaforma P.C.T. - **Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T - :** 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy (omettendo i nomi dei debitori e parti private) **completa di foto esterne e interne del bene , planimetrie e documenti** ; **di inviare all'esecutato , se non costituito , copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata A.R.** , depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio **;**

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

A) Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

l'espletamento dell'incarico , anche in copia semplice , con particolare riferimento all'Atto di provenienza e ai contratti di locazione o di affitto registrati .

B) Autorizza il C. T . U. **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico , con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex Art. 15 L. 836/73 ; **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica , con l'assistenza del custode ;**

designa

a tal fine il Commissariato di PS o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento , con facoltà , ove necessario , a far uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile , sempre in coordinamento con il custode

C) Avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza , nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti) .

D) Avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla Forza Pubblica e che le eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

Giudice e non dai legali del creditore procedente /intervenuti .

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00 ; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato .

Si ricorda di comprendere abitazioni e box o cantine in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato , senza menomare i singoli lotti realizzati : il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita , secondo il disposto dell'Art. 161 disp. Att. c.p.c. In caso di estinzione dell'esecuzione il compendio sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta .

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait* ;

NB : Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento , nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria delle continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile

---

I °/A) Esaminato i documenti necessari depositati e acquisendo gli stessi dalla

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

piattaforma P.C.T. come base di espletamento ,

II °/A) si è proceduto con **comunicazioni scritte dell'incarico ricevuto** fissando il sopralluogo per il giorno 09-06 u.s. , alle ore 11,00 , nei luoghi indicati siti in Comune di Fucecchio , via Busoni n.c. 2 : il tutto **a mezzo raccomandata A.R.** agli esecutati **allegando il Foglio Notizie predisposto dal G.E. ,** al creditore procedente presso lo studio legale dell' Avv. Irene Brolo e all'Avv. Andrea Sbragia , legale degli stessi esecutati - si veda **Allegato A** ;

III °/A) : Si è attuata la visita all'immobile e loro pertinenze accedendo con il designato IVG Geom. Matteo Tinti , accesso consentito dall'Esecutata Sig.ra ……..come da verbali peritali CTU e IVG in **" Allegato B ,**

(IV-V-VI °/A) :

I luoghi si sono rilevati : con n.° 20 fotografie - **allegato C** , restituendo graficamente le planimetri con indicazione dei punti di ripresa fotografica **– allegato D** ;

Il C .T .U. risponde ai quesiti :

I beni risultano da atti informatizzati **N.C.E.U.** del Comuni di Fucecchio **:**

nel **F. 58 , Part. 693 :**

- Sub. 506 , Cat A/2 , Cl. 6 , Cons. Vani 7 , Sup. Cat. 144 mq , R.C. € 976,10 per l'abitazione al piano secondo e la terrazza esclusiva al piano terzo ;

- Sub. 10 , Cat C/6 , Cl. 7 , Cons. 17 mq , Sup. Cat. 21 mq , R.C. € 71,12 per il

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

garage al piano terreno ;

si veda **Allegati E-F ;**

a . **I confini** :

- per l'appartamento : Pozzo scala condominiale , Prop. ……... , affaccio resede condominiale su più lati , Prop. …….. inferiormente , s.s.a ;

- per il garage : resede condominiale , Prop. ……... , Prop. …….. , s.s.a.

b . **Per la planimetrie catastali** estratte dalla banca dati U.T.E. - FI :

- data di presentazione ultima planimetria del 03-12-2003 per l'abitazione con dichiarazione Prot. FI0373080 ;

- data di presentazione 01-06-1978 per il garage ;

si veda **Allegati G-H**

1 . : corresponsione tra stato dei luoghi e planimetrie catastali :

- **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per il garage per indicazione in altezza di - 10 cm (H reale 2,40 anziché H catastale 2,30) , dovuta alla mancanza della pavimentazione – si veda foto All. C e rilievo in All. D ;

- **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per l'abitazione per l'ampliamento del locale cucina con l'eliminazione dell'originario ripostiglio , oltre all'eliminazione del muro basso tra soggiorno ed ingresso ; piccole incongruenze nell'indicazione in altezza per - 2 cm in media (H reale media 2,82 anziché H catastale 2,80) tollerabili dall'Art. 198 della L.R. 65/14 ; al piano terzo (lastrico solare) la terrazza esclusiva

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

non è fisicamente delimitata , come verbalizzato in All. B , ma contigua rispetto ai beni comuni e alle altre proprietà – si veda foto n. 15-16-17 in All. C - pur essendo autonomamente rappresentata e identificata catastalmente - si veda planimetria in All. G ;

2. A tutto ciò premesso l'Atto di Pignoramento corrispondente alla sua trascrizione del 09-07-25 n. 14210/10042 , in forza di Ufficiale Giudiziario di Firenze –30-05-25 rep. 6211 : per cui **i beni pignorati corrispondono per quote , dati catastali e identificazione degli esecutati .**

3. Il bene è dunque a giusta intestazione **provenienti da** :

a. Compravendita del 27-02-2007 , Rep. 118467 , dove la Sig.ri ……... , nata a ……. e ……. , nata a ……... , vendono e trasferiscono ai soggetti esecutati , che **acquistano in parti fra loro uguali ed in piena proprietà i seguenti immobili** :

in Comune di Fucecchio , via Busoni n.c. 2 , appartamento per civile abitazione posto al piano secondo , composto da : ingresso , soggiorno , cucina , ripostiglio , tre camere da letto , due bagni , due terrazze , oltre a porzione esclusiva della terrazza di copertura posta al piano terzo ;

All'appartamento si accede dalla via Busoni attraverso un resede ed un vano scala condominiali a comune con altre proprietà .

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto un locale garage

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

posto al piano terra con accesso sempre dalla via Busoni tramite resede condominiale .

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa , in ragione della porzione di immobile acquistata , su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per legge , usi , consuetudini o per destinazione ; dunque sono comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose comuni per legge e destinazione ivi compresi impianti a comune e loro servitù : Per maggior chiarezza e approfondimenti , si consulti l'**Allegato I**

4. La visita apportata ad accertare lo stato dei luoghi , denunzia la seguente

descrizioni :

1 . la struttura perimetrali è in muratura - divisione interna sp. Cm 10 .

Ottimo stato di manutenzione . Il bene si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze .

Termo singolo – ampi infissi con persiane in legno . Pavimenti in gres , porcellanato nei w.c. , parquet nella tre camere e disimpegno zona notte ;

a. *, con superficie calpestabile complessiva pari a mq 110,50 , oltre a due terrazze di mq 3,15 e mq 13,00 , terrazza esclusiva al piano terzo per una superficie catastale di mq 55,00 e garage al piano terreno per mq 17,85 , il tutto* accessibile dal civico 2 dello stabile posto in Fucecchio , via Busoni *(foto 1-2)*

Così composto : al piano secondo : ingresso mq 4,50 e disimpegno zona notte mq 8,00 *(foto 4-5) ,* cucina (comunicante con terrazza e accessoriata di piccolo

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

ripostiglio) mq 17,00 *(foto 6-7-8) ,* soggiorno (comunicante con terrazza) mq 28,00 *(foto 9) ,* camera singola (comunicante con terrazza) mq 10,00 *(foto 10) ,* due camera doppie di mq 16,00 e mq 17,00 *(foto 11-12) ,* due bagni di mq 5,00 cadauno *(foto 13-14) ;*

1. Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Fucecchio il bene in oggetto identifica l'edificio cui facente parte in zona omogenea B1 di tessuto urbano consolidato – Art. 82 N.T.A. ;

5. Al riguardo del **possesso** :

a. Possesso : occupato dagli esecutati Sig.ri …….. , che ne ha permesso l'accesso , e …….. (l'Amministratore di Sostegno di quest'ultimo e la Sig.ra …….. – si veda verbale All. A) e ivi residenti – si veda certificati di residenza in **Allegato L** ;

6.-8. : pendenze condominiali :

non si sono riscontrare pendenze a livello condominiale , come da comunicazione Pec inviata dall'Amministratore Geom. Massimo Andreoni – si veda **Allegato M** ; gli esecutati dunque non hanno in carico formalità , vincoli e oneri di natura condominiale e come dichiarato dallo stesso Amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate . I condomini versano trimestralmente una rata di € 150,00 a copertura delle spese ordinarie – si veda ancora in approfondimento All. M ;

dopo aver consultato e acquisito quanto già in atti , come detto al punto A) I °) , e

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

risultante dalla certificazione storico-ipotecaria redatta in data 09-07-25 dal Dott. Vincenzo Calderini a tutto il ventennio che precede il pignoramento , di seguito si :

7. riepilogano le **formalità pregiudizievoli** gravanti sul bene in esecuzione ,

1. **Iscrizioni contro :**

a. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta U.P.I. Pisa in data 17-02-2010 ai n. 2848/577 per capitale € 259.000,00 a favore di Barclays Bank Plc ;

2. **Trascrizioni contro :**

a. Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto U.P. Pisa il 09-07-2025 al n. 14210/10042 – Ufficiale Giudiziario Tribunale C.A. Firenze del 30-05-25 - Rep. 6211 - Non si sono riscontrate ad oggi altre formalità ad eccezione del Verbale di Pignoramento per gli stessi immobili in trattazione ed ai medesimi soggetti esecutati , trascritto R.I. Pisa in data 11-03-26 n. 4803/3474 , Ufficiale Giudiziario C.A. Firenze del 27-02-26 rep. n. 1894 , con annotazione : *“ si precisa che il presente pignoramento è stato notificato al Sig. …….. in proprio e nella qualità di amministratore di sostegno della Sig.ra …….. . Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito “* si veda in approfondimento Ispezione e Trascrizione in **Allegato N** ;

9. L’ edilizia e l’urbanistica a verifica presso gli archivi dell’Ufficio Edilizia Privata e Archivio Storico del Comune di Fucecchio - si produce a seguito la documentazione emersa in relazione al lotto interessato – documentazione intesa

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

come strettamente necessaria ai fini della commerciabilità dei beni in valutazione ; la ricostruzione storica delle istanze si espone in sintesi come a seguito :

a. Per lo stabile di via Busoni n.c. 2 cui facente parte il lotto si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie : C.E. n. 28/1975 rilasciata in data 08-05-1976 e Variante in Corso d'Opera C.E. n. 223/1978 rilasciata in data 14-06-1978 ;

a1. L'Attestazione di Conformità in Sanatoria prot. 9/PE/2007 del 26-01-2007 per difformità rispetto alla richiamata Variante in C.O. n. 223/78 , riguardo l'appartamento ;

– si veda in approfondimento **Allegati O-P** ;

a.2 E' stato prodotto il data 26-06-1978 Permesso di Abitabilità– si veda **Allegato Q** ;

b. Le **difformità rispetto ai luoghi riscontrate** consistono :

- per il garage nell'indicazione in altezza per - 10 cm (H reale 2,40 anziché H urbanistica 2,30) , dovuta alla mancanza della pavimentazione – si veda foto All. C e rilievo in All. D ;

- per l'abitazione con l'ampliamento del locale cucina eliminando l'originario ripostiglio , oltre all'eliminazione del muro basso tra soggiorno ed ingresso ; piccole incongruenze nell'indicazione in altezza per - 2 cm in media (H reale media 2,82 anziché H urbanistica 2,80) rientranti nelle tolleranze ex Art. 198 - L.R. 65/14 ;

- si segnala , come innanzi al punto 1. , che al piano terzo (lastrico solare) la porzione di terrazza esclusiva non è fisicamente delimitata , come verbalizzato in All.

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

B , ma contigua rispetto ai beni comuni e alle altre proprietà – si veda ancora foto n. 15-16-17 in All. C - pur essendo autonomamente rappresentata e identificata catastalmente - si veda planimetria in All. G ;

c. Gli **adempimenti per la Commerciabilità ,** per quanto consentito dalle vigenti leggi in materia , dalle informative apprese presso i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune Fucecchio e dalle documentazioni U.T.E. di Firenze :

consistono :

- nella Ricostituzione della Pavimentazione all'interno del Garage al piano terra , ripristinando l'originaria altezza urbanistica – si veda nel dettaglio computo metrico estimativo in **Allegato R** per le opere di adeguamento ammontanti a € 3.180,44 ;

- redazione di Attestazione di Conformità con relativa procedura D.O.C.F.A. per l'appartamento al piano secondo per una la spesa massima è pari a € 3.000,00 , ivi comprese le spese tecniche e sanzionatorie per le istanze agli Enti Preposti ;

10. Valore di mercato :

Criteri e procedimenti di stima :

Acquisito tutto quanto suesposto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine al bene da stimare , allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile al mandato ricevuto , ed in particolare : della ubicazione e tipologia edilizia , delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso , delle condizioni generali e particolari , statiche , di conservazione e manutenzione , della

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

vetustà , delle caratteristiche di finitura e della dotazioni di impianti , dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati, nella zone in cui è ubicato il bene da stimare , della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m e i. , con gli interventi di adeguamento ed in sanatoria sopra esposti ; accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione , la stima analitica , tenuto conto di tutto quanto detto che costituisce l'indagine indispensabile allo scopo di acquisire ogni possibile elemento , atto alla valutazione di beni immobili , si applica la " stima comparativa o sintetica" .

Tutto ciò con parametri analitici che tengono conto delle singole consistenze in relazione ai valori medi che i bene hanno in libere contrattazioni commerciali .

1.La stima per comparazione riferita al lotto , atteso quanto sopra riportato , anche in ordine all'ottimo stato di manutenzione e conservazione , che si evince dalle riprese fotografiche allegate , e tenuto conto che gli immobili assimilabili vengono mediamente commerciati in libero mercato , come suggerito dalla fonte ufficiale Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate , da €. 900,00/mq. a €. 1.300,00/mq , per le abitazioni civili , e da € 550,00 a € 900,00 per il garage , si calcola optando nel primo caso per il valore massimo al mq di € 1.300,00 e nel secondo caso per un valore medio di € 725,00 . Si determina la superficie convenzionale lorda di calcolo , considerando la superficie utile ragguagliata del +

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

25% e la superficie delle terrazze ridotta al 25% - la richiamata terrazza esclusiva al piano terzo si e calcolata sulla base della planimetria catastale in All. G - :

2. **Valore di mercato** :

appartamento **:** [sup. Calp. utile Mq 110,50 x (+ 25 %)] + [sup. Terrazze (P.2° Mq 16,15 x 25 %) + (Terrazza P.3° Sup. Catastale Mq 55,00 x 25%)] x valore €/mq 1.300,00 = mq (138,12 + 4,03 + 13,75) x valore di mercato €/mq 1.300,00 = mq 155,90 x €/mq 1.300,00 = € 202.670,00 ;

garage : [sup. Calp. utile Mq 17,85 x (+ 25 %)] = 22,31 x €/mq 725,00 = € 16.174,75

Valore di mercato (€ 202.670,00 + 16.174,75) - € 6.180,44 spese per la commercializzazione = € 212.664,31 arrotondato per eccesso a **€ 215.000,00 (duecentoquindicimila/00)**

11. il Prezzo a base d'Asta :

sempre per l'oggetto di **procedura esecutiva con l'occupazione da parte degli esecutati** Sig.ri Annamaria Uccello e Gennaro De Santo (Sig.ra Uccello AdS del Sig. De Santo) – ivi residenti , si ritiene giusto ed equo apportare : al valore determinato una decurtazione del **- 10%** , anche in considerazione dei giusti meccanismi evidenziati dallo stesso G.E. ;

a. Valore a base d'Asta = € 215.000,00 x (-10%) = € 193.500,00 arrotondato per eccesso **€ 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)**

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

12. per il lotto il pignoramento si considera per intero ;

9 bis. Il **regime impositivo di vendita** : a carico dell'aggiudicatario :

1. in ragione del 22% di imposta di registro in regime ordinario .

13. **riepilogo** :

I beni risultano da atti informatizzati N.C.E.U. del Comuni di Fucecchio : **nel F. 58 , Part. 693** :

- Sub. 506 , Cat A/2 , Cl. 6 , Cons. Vani 7 , Sup. Cat. 144 mq , R.C. € 976,10 per l'abitazione al piano secondo e la terrazza esclusiva al piano terzo ;

- Sub. 10 , Cat C/6 , Cl. 7 , Cons. 17 mq , Sup. Cat. 21 mq , R.C. € 71,12 per il garage al piano terreno ;

- **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per il garage per indicazione in altezza di - 10 cm (H reale 2,40 anziché H catastale 2,30) , dovuta alla mancanza della pavimentazione – si veda foto All. C e rilievo in All. D ;

- **non vi è corresponsione allo stato dei luoghi** per l'abitazione per l'ampliamento del locale cucina con l'eliminazione dell'originario ripostiglio , oltre all'eliminazione del muro basso tra soggiorno ed ingresso ; piccole incongruenze nell'indicazione in altezza per - 2 cm in media (H reale media 2,82 anziché H catastale 2,80) tollerabili dall'Art. 198 della L.R. 65/14 ; al piano terzo (lastrico solare) la porzione di terrazza esclusiva non è fisicamente delimitata , come verbalizzato in All. B , ma contigua rispetto ai beni comuni e alle altre proprietà - veda foto n. 15-16-17 in All. C - pur

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

essendo autonomamente rappresentata e identificata catastalmente - si veda planimetria in All. G ;

- A tutto ciò premesso l'Atto di Pignoramento corrispondente alla sua trascrizione del 09-07-25 n. 14210/10042 , in forza di Ufficiale Giudiziario di Firenze –30-05-25 rep. 6211 **: per cui i beni pignorati corrispondono per quote , dati catastali e identificazione degli esecutati .**

- Compravendita del 27-02-2007 , Rep. 118487 , dove la Sig.ri …….. , nato ……. e …….. , nata a ……... , vendono e trasferiscono ai soggetti esecutati , che **acquistano in parti fra loro uguali ed in piena proprietà i seguenti immobili** : in Comune di Fucecchio , via Busoni n.c. 2 , appartamento per civile abitazione posto al piano secondo , composto da : ingresso , soggiorno , cucina , ripostiglio , tre camere da letto , due bagni , due terrazze , oltre a porzione esclusiva della terrazza di copertura posta al piano terzo ; costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto un locale garage posto al piano terra con accesso sempre dalla via Busoni tramite resede condominiale . Sono comprese le quote proporzionali e condominiali delle parti e cose comuni per legge e destinazione ivi compresi impianti a comune e loro servitù : Per maggior chiarezza e approfondimenti , si consulti l'Allegato I

- Ottimo stato di manutenzione . Il bene si trovano in zona raggiunta da tutte le utenze . Termo singolo – ampi infissi con persiane in legno . Pavimenti in gres ,

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

porcellanato nei w.c. , parquet nella tre camere e disimpegno zona notte ; *con superficie calpestabile complessiva pari a mq 110,50 , oltre a due terrazze di mq 3,15 e mq 13,00 , terrazza esclusiva al piano terzo per una superficie catastale di mq 55,00 e garage al piano terreno per mq 17,85 , il tutto* accessibile dal civico 2 dello stabile posto in Fucecchio , via Busoni *(foto 1-2)* **Così composto** : al piano secondo : ingresso mq 4,50 e disimpegno zona notte mq 8,00 *(foto 4-5) ,* cucina (comunicante con terrazza e accessoriata di piccolo ripostiglio) mq 17,00 *(foto 6-7-8) ,* soggiorno (comunicante con terrazza) mq 28,00 *(foto 9) ,* camera singola (comunicante con terrazza) mq 10,00 *(foto 10) ,* due camera doppie di mq 16,00 e mq 17,00 *(foto 11-12) ,* due bagni di mq 5,00 cadauno *(foto 13-14) ;*

- Da informative presso gli U.T.C. del Comune di Fucecchio il bene in oggetto identifica l'edificio cui facente parte in zona B1 – tessuto urbano consolidato , Art. 82 N.T.A ;

- Possesso : occupato dagli esecutati Sig.ri …….. , che ne ha permesso l'accesso , e ……... (l'Amministratore di Sostegno di quest'ultimo e la Sig.ra ……. – si veda verbale All. A) e ivi residenti – si veda certificati di residenza in Allegato L ;

- Pendenze condominiali : non si sono riscontrare pendenze a livello condominiale , come da comunicazione Pec inviata dall'Amministratore Geom. Massimo Andreoni – si veda Allegato M ;

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

- formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in esecuzione ,

Iscrizioni contro : Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta U.P.I. Pisa in data 17-02-2010 ai n. 2848/577 per capitale € 259.000,00 a favore di Barclays Bank Plc ;

Trascrizioni contro : Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto U.P. Pisa il 09-07-2025 al n. 14210/10042 – Ufficiale Giudiziario Tribunale C.A. Firenze del 30-05-25 - Rep. 6211

- Non si sono riscontrate ad oggi altre formalità ad eccezione del Verbale di Pignoramento per gli stessi immobili in trattazione ed ai medesimi soggetti esecutati , trascritto R.I. Pisa in data 11-03-26 n. 4803/3474 , Ufficiale Giudiziario C.A. Firenze del 27-02-26 rep. n. 1894 , con annotazione : *“ si precisa che il presente pignoramento è stato notificato al Sig…….. in proprio e nella qualità di amministratore di sostegno della Sig.ra …….. . Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito “* si veda_in approfondimento Ispezione e Trascrizione in Allegato N ;

- Edilizia e l’urbanistica : Per lo stabile di via Busoni n.c. 2 cui facente parte il lotto si sono esaminate le seguenti pratiche edilizie : C.E. n. 28/1975 rilasciata in data 08-05-1976 e Variante in Corso d’Opera C.E. n. 223/1978 rilasciata in data 14-06-1978 ; a1. L’Attestazione di Conformità in Sanatoria prot. 9/PE/2007 del 26-01-2007 per difformità rispetto alla richiamata Variante in C.O. n. 223/78 , riguardo l’appartamento ; - si veda in approfondimento Allegati O-P ; in data 26-06-1978

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

Permesso di Abitabilità– si veda Allegato Q ;

- **difformità rispetto ai luoghi riscontrate** consistono :

- per il garage nell'indicazione in altezza per - 10 cm (H reale 2,40 anziché H urbanistica 2,30) , dovuta alla mancanza della pavimentazione – si veda foto All. C e rilievo in All. D ;

- per l'abitazione con l'ampliamento del locale cucina eliminando l'originario ripostiglio , oltre all'eliminazione del muro basso tra soggiorno ed ingresso ; piccole incongruenze nell'indicazione in altezza per - 2 cm in media (H reale media 2,82 anziché H urbanistica 2,80) rientranti nelle tolleranze ex Art. 198 - L.R. 65/14 ;

- si segnala , come innanzi al punto 1. , che al piano terzo (lastrico solare) la porzione di terrazza esclusiva non è fisicamente delimitata , come verbalizzato in All. B , ma contigua rispetto ai beni comuni e alle altre proprietà – si veda ancora foto n. 15-16-17 in All. C - pur essendo autonomamente rappresentata e identificata catastalmente - si veda planimetria in All. G ;

- **Adempimenti per la Commerciabilità :** nella Ricostituzione della Pavimentazione all'interno del Garage al piano terra , ripristinando l'originaria altezza urbanistica – si veda nel dettaglio computo metrico estimativo in Allegato R per le opere di adeguamento ammontanti a € 3.180,44 ; redazione di Attestazione di Conformità con relativa procedura D.O.C.F.A. per l'appartamento al piano secondo per una la spesa massima è pari a € 3.000,00 , ivi comprese le spese tecniche e sanzionatorie per le

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

istanze agli Enti Preposti ;

Valore di mercato = € 215.000,00 (duecentoquindicimila)

Valore a base d'Asta = € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

per il lotto il pignoramento si considera per intero ;

Il regime impositivo di vendita : a carico dell'aggiudicatario è in ragione del 22% di imposta di registro in regime ordinario .

13. Si allega di seguito alla lettera **" S "** la tabella riepilogativa come da schema predisposto dal G.E.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si renda necessario ,

14. si **allegano** alla presente relazione n. 17 allegati :

A) Racc. inviate per operazioni peritali e ricevute di ritorno ;

B) Verbali di sopralluogo CTU e IVG ;

C) Documentazioni fotografiche di n. 20 riprese ;

D) Piante Stato rilevato con punti di ripresa fotografica ;

E) Visura storica F. 58 – Part. 693 – Sub. 506 ;

F) Visura storica F. 58 – Part. 693 – Sub. 10 ;

G) Planimetria Catastale F. 58 – Part. 693 – Sub. 506 ;

H) Planimetria Catastale F. 58 – Part. 693 – Sub. 10 ;

I) Compravendita 27-02-2007 – Rep. 118467 ;

L) Certificati di Residenza ;

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

M) Pec da/a Amministratore di Condominio ;

N) Ispezione Ipotecaria e Trascrizione ;

O) Concessione Edilizia 223/78 ;

P) Attestazione di Conformità 9-PE-2007 ;

Q) Abitabilità 26-06-78 ;

R) Computo Metrico Estimativo Opere di Adeguamento ;

S) Tabella Riepilogativa Lotto ;

si allega inoltre :

la copia della perizia e i precedenti n. 17 allegati epurati dei dati sensibili per la normativa sulla privacy :

A Privacy) Racc. inviate per operazioni peritali e ricevute di ritorno ;

B Privacy) Verbali di sopralluogo CTU e IVG ;

C Privacy) Documentazioni fotografiche di n. 20 riprese ;

D Privacy) Piante Stato rilevato con punti di ripresa fotografica ;

E Privacy **)** Visura storica F. 58 – Part. 693 – Sub. 506 ;

F Privacy) Visura storica F. 58 – Part. 693 – Sub. 10 ;

G Privacy) Planimetria Catastale F. 58 – Part. 693 – Sub. 506 ;

H Privacy) Planimetria Catastale F. 58 – Part. 693 – Sub. 10 ;

I Privacy) Compravendita 27-02-2007 – Rep. 118467 ;

L Privacy **)** Certificati di Residenza ;

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa

M Privacy) Pec da/a Amministratore di Condominio ;

N Privacy) Ispezione Ipotecaria e Trascrizione ;

O Privacy **)** Concessione Edilizia 223/78 ;

P Privacy **)** Attestazione di Conformità 9-PE-2007 ;

Q Privacy **)** Abitabilità 26-06-78 ;

R Privacy **)** Computo Metrico Estimativo Opere di Adeguamento ;

S Privacy **)** Tabella Riepilogativa Lotto ;

Firenze li 24-08-26

il CTU Geom. Fabio Stumpo

Firmato Da: FABIO STUMPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b2a4d685ae0e083eb5b80e5df5adcaa