

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Leonardo Bianco**

**UDIENZA DEL 03/10/2024**

***Esecuzione Immobiliare R.g.n. 72/2023***

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per la quota di 1/1 di proprietà

**INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, in Via Pietro Gobbato n. 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 12 gennaio 2024 dal G.E. dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 15 gennaio 2024, nella causa di esecuzione immobiliare n. 72/2023 promossa da:*

\*\*\*\*\*

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>11</i>
<i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	<i>11</i>
<i>8 – Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>12</i>



9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 17
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 17
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 18
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 18
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 18
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 20
15 – Rapporto dare/avere condominio	Pag. 24
16 – Metodi di stima	Pag. 24
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 26

\*\*\* \*\*

### **QUESITO:**

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 72/23 - Art.173bis disp. att. C.P.C. e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

### **PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI**

*Gli immobili oggetto di pignoramento sono riconducibili ad un fabbricato singolo diviso in due unità residenziali, una al piano terra ed una al piano primo con ingresso comune, dotate ciascuna di un garage al piano terra, oltre ad area scoperta di pertinenza comune e veranda su corpo staccato. L'immobile è ubicato in Comune di Mogliano Veneto, in zona residenziale nei pressi del centro del Comune, e nello specifico:*

*- in Via dei Tulipani n. 27/A interno 1: (lotto 1) abitazione al piano terra con accesso diretto dall'area scoperta e da locale ingresso comune con l'altra unità, sviluppante una superficie lorda di circa 95,80 mq, dotata di garage comunicante sviluppante una superficie lorda di circa 21,70 mq, veranda su corpo staccato con accesso dall'area scoperta comune sviluppante circa 8,00*



mq lordi, oltre ad un patio esterno/terrazza sviluppante circa 13,70 mq lordi;

- in Via dei Tulipani n. 27/A interno 2: (lotto 2) abitazione al piano terra e primo, attualmente allo stato grezzo avanzato, con accesso da locale ingresso comune e vano scale, sviluppante una superficie lorda di circa 143,30 mq, dotata di due terrazze sviluppanti complessivamente 41,10 mq lordi e garage al piano terra sviluppante circa 24,60 mq lordi;

- area scoperta di pertinenza, comune ad entrambe le unità, sviluppante una superficie catastale di 487 mq, a cui si ritiene opportuno detrarre l'area adibita a terrazza di pertinenza del piano terra e lo spessore del cappotto perimetrale realizzato, residuando quindi mq 465 catastali. Dotata di un unico cancello carrabile e uno pedonale la stessa area è adibita a giardino/spazio di manovra promiscuo tra le due unità;

oltre alla parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare dell'ingresso comune e loggia comune al piano terra e del locale tecnico/C.T..

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sotto il profilo del mercato attuale, sono riconducibili a due (2) lotti così identificati:

- **LOTTO 1:** per l'intera quota di proprietà dell'abitazione al piano terra con veranda su corpo staccato (bene 1) e garage comunicante (bene 2) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'area scoperta di pertinenza (bene 3);
- **LOTTO 2:** per l'intera quota di proprietà dell'abitazione al piano terra e primo (bene 1) e garage (bene 2) e per la quota di 1/2 di proprietà dell'area scoperta di pertinenza (bene 3);



## **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste 33, il quale comunicava la piena disponibilità dell'esecutato.

In data 04/07/2024 si procedeva all'accesso presso gli immobili, definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Mogliano Veneto la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso oltre alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

### **Osservazioni ai documenti agli atti:**

Si precisa che l'unità n. 6 indicata nell'atto di pignoramento e precisamente:

“unità n. 6: Comune di Mogliano veneto (TV) – catasto Terreni, s, Foglio 41, parcella 967 – Natura: Ente Urbano“

**corrisponde** all'identificazione al Catasto Terreni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati ricomprendendo le unità negoziali dalla 1 alla 5 dello stesso atto di pignoramento.

## **2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 11/03/2024, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

### **LOTTO 1**

**(all. n. 01.1 visura al C.F.; all. n. 01.2 planimetrie catastali)**



### **Bene 1**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 3** – cat. A/3 cl. 4 cons. 5,5 vani, sup. cat. 82 mq, escluse aree scoperte 75 mq, R.C.€ 511,29 – via dei Tulipani – PT – **abitazione con veranda su corpo staccato**

### **Bene 2**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 5** – cat. C/6 cl. 4 cons. 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C.€ 52,52 – via dei Tulipani – PT – **garage**

### **Bene 3 (per la quota di 1/2 di proprietà)**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 7** – cat. F/1 (area urbana) cons. 487 mq – via dei Tulipani – **area scoperta di pertinenza**

*Oltre alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare dell'ingresso comune al piano terra e del locale tecnico/C.T..*

## **LOTTO 2**

**(all. n. 02.1 visura al C.F.; all. n. 02.2 planimetrie catastali)**

### **Bene 1**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 4** – cat. A/3 cl. 4 cons. 5,5 vani, sup. cat. 138 mq, escluse aree scoperte 129 mq, R.C.€ 511,29 – via dei Tulipani – PT-1 – **abitazione**

### **Bene 2**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 6** – cat. C/6 cl. 4 cons. 18 mq, sup. cat. 22 mq, R.C.€ 52,52 –



via dei Tulipani – PT – garage

**Bene 3 (per la quota di 1/2 di proprietà)**

C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 7** – cat. F/1 (area urbana) cons. 487 mq – via dei Tulipani –  
**area scoperta di pertinenza**

*Oltre alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare dell'ingresso comune al piano terra e del locale tecnico/C.T..*

**L'attuale intestatario catastale e proprietario è:**

***Esecutato 1*** per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 967 su cui insiste l'immobile, è altresì censito al CT foglio 41 mapp. 967 Ente Urbano di Ha 0.06.50. (**all. n. 03 visura C.T.**).

**Criticità:** risultano difformità urbanistico/catastali, meglio indicato **al cap. 14.**

**3) DESCRIZIONE CONFINI**

Il fabbricato censito al C.T. con il mapp. 967 nel suo complesso confina, a nord con il mapp. 966 e la pubblica via dei Tulipani, ad est con il mapp. 973, a sud con il mapp. 968 e ad ovest con il mapp. 961. (**all. n. 04 estratto di mappa**)

**LOTTO 1:** l'abitazione al piano terra sub 3 (bene 1) confina a nord, sud ed ovest con l'area scoperta comune sub 7 (bene 3) e ad est con il garage sub 5 (bene 2) e sub 6 (lotto 2) e locale tecnico comune; la veranda su corpo staccato confina a nord, sud ed a ovest con l'area scoperta comune sub 7 (bene 3) e ad est con il mapp. 973; il garage sub 5 confina a nord con l'area scoperta comune sub 7 (bene 3), ad est con il sub 6 (lotto 2), a sud e ad ovest con l'abitazione sub 3 (bene 1) e ingresso comune;



**LOTTO 2:** l'abitazione sub 4 (bene 1) al piano primo confina su tutti i lati con affaccio sull'area scoperta mentre il locale al piano terra (vano scale) confina a nord con l'area scoperta comune sub 7 (bene 3), ad est con l'ingresso comune, a sud e ad ovest con il sub 3 (lotto 1); il garage sub 6 (bene 2) confina a nord, est e sud con l'area scoperta comune (bene 3) e il locale tecnico comune, ad ovest con i sub 3 e 6 (lotto 2).

#### 4) **ATTO DI PROVENIENZA**

Tutti i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti all'esecutato per l'intera quota di proprietà, compresi gli spazi ed enti comuni, con:

- **decreto di trasferimento** emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso in data 30/09/2019 nell'ambito della procedura esecutiva RG n. 217/2010 (riunita alle procedure RG 289/2010 e RG 408/2010), rep. 2156/2019, cron. 4967/2019, registrato a Treviso in data 25/10/2019 al n. 9837 e trascritto a Treviso in data 30/10/2019 ai nn. 29535/42073;
- **integrazione e modifica** con decreto dello stesso Giudice in data 20/01/2021, trascritto in rettifica in data 28/01/2021 ai nn. 1770/2652.

**(all. n. 05 decreto di trasferimento e integrazione/modifica)**

#### 5) **TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

*All. n. 06.1 Elenchi sintetici formalità – All. n. 06.2 certificato notarile – All. n.*

*06.3 note trascrizioni successive al certificato notarile*

#### **TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili (emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP Treviso rep. 890 del 09/02/2023)

**Data:** 17/02/2023 **Reg. Gen.** 6101 **Reg. Part.:** 4392

**A FAVORE :**



con sede in Oderzo, c.f.: ( 64 per l'intera quota di  
proprietà;

**Comune di Mogliano Veneto**

*Catasto Fabbricati sez. E foglio 4:*

- mapp. 967 sub 3, natura A/3, consistenza 5,5 vani, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 4, natura A/3, consistenza 5,5 vani, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 5, natura C/6, consistenza 18 mq, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 6, natura C/6, consistenza 18 mq, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 7, natura F/1, consistenza 487 mq, via dei Tulipani;

*Catasto Terreni foglio 41:*

- mapp. 967, natura Ente Urbano;

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per il diritto dell'intera quota di proprietà

**2) Titolo:** verbale di pignoramento immobili (emesso da Ufficiale Giudiziario  
UNEP Treviso rep. 7329 del 10/11/2022)

**Data:** 23/12/2022 **Reg. Gen.** 51365 **Reg. Part.:** 35683

**A FAVORE :**

con sede in Oderzo, c.f.: 264 per l'intera quota di  
proprietà;

**Comune di Mogliano Veneto**

*Catasto Fabbricati sez. E foglio 4:*

- mapp. 967 sub 3, natura A/3, consistenza 5,5 vani, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 4, natura A/3, consistenza 5,5 vani, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 5, natura C/6, consistenza 18 mq, via dei Tulipani;
- mapp. 967 sub 6, natura C/6, consistenza 18 mq, via dei Tulipani;





- mapp. 967 sub 7, natura F/1, consistenza 487 mq, via dei Tulipani;

Catasto Terreni foglio 41:

- mapp. 967, natura Ente Urbano;

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per il diritto dell'intera quota di proprietà

\* \* \* \* \*

**Per completezza si indicano anche le seguenti trascrizioni, depositate agli atti in data successiva al certificato notarile art. 567 secondo comma**

**c.p.c.:**

1) **Titolo:** Accettazione tacita di eredità (atto notarile rep. 104 del 21/12/1987)

**Data:** 01/06/2023 **Reg. Gen.** 20303 **Reg. Part.:** 14582

**A FAVORE:**

nata il 26/10/1917 a Venezia, c.f. 017R66L736D per  
la quota di 1/3 di proprietà;

nato il 02/06/1942 a Venezia, c.f.: 02L736V per la  
quota di 1/3 di proprietà;

nato il 27/04/1946 a Venezia, c.f. 07L736C per  
la quota di 1/3 di proprietà;

**Comune di Mogliano Veneto**

Catasto Fabbricati sez. E foglio 4:

- mapp. 967 sub 3, natura A/3, consistenza 5,5 vani;

- mapp. 967 sub 4, natura A/3;

- mapp. 967 sub 5, natura C/6;

- mapp. 967 sub 6, natura C/6;

- mapp. 967 sub 7, natura F/1;



**A CARICO:**

nato il 25/03/1910 a Taranto c.f.: L049R per  
l'intera quota di proprietà.

**2) Titolo:** Decreto di estinzione ex art. 2812 C.C. del diritto di abitazione (atto  
giudiziario rep. 217 del 30/09/2019)

**Data:** 06/06/2023 **Reg. Gen.** 20892 **Reg. Part.:** 15035

**A FAVORE :**

- nessuno

**Comune di Mogliano Veneto**

*Catasto Fabbricati sez. E foglio 4:*

- mapp. 967 sub 4, natura A/3;

**A CARICO:**

nata il 17/06/1973 a Roma c.f.: 'H501R per il diritto  
di abitazione

\* \* \* \* \*

**ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

**1) Titolo:** ipoteca volontaria derivante da atto di costituzione di ipoteca  
volontaria (rep. 20714/12892 del 05/10/2020)

**Data:** 06/10/2020 **Reg. Gen.** 31822 **Reg. Part.:** 5304

**A FAVORE:**

con sede in Oderzo, c.f. I264 per l'intera quota di  
proprietà;

**Totale:** € 135.000,00 **Capitale:** € 113.539,68

**Comune di Mogliano Veneto**

*NCEU, sez. E foglio 4 mapp. 967 sub 3,4,5,6,7*



CT, foglio 41 mapp. 967

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per il diritto dell'intera quota di proprietà

**2) Titolo:** ipoteca volontaria derivante da atto di costituzione di ipoteca  
volontaria (rep. 20714/12892 del 05/10/2020)

**Data:** 29/01/2021 **Reg. Gen.** 2931 **Reg. Part.:** 458

**A FAVORE:**

con sede in Oderzo, c.f.: 264 per l'intera quota di  
proprietà;

**Totale:** € 135.000,00 **Capitale:** € 113.539,68

**Comune di Mogliano Veneto**

*NCEU: sez. E foglio 4 mapp. 967 sub 3,4,5,6,7*

*NCT: foglio 41 mapp. 967*

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per il diritto dell'intera quota di proprietà

**6) SERVITU' RICONTRATE**

Nel decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione, di provenienza, gli immobili vengono trasferiti nella situazione di fatto e di diritti in cui si trovano, a corpo e non a misura, non indicando alcuna servitù specifica.

Data la composizione del compendio riconducibile ad un condominio, si evidenzia la costituzione di servitù di fatto attive e passive sull'area comune derivanti dalla vendita frazionata dello stabile.

**7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 11/03/2024 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 07/03/2023 come da



certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, non riscontrando variazioni e pertanto le medesime risultano aggiornate al 11/03/2024 come da elenchi sintetici delle formalità allegati.

**8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

**Aspetti generali del compendio:** Gli immobili della presente procedura – due unità residenziali con i relativi garage – compongono nel loro assieme un unico corpo di fabbrica isolato e circondato da area scoperta comune di pertinenza, ubicato in Comune di Mogliano V.to e precisamente in Via Dei Tulipani 27/A (interni 1 e 2) in zona residenziale ben servita da servizi e infrastrutture, poco distante dal centro storico del Comune.

Il fabbricato nel suo complesso, sviluppato su due piani fuori terra, è stato realizzato alla fine degli anni 60' con struttura portante mista in latero-cemento, tamponature perimetrali in laterizio con aggiunta di cappotto termico (spessore circa 15 cm), solaio interpiano in latero-cemento, tamponature interne miste in laterizio e cartongesso, tetto a due falde con pacchetto di isolamento e manto di copertura in coppi, lattonerie in alluminio verniciato, marciapiede perimetrale parte in porfido e parte in piastrelle ceramiche, finito esternamente con intonaco e tinteggiato, non presenta particolari finiture di pregio.

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla pubblica via tramite unico cancello carrabile e un cancelletto pedonale; l'area scoperta di pertinenza, comune ad entrambe le unità, non presenta suddivisioni interne ma risultano recinzioni con muretta e rete metallica lungo tutti i confini con proprietà di terzi, oltre ad una siepe. L'accesso alle singole unità avviene tramite una loggia e locale ingresso comune, con portoncino in pvc e vetro; si evidenzia inoltre che



l'unità al piano terra ha accesso diretto all'area scoperta così come i due garage e la centrale termica comune.

Riguardo gli impianti, gli stessi risultano parzialmente in comune ed in particolare è presente una pompa di calore centralizzata, ubicata nella C.T. comune al piano terra, con macchina esterna nel giardino, utilizzata per il riscaldamento a pavimento di entrambe le unità e per l'acqua calda sanitaria. Anche l'allacciamento alla pubblica fognatura risulta unico, su dichiarazione dell'occupante.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, il fabbricato esternamente e nel suo insieme si presenta in ottimo stato manutentivo essendo da poco ultimato l'intervento di ristrutturazione, mancando solo minime finiture quali ad esempio i battiscopa perimetrali. Non si ravvisano comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

**(dalla foto n. 01 alla n. 12)**

### **LOTTO 1**

#### **Bene 1 – abitazione:**

Trattasi di abitazione al piano terra (n. civico 27/A interno 1) con accesso sia dall'area di pertinenza comune sia internamente dall'ingresso comune, e nello specifico risulta così composto: ingresso da cui si accede anche al garage (bene 2), soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, sviluppante una superficie lorda di circa 95,80 mq e con altezza interna circa 2,89 ml, oltre a terrazza/patio esterno sviluppante circa 13,70 mq lordi. Esternamente, con accesso diretto dall'area scoperta, è presente una veranda su corpo staccato realizzata con struttura in ferro, copertura in pannelli coibentati e lamiera, pavimentato con piastrelle ceramiche, privo di impianti,



sviluppano una superficie lorda di circa 8,00 mq e altezza media di 1,95 ml.

Tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati in gres porcellanato, non sono presenti rivestimenti alle pareti in bagno ad eccezione del box doccia, in cucina è presente un rivestimento in materiale plastico, gli infissi interni sono in legno tamburato, infissi esterni in pvc con vetrocamera e tapparelle motorizzate e piane in marmo, portoncino di ingresso in legno blindato. Tutte le pareti e i soffitti risultano finiti con intonaco, ad eccezione di alcune porzioni in cartongesso, ma attualmente privi di tinteggiatura. Mancano inoltre alcune finiture quali ad esempio i battiscopa e qualche interruttore.

Gli impianti indipendenti risultano essere quello elettrico con pannelli fotovoltaici sul tetto (su dichiarazione degli occupanti e non è stato possibile verificarlo) con batterie di accumulo e l'approvvigionamento idrico tramite acquedotto (non è presente l'impianto a gas), mentre risulta in comune la pompa di calore centralizzata per il riscaldamento a pavimento. E' presente inoltre la predisposizione per l'impianto di condizionamento. Seppur richiesti agli occupanti, non è stato possibile visionare alcun certificato di conformità degli impianti, né tanto meno verificare il loro effettivo funzionamento.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, essendo ultimati di recenti i lavori di ristrutturazione, ad eccezione di alcune finiture minori già citate .

**(dalla foto n. 13 alla n. 22 e foto n. 08)**

### **Bene 2 – garage:**

Trattasi di garage al piano terra dotato di accesso carraio con infisso a doppia anta in pvc e vetrocamera con piana in marmo, con accesso sia dall' area scoperta sia internamente dall'abitazione. Pavimentato in gres porcellanato, infisso interno in legno tamburato, dotato di impianto elettrico e con pareti e



soffitto privi di tinteggiatura. Al suo interno sono presenti inoltre le batterie di accumulo dell'impianto fotovoltaico. Sviluppa una superficie lorda di circa 21,70 mq e altezza interna di circa 2,89 ml. **(foto nn. 23-24)**

### **Bene 3 – area scoperta comune:**

Trattasi di area scoperta di pertinenza comune ad entrambe le unità, che si sviluppa tutto attorno allo stabile, adibita a giardino e spazio di manovra, parzialmente pavimentata in porfido. Si evidenzia che una porzione dell'area è occupata dalla macchina esterna della pompa di calore comune alle due unità, oltre alla terrazza/patio attribuita all'unità al piano terra.

Sviluppa una superficie catastale di 487 mq, a cui detrarre l'area adibita a terrazza di pertinenza del piano terra e lo spessore del cappotto perimetrale realizzato, residuando quindi mq 465 catastali. **(dalla foto n. 01 alla n. 07)**

## **LOTTO 2**

### **Bene 1 – abitazione:**

Trattasi di abitazione al piano terra e primo (n. civico 27/A interno 2) con accesso internamente dall'ingresso comune, **attualmente allo stato di grezzo avanzato**, e nello specifico risulta così composto: **al piano terra** ingresso con vano scale e ripostiglio (sottoscala); **al piano primo** disimpegno/ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni, sviluppante una superficie lorda complessiva di circa 143,30 mq e altezza interna media di circa 2,91 ml. Al piano primo inoltre sono presenti due terrazze, di cui una coperta, sviluppanti una superficie lorda di circa 41,10 mq complessivi.

Dal sopralluogo l'appartamento si presenta privo di pavimenti e battiscopa, infissi interni e opere murarie di finitura quali chiusura tracce, ripristino intonaci oltre alla rasatura e tinteggiatura finale di tutte le pareti e soffitti. Risulta privo



dell'impianto elettrico, essendo stati posati solo i corrugati e le scatole delle prese, dotato inoltre di pannelli fotovoltaici sulla copertura (su dichiarazione degli occupanti e non è stato possibile verificarlo). I bagni sono privi di sanitari, rubinetterie e cassette w.c. oltre a tutti i rivestimenti alle pareti.

L'impianto di riscaldamento risulta a pavimento ed è apparentemente ultimato e collegato alla pompa di calore centralizzata. Risulta ultimato anche l'impianto idrico sanitario, con i relativi scarichi, e la predisposizione del climatizzatore. Per quanto riguarda gli infissi esterni, risultano installati ma privi del collegamento elettrico delle tapparelle. **(dalla foto n. 25 alla n. 42)**

Si evidenzia inoltre che è stata riscontrata, presso gli archivi del Comune, la Comunicazione di Fine Lavori dell'intervento di progetto meglio indicato al cap. 13 ma non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli impianti né la segnalazione di agibilità (vedi cap. 14)

### **Bene 2 – garage:**

Trattasi di garage al piano terra dotato di accesso carraio con infisso a doppia anta in pvc e vetrocamera con piana in marmo, con accesso dall' area scoperta ed attualmente comunicante con il locale tecnico/C.T., comune alle due unità, in quanto **risultano ancora in corso i lavori**. Pavimentato con piastrelle ceramiche, privo di infissi interni, dotato di impianto elettrico (si presume non funzionante in quanto collegato all'unità in stato di grezzo avanzato al piano primo) pareti e soffitto finiti con tinteggiatura ma riferiti ad epoca precedente alla ristrutturazione. Al suo interno sono presenti inoltre le batterie di accumulo e la stazione di ricarica per le vetture elettriche. Non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti né è stato possibile verificare il loro funzionamento. Sviluppa una superficie lorda di circa 24,60 mq e altezza interna di circa 3,00





ml. (foto nn. 39)

### **Bene 3 – area scoperta comune:**

Trattasi di area scoperta di pertinenza comune ad entrambe le unità, che si sviluppa tutto attorno allo stabile, adibita a giardino e spazio di manovra, parzialmente pavimentata in porfido. Si evidenzia che una porzione dell'area è occupata dalla macchina esterna della pompa di calore comune alle due unità, oltre alla terrazza/patio attribuita all'unità al piano terra.

Sviluppa una superficie catastale di 487 mq, a cui detrarre l'area adibita a terrazza di pertinenza del piano terra e lo spessore del cappotto perimetrale realizzato, residuando quindi mq 465 catastali. **(dalla foto n. 01 alla n. 07)**

### **9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico.

In merito al **LOTTO 1**, considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse e dell'intervento di efficientamento energetico realizzato tramite il cosiddetto SUPERBONUS, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **bassi**, presupponendo quindi che possa rientrare in una delle **classi migliori** sotto il profilo del risparmio energetico.

Per quanto riguarda il **LOTTO 2**, al momento del sopralluogo gli immobili si presentano **in stato di grezzo avanzato** e non vi è obbligo normativo a riguardo.

L'attestato di prestazione energetica comunque non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

### **10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**



Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile di cui al **LOTTO 1** (abitazione al piano terra) risulta occupato dall'esecutato con il suo nucleo familiare, oltre ai genitori e il fratello, mentre gli immobili di cui al **LOTTO 2** (abitazione al piano primo) risultano attualmente allo stato di grezzo avanzato.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso – prot. in ingresso 45535 del 13/03/2024 **non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. (**all. n. 07** comunicazione Agenzia delle Entrate)

#### **11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Mogliano Veneto)*

##### **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Dall'analisi delle tavole allegata alla variante n. 4 vigente del Piano Interventi, risulta che tutti i beni oggetto di esecuzione ricadono all'interno della **ZTO B.3 ambito di urbanizzazione consolidata** disciplinata dagli artt. 18 e 24 delle NTO oltre ad essere soggetti a **vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e disciplinato dall'art. 14 delle NTO vigenti.

**(all. n. 08 Estratto PI e NTO)**

#### **12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria.

#### **13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(Documentazione ricevuta telematicamente dal Comune di Mogliano Veneto)*

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:



## **LOTTO 1 e LOTTO 2:**

- **Licenza Edilizia n. 156 del 12/11/1969** pratica n. 273/1969/12475 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione; **(all. n. 09.1)**
- **Verbale** di sopralluogo del tecnico comunale del 25/01/1971 pratica n. 273/69 con parere favorevole e verbale sopralluogo dell'ufficiale sanitario del 07/01/1971; **(all. n. 09.2)**

*N.B.: negli archivi del Comune non è stata rinvenuta la scansione dell'abitabilità.*

- **Concessione Edilizia in sanatoria del 28/11/2000** – domanda di condono edilizio L.47/85 n. 1919 prot. 16726 del 25/09/1986 e documentazione integrativa del 20/10/1994 prot. 17972 per l'esecuzione dei lavori di ampliamento ad uso veranda, realizzazione manufatto esterno ad uso veranda e opere interne e modifiche prospettiche; **(all. n. 09.3)**
- **D.I.A. ai sensi art. 2 della L.662/96** depositata il 30/04/2001 prot. 13730 – prot. interno 212-01 per lavori di opere interne; **(all. n. 09.4)**
- **Autorizzazione Paesaggistica n. 108/21** pratica n. SUE497/21/1 di prot. 36191 riguardante i lavori di autorizzazione paesaggistica semplificata riferita a manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica su edificio residenziale. **(all. n. 09.5)** Tale pratica veniva associata alla **C.I.L.A. art. 6 bis** del DPR 380/2001 supro/0231941 del 29/09/2021, riguardante lavori di SUPERBONUS di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 e modifiche interne. **(all. n. 09.6).**

*N.B.: veniva comunicato altresì l'archiviazione su istanza (verbale) da parte del tecnico della suddetta CILA al fine della presentazione di*



ulteriore pratica CILAS a seguito degli aggiornamenti normativi del D.L. 34/2020.

- **C.I.L.A.S. per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020** (superbonus) supro/0356836 del 24/11/2022 riguardante opere di efficientamento energetico (cappotto perimetrale, isolamento del tetto, nuovi impianti) e modifiche interne e delle finiture. **(all. n. 09.7 con allegati grafici).**

- **Comunicazione Fine Lavori** supro/0391608 del 22/12/2023 riferito alla pratica edilizia C.I.L.A.S. (superbonus) del 24/11/2022 **(all. n. 09.8).**

N.B.: seppur sia stata presentata tale comunicazione di fine lavori, si precisa che l'immobile al piano primo (LOTTO 2) risulta attualmente allo stato di grezzo avanzato (vedi cap. 14)

**Si evidenzia che alla data odierna non risulta depositata alcuna SCIA di agibilità a seguito dei lavori effettuati.**

#### **14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

**Premesso:** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte,



*rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistico/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024*

Considerato che l'entrata in vigore del D.L. 77/2021 ha introdotto la speciale pratica edilizia "CILAS" valevole soltanto per le opere rientranti nel superbonus 110 di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, escludendo le opere diverse realizzate contestualmente e pertanto soggette a relativa pratica "parallela" di CILA, SCIA, PdC, comparando i risultati con i grafici allegati ai titoli edilizi legittimanti, sono emerse delle difformità indicate nei successivi punti.

Gli elaborati grafici **all. n. 10.1 (LOTTO 1)** e **all. n. 10.2 (LOTTO 2)**, sono stati redatti sulla scorta di quanto appena premesso, tenuto conto dello stato di grezzo avanzato del lotto 2. Per comodità di lettura lo "stato legittimo" rappresentato viene suddiviso in una duplice versione: la prima riferita ai soli



interventi oggetto di superbonus e subordinata alla presentazione di CILAS (cappotto, isolamento copertura, impianti, ecc..) escludendo quindi le modifiche interne alle unità le quali necessitavano di pratica edilizia separata; nella seconda rappresentazione vengono evidenziati, con i colori convenzionali rosso/giallo, gli interventi esclusi dal superbonus ed in difformità allo stato dei luoghi ante progetto.

**LOTTO 1: (vedi grafico all. n. 10.1)**

- eliminazione di un bagno e della tramezza della cucina con conseguente ampliamento del soggiorno con angolo cottura;
- non realizzazione del parapetto della terrazza/patio;
- modifiche di alcuni fori prospettici e di alcuni divisori interni.

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate, vista la normativa attuale D.L. 69/2024 (salva casa), si è provveduto ad un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune da cui è emerso che precauzionalmente si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria (SCIA) pagando l'oblazione di € 1.000,00 oltre a diritti e alle spese tecniche quantificabili in circa € 2.500,00 per la pratica urbanistica (escludendo la pratica paesaggistica in quanto rientrante nei casi previsti dal DPR 31/2017). Si dovrà provvedere inoltre alla relativa variazione catastale sia al catasto fabbricati con il rifacimento delle planimetrie per un costo di circa € 900,00 oltre a diritti catastali di circa € 100,00 oltre all'inserimento in mappa del nuovo sedime del fabbricato a seguito dell'installazione del cappotto per un costo di circa € 1.500,00 compresi diritti da suddividere tra le due unità e pertanto residuano € 750,00 circa. Si ipotizza un costo complessivo **di € 5.250,00 salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.**



Riguardo la segnalazione di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, la presentazione della stessa è prevista, entro quindici giorni dall'ultimazione lavori, per tutti quegli *“...interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1...”*, comma che recita *“...condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati...”*.

Si ritiene che gli interventi di progetto della CILAS superbonus rientrino nella casistica sopramenzionata e che pertanto sia necessario presentare la segnalazione di agibilità con i relativi allegati e dichiarazioni, ipotizzando un costo complessivo di **€ 1.500,00** comprensivo di sanzione amministrativa per la mancata presentazione entro i termini.

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO 2: (vedi grafico all. n. 10.2)**

Al momento del sopralluogo gli immobili si presentano allo stato di grezzo avanzato seppur sia stata rinvenuta presso gli archivi del Comune la Comunicazione di Fine Lavori riferita agli interventi di cui alla CILAS (superbonus). L'intervento previsto riguarda opere di efficientamento energetico (coibentazione pareti e copertura, nuovi infissi) e opere di manutenzione straordinaria (modifiche interne) oltre al rifacimento di tutta la parte impiantistica con un nuovo sistema ibrido di riscaldamento con pompa di calore e impianto fotovoltaico. *Si rimanda al capitolo 8 per la descrizione dettagliata dello stato attuale dei luoghi.*

Sentiti nel merito i tecnici del Comune di Mogliano Veneto, **non entrando nel merito dell'operazione ai fini fiscali in quanto inconfidente al quesito ed ininfluente alla determinazione del valore di stima dell'immobile**, gli stessi



ipotizzavano il seguente procedimento al fine di completare i lavori:

1) presentazione di SCIA art. 22 per il completamento delle opere, relazionando che la comunicazione di fine lavori era riferita al solo piano terra, e ricomprendendo nella pratica le “diffformità” individuate nel grafico **allegato n. 10.2** ed eventualmente ulteriori modifiche in fase progettuale;

2) a conclusione dell'iter, si dovrà presentare la relativa comunicazione di fine lavori e la segnalazione di agibilità (entro il termine di 15 giorni) con contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali oltre all'aggiornamento della mappa con il corretto inserimento del fabbricato nel suo assieme (da concordare con l'unità sottostante).

#### **15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO**

In merito ad eventuali spese di condominio (di manutenzione e gestione) e tabelle millesimali delle parti comuni e degli impianti comuni, non è stato possibile risalire ad alcun conteggio in quanto non risulta costituito alcun condominio.

#### **16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

##### **16a) Premesse ed aspetti generali**

*La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta*





*incidentale sul valore da stimare e in particolare:*

**16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato** al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Per quanto riguarda il **LOTTO 1** si evidenziano nel caso in esame, quali:

- **elementi incrementali** il buono stato manutentivo degli immobili, oggetto di recente ristrutturazione (sia interna che esterna) e gli impianti installati di nuova generazione;

- **elementi decrementali** possono considerarsi principalmente la non indipendenza dell'immobile – di fatto casa isolata suddivisa in due unità – e di conseguenza l'attuale promiscuità dell'area scoperta; inoltre sarà necessario a regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate e all'aggiornamento delle planimetrie catastali. Infine si ribadisce che non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli impianti né è stato possibile verificare il loro funzionamento.

Per quanto riguarda il **LOTTO 2** si evidenziano nel caso in esame, quali:

- **elementi incrementali** la recente ristrutturazione esterna con installazione di cappotto perimetrale, isolamento del tetto e infissi nuovi oltre all'impianto fotovoltaico e pompa di calore;

- **elementi decrementali** lo stato di grezzo avanzato in cui si presenta l'immobile, privo di finiture, dei bagni e di alcuni impianti e pertanto sarà necessario presentare nuova pratica edilizia al fine di ultimare i lavori, seguita da relativa segnalazione di agibilità. Per addivenire al più probabile valore di



mercato **all'oggi** andrà quindi detratto il costo necessario ad ultimare l'opera con riferimento ai prezzi medi di mercato per lavori simili da parte di imprese ed artigiani locali.

Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come gli immobili presi in esame non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

**16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata).** Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

### **17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

#### **LOTTO 1**

**Bene 1:** C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 3** – cat. A/3 cl. 4 cons. 5,5 vani, sup. cat. 82 mq, escluse aree scoperte 75 mq, R.C.€ 511,29 – via dei Tulipani – PT – **abitazione con**



**veranda su corpo staccato**

**Bene 2:** C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 5** – cat. C/6 cl. 4 cons. 18 mq, sup. cat. 21 mq, R.C.€ 52,52 –  
via dei Tulipani – PT – **garage**

**Bene 3:** C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 7** – cat. F/1 (area urbana) cons. 487 mq – via dei Tulipani –  
**area scoperta di pertinenza (per la quota di 1/2 di proprietà)**

*Nel valore di stima sotto indicato viene ricompresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare dell'ingresso comune al piano terra e del locale tecnico/C.T. oltre alla quota di 1/2 di proprietà dell'area scoperta di pertinenza comune.*

**- Rapporti mercantili (abitazione e garage):**

sup.com. abitazione PT	mq 95,80 x 1,00 =	95,80 mq
sup.com. terrazzo/patio	mq 13,70 x 0,30 =	4,10 mq
sup.com. garage	mq 21,70 x 0,50 =	10,85 mq
sup.com. veranda su corpo staccato	mq 8,00 x 0,50 =	<u>4,00 mq</u>
complessivamente sup. lorda commerciale		114,75 mq

**Valore di stima all'oggi:** = 114,75 mq x 2.100,00 €/mq = **€ 240.975,00**

**A tale importo vanno detratte presuntivamente:**

1) Oneri e costi pratica edilizia di sanatoria	€	5.250,00
2) segnalazione di agibilità	€	<u>1.500,00</u>

**Più probabile valore di mercato all'oggi** **€ 234.225,00**

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20%	€	<u>46.845,00</u>
---	---	------------------

**Valore vendita forzata** **€ 187.380,00**

**arr.ti a € 187.400,00** (diconsi euro centoottantasettemilaquattrocento/00)



## LOTTO 2

**Bene 1:** C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 4** – cat. A/3 cl. 4 cons. 5,5 vani, sup. cat. 138 mq, escluse aree scoperte 129 mq, R.C.€ 511,29 – via dei Tulipani – PT-1 – **abitazione**

**Bene 2:** C.F. Comune di Mogliano Veneto sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 6** – cat. C/6 cl. 4 cons. 18 mq, sup. cat. 22 mq, R.C.€ 52,52 – via dei Tulipani – PT – **garage**

**Bene 3:** C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

**mapp. 967 sub 7** – cat. F/1 (area urbana) cons. 487 mq – via dei Tulipani – **area scoperta di pertinenza (per la quota di 1/2 di proprietà)**

*Nel valore di stima sotto indicato viene ricompresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare dell'ingresso comune al piano terra e del locale tecnico/C.T. oltre alla quota di 1/2 di proprietà dell'area scoperta di pertinenza comune.*

**- Rapporti mercantili (abitazione e garage):**

sup.com. abitazione PT	mq	5,75 x 1,00 =	5,75 mq
sup.com. abitazione P1	mq	137,55 x 1,00 =	137,55 mq
sup.com. terrazze P1	mq	41,10 x 0,30 =	12,30 mq
sup.com. garage	mq	24,60 x 0,50 =	<u>12,30 mq</u>
complessivamente sup. lorda commerciale			167,90 mq

**Valore di stima all'oggi / più probabile valore di mercato all'oggi,**  
*considerato l'immobile nello stato di grezzo avanzato in cui si trova*

167,90 mq x 1.500,00 €/mq = **€ 251.850,00**

1) Abbattimento per vendita forzata 20% **€ 50.370,00**

**Valore vendita forzata € 201.480,00**



**arr.ti a € 201.500,00** (diconsi euro duecentounomilacinquecento/00)

*Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.*

Ponzano V.to li 19/08/2024

L'E.S.

Geom. Antonio Meo

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01 LOTTO 1 - Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 02 LOTTO 2 - Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 03 Visure catastali storiche CT

All. doc. 04 Estratto di mappa

All. doc. 05 Atto di provenienza – decreto di trasferimento del Tribunale

All. doc. 06.1 Elenco sintetico delle formalità

All. doc. 06.2 Certificato Notarile

All. doc. 06.3 Note di trascrizione successive al pignoramento e alla rel. notarile

All. doc. 07 Esito ricerche ufficio registro - Agenzia Entrate

All. doc. 08 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 09.1 Licenza Edilizia n. 156 del 1969

All. doc. 09.2 Verbale sopralluogo riferito alla Licenza n. 156/1969

All. doc. 09.3 Concessione Edilizia in sanatoria n. 1919 del 28/11/2000

All. doc. 09.4 DIA per opere interne prot. n. 212/01

All. doc. 09.5 Autorizzazione Paesaggistica n. 108/21 (rif. lavori superbonus)

All. doc. 09.6 Ricevuta suap della CILA superbonus del 29/09/2021 (poi archiviata)

All. doc. 09.7 Documentazione CILAS Superbonus del 24/11/2022 (con grafici)

All. doc. 09.8 Documentazione Fine Lavori riferita alla CILAS

All. doc. 10.1 LOTTO 1 - Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All. doc. 10.2 LOTTO 2 - Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All. doc. 11 Documentazione fotografica

