

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 497/2021 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTI** (creditori):

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (per RED SEA SPV SRL)

(Avv.ti Arnaldi Andrea Davide e Torresan Enrico)

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ **CONTROPARTE** (debitori):

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Priva di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.



SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
○ 1.0 Identificazione catastale.....	04
○ 2.0 Descrizione del bene.....	06
○ 3.0 Consistenza.....	10
○ 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	10
○ 5.0 Utilizzazione prevista.....	11
○ 6.0 Conformità urbanistica.....	11
○ 7.0 Divisibilità in quote.....	13
○ 8.0 Occupazione dell'immobile.....	13
○ 9.0 Vincoli.....	14
○ 10.0 Spese condominiali e obblighi residui verso il condominio.....	15
○ 11.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	16
- Elenco allegati.....	18



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI VITTORIO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 07.07.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott.ssa Clarice Di Tullio, consulente tecnico d'ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa ad un alloggio condominiale, sito in Comune di Vittorio Veneto –TV-, Via Giuseppe Garibaldi, 8 - int. 4, di seguito identificato e descritto.

PREMESSE

- a seguito della nomina di consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto CTU:
 - ha prestato giuramento inoltrandolo telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
 - ha formulato richiesta all'archivio notarile distrettuale di Treviso di ottenere copia dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto;
 - ha inoltrato, a mezzo mail-pec all'Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell'esistenza di atti privati sottoscritti dagli esecutati quali danti causa;
 - ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Vittorio Veneto, per l'accesso agli atti per le verifiche urbanistiche dell'unità immobiliare oggetto di stima;



- ha richiesto, all'amministratore del condominio, il resoconto delle spese condominiali a carico dell'alloggio oggetto di stima, i millesimi e copia del regolamento di condominio;
- in data 20.09.2022 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso l'unità immobiliare in Vittorio Veneto alla presenza del custode nominato e degli occupanti l'immobile senza titolo, soggetti diversi dagli esecutati.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima, un appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale e commerciale, è sita nel capoluogo del Comune di Vittorio Veneto –TV-, in Via Giuseppe Garibaldi, 8 - int. 4, e appartiene ad un edificio condominiale denominato "Lorenzo da Ponte" composto da 45 unità immobiliari, catastalmente distinte in: 34 alloggi residenziali, 5 garage, 4 negozi, un ufficio, o studio privato, e un opificio. Le unità immobiliari sono distribuite su sette livelli fuori terra e uno interrato.

L'immobile risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di Vittorio Veneto:

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno
E	8	25	55

(Cat. A/2, classe 4, Vani 4, Piano 1°, Superficie catastale totale 82 mq, escluse aree scoperte mq 82, Rendita catastale Euro 537.12).

L'alloggio appartiene ad un fabbricato condominiale con sviluppo su sette livelli fuori terra, serviti da vano scala con ascensore. Con riferimento ai dati catastali, al piano interrato sono ricavati alcuni garage e una unità immobiliare alla quale è stata catastalmente attribuita la categoria D1; al piano terra vi sono un garage e alcuni locali commerciali, e ai piani superiori sono distribuite le varie unità abitative e l'ufficio o studio privato.

L'edificio è stato eretto sul mappale del catasto terreni n° 25 del Foglio 63 del Comune di Vittorio Veneto, Ente Urbano già dall'impianto



meccanografico del 20.04.1976, della consistenza catastale di mq 560. La particella confina, a partire da nord e in senso orario, con strade, denominate Via Lorenzo Da Ponte e Via Giuseppe Garibaldi, e con i mappali n. 396, 397 e 465.

L'intestazione catastale dell'immobile, come da visura allegata, non è corretta, in quanto il cognome degli intestatari è stato indicato, già nell'atto di provenienza e relativa nota di trascrizione, in modo distorto. Sono invece corretti i codici fiscali, le date e i luoghi di nascita, il titolo e la quota di proprietà degli intestatari esecutati. L'anomalia è già stata evidenziata nella relazione notarile rilasciata in data 03.01.2022 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone. Per la correzione dell'intestazione catastale è necessario eseguire un atto notarile rettificativo, con relativa nota di trascrizione e successiva voltura catastale, il cui costo può stimarsi in Euro 2500.00 (duemilacinquecento), importo comunque soggetto alla discrezionalità del notaio incaricato. Si precisa, tuttavia, che risultando corretti i codici fiscali degli intestatari esecutati, la trascrizione e la voltura catastale del bene a favore dell'aggiudicatario potrebbero, tecnicamente, avere esito favorevole senza necessità di procedere con l'atto di rettifica. Ciò non ostante, qualora l'aggiudicatario dovesse successivamente vendere il bene, la pregressa errata nota di trascrizione comporterebbe la necessità di procedere con il sopracitato atto di rettifica con oneri a carico dello stesso aggiudicatario.



Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, nonché sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle strutture portanti, sul tetto, sugli impianti e su quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C.. In particolare, con riferimento alla scheda catastale agli atti, identificativa dell'unità immobiliare di interesse, risultano comuni: l'atrio, l'ingresso, il vano scale e l'ascensore ai piani terra e primo.

2.0 Descrizione del bene

Il complesso residenziale si sviluppa su sette livelli fuori terra e uno interrato. Al piano interrato sono ricavati prevalentemente i garage, il piano terra è a prevalente destinazione commerciale, mentre ai livelli superiori, dal primo al settimo, sono distribuiti i vari appartamenti e uffici.

L'unità immobiliare ad uso appartamento, identificata dal Sub. 55 (m.n. 25 Sez. E, Fg. 8) è posta al piano primo e confina con perimetro esterno a nord ovest, con vano scale a sud est e con altre unità immobiliari sui restanti lati. L'appartamento è privo di garage e di altri locali accessori ed è accessibile dal vano scale condominiale dotato di ascensore.

Le parti comuni condominiali, così come rappresentate nell'allegata planimetria catastale, delle quali l'unità immobiliare dispone, per la quota di 15/1000, sono: l'atrio, l'ingresso, il vano scale e l'ascensore ai piani terra e primo.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona centrale rispetto al centro abitato di Vittorio Veneto. Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata,



dal vigente piano regolatore, in zona -A-, centro storico, corrispondente ad *“Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale”*.

Con riferimento alla tavola dei vincoli di Prg si rileva che il sito è vincolato ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs 42/2004), ricadente in area e località ad alto rischio archeologico, da verificare presso la competente Soprintendenza, come espressamente indicato nella tavola di Prg.

La Zto -A- è regolamentata, in particolare, dagli artt. 26 e 27 delle norme di attuazione delle quali si allega stralcio.

Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare di interesse, è stato edificato in forza di Licenza edilizia Prot. n. 17139 (doc. 1 e 2 - Allegato 5) rilasciata in data 03.06.1962, cui ha fatto seguito il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità n. 68 in data 01.07.1964 (doc. 3 - Allegato 5). Successivamente l'immobile è stato interessato da interventi di manutenzione tra i quali:

- adeguamento della centrale termica eseguito con Autorizzazione edilizia n. 18569/SV/dp del 25.09.1984 (doc. 04 - Allegato 5);
- sistemazione grondaie, cornicioni, pluviali e terrazze, eseguita con comunicazione del 17.11.1993 e presa d'atto Prot. n. 26647/93 (doc. 5 - Allegato 5);
- interventi termoidraulici di cui alla DIA Prot. n. 39410 del 26.10.2009 (doc. 6 - Allegato 5).



Dalla documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistica del comune di Vittorio Veneto, non sono state reperite altre pratiche di interesse inerenti l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'aspetto esteriore dell'edificio, anche in relazione all'epoca di edificazione, è, nel suo complesso, mediocre, con presenza, tra le altre cose, di infiltrazioni dalle cornici di copertura, di distacchi puntuali dei rivestimenti dei ferri d'armo dei terrazzini e dei marcapiani in cemento e di alcuni fenomeni di corrosione delle parti metalliche a vista.

Le pareti esterne del fabbricato sono prevalentemente rivestite in marmo e intonaco finito a pittura, per la parte al piano terra ad uso commerciale, e in mattoni pieni a faccia vista, per i piani superiori.

I serramenti esterni degli alloggi al piano primo sono in vetro e metallo, senza chiusure esterne, mentre quelli ai piani superiori sono di tipo tradizionale prevalentemente con avvolgibili esterni.

Le parti comuni interne, in relazione all'epoca della costruzione, sono in discreto stato di conservazione: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei corridoi di piano sono rivestiti in marmo; le pareti e i soffitti sono invece intonacati e finiti a pittura; le pareti dell'androne di ingresso, per un'altezza dal pavimento di circa 1.5 m, sono prevalentemente rivestite in marmo della stessa tipologia di quello utilizzato per il rivestimento della scala.

Nello specifico, l'appartamento oggetto di stima si colloca al piano primo e, con riferimento all'allegata planimetria catastale (doc. 09 - Allegato 4), modificata come da riscontri di sopralluogo, si compone di un ingresso, dal



quale si accede ad un wc e un ripostiglio ciechi, ad una camera e ad una cucina dalla quale, direttamente, senza disimpegno, si accede ad un altro locale destinato a camera.

L'appartamento versa in cattivo stato di conservazione ed è ai limiti dell'agibilità.

I pavimenti dei vari locali sono rivestiti in marmo, con esclusione del wc che risulta piastrellato con pavimentazione sopraelevata rispetto al corridoio dal quale si accede; le pareti sono prevalentemente intonacate e finite a pittura, in più parti alterata con presenza di distacchi e ripristini; la dotazione impiantistica elettrica, idrica, termica e sanitaria è minimale ed obsoleta; la climatizzazione invernale è del tipo a radiatori con tubazioni a vista collegate a generatore di calore centralizzato, impiegato anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato, di vecchia fattura e in cattivo stato di conservazione. Gli infissi esterni, di chiusura delle tre ampie finestre di cui dispone l'alloggio che prospettano su via Lorenzo da Ponte, sono di vecchia fattura, con vetri singoli montati su struttura portante in ferro, privi di chiusure esterne.

Non stati reperiti, per l'unità immobiliare di interesse, né i certificati di conformità degli impianti tecnologici né l'attestato di prestazione energetica. Sulla base delle caratteristiche degli impianti e dell'involucro edilizio (serramenti, pareti interne ed esterne e solai) si ritiene che la più probabile classe energetica dell'alloggio sia la classe "G".



In relazione ai correnti standard ed esigenze abitative l'unità abitativa necessita di un intervento di ristrutturazione integrale con rifacimento del servizio igienico e degli impianti idrico, termico, elettrico e sanitario, sostituzione dei serramenti esterni ed interni e relativi lavori complementari e di finitura.

3.0 Consistenze

L'appartamento ha consistenza catastale di 4.0 vani e superficie catastale totale di mq 82. Con riferimento all'allegata planimetria catastale (doc. 8 – Allegato 04), la consistenza lorda, in termini di superficie, dell'unità abitativa comprensiva di locali principali ed accessori, calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo, è di circa lordi nominali stimati mq 80.

In presenza di superfici disomogenee per tipologia e destinazione, la superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione. Nel caso di specie l'unità immobiliare si compone di soli locali principali e accessori alla residenza direttamente comunicanti, senza pertinenze quali terrazzini, logge, cantine e garage.

La superficie commerciale corrisponde pertanto alla superficie lorda dell'intero alloggio pari a stimati mq 80 come sopra determinati.

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale



Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali con le seguenti precisazioni:

- a. la ditta catastale intestataria del bene è coerente con l'atto di provenienza del 28.11.2005 ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto; tuttavia nel citato atto di provenienza, per errore materiale in sede di rogito, gli esecutati sono indicati con il cognome distorto; per l'allineamento della ditta catastale è necessario procedere con un atto notarile di rettifica e successive trascrizioni e voltura catastale, così come già è stato fatto, da altro notaio, per l'atto di concessione del mutuo agli esecutati;
- b. la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi così come rilevati nel corso del sopralluogo, per intervenute modifiche distributive interne.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'unità immobiliare urbana sopra descritta ha destinazione d'uso coerente con quella ammessa per la zona urbanistica in cui ricade.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Vittorio Veneto, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse, relativa all'unità immobiliare oggetto di stima, presente nei faldoni messi a disposizione dall'Ufficio.



In particolare, il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n. 17139 del 03.06.1962, cui ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità n. 68 del 01.07.1964. Successivamente non sono state reperite pratiche edilizie di rilievo inerenti, in particolare, l'unità oggetto di stima.

La pratica edilizia n. 17139 del 1962 si compone di diversi elaborati grafici, tra i quali le planimetrie del piano interrato, del piano ammezzato, del piano attico e una planimetria del "*piano tipo*". Sono inoltre presenti una sezione e altri elaborati, anche di carattere tecnologico, quali, ad esempio, lo smaltimento dei reflui.

In relazione alla dimensione e articolazione architettonica dell'edificio, la documentazione grafica progettuale a corredo della citata licenza edilizia risulta scarsa, o forse incompleta; non è presente, in particolare, la rappresentazione grafica del piano primo, dove si trova l'appartamento oggetto di stima, e non è precisato, sulla tavola del "*piano tipo*", a quali livelli del fabbricato essa si riferisca.

Lo stato dei luoghi relativi all'alloggio oggetto di stima, raffrontato con la tavola del "*piano tipo*", risulta totalmente difforme. Allo scopo di approfondire tale aspetto, si è richiesto, e ottenuto, un incontro con l'attuale amministratore del condominio, per verificare l'eventuale presenza, nell'archivio documentale del condominio, di ulteriori elaborati grafici utili allo scopo; dall'incontro non sono emersi nuovi documenti di interesse.

Nell'impossibilità di disporre (se esistente e prevista nel progetto originario) della rappresentazione grafica del piano primo di progetto, per mancanza



del relativo elaborato, e non essendo il sottoscritto in grado di poter affermare che la tavola grafica del “piano tipo” possa essere riferita anche al piano primo di interesse, si è cautelativamente ritenuto di considerare la distribuzione interna e il perimetro interno dell'appartamento difformi dal punto di vista urbanistico, con conseguente necessità di pratica edilizia in sanatoria per sole opere interne. Nel merito è stato contattato anche l'Ufficio edilizia privata del comune, al quale è stato esposto il caso, pervenendo ad una quantificazione forfetaria della sanzione amministrativa, per sole opere interne e limitatamente all'alloggio oggetto di stima, pari al doppio della sanzione minima, ossia in Euro 1032.00 (milletrentadue).

Si rileva, tuttavia, che la distribuzione interna delle parti comuni del condominio, tra le quali l'androne, il corridoio, quantomeno del piano primo, ed il vano scale, con riferimento ai medesimi elaborati grafici allegati alla citata licenza edilizia, risultano in parte difformi, con necessità di regolarizzazione urbanistica a livello condominiale.

Si precisa, ad ogni buon conto, che le verifiche urbanistiche eseguite si sono limitate all'alloggio oggetto di stima e non si sono estese ai volumi, alle altezze, ai distacchi, alla sagoma, ai prospetti e agli altri parametri e aspetti urbanistici dell'edificio cui l'alloggio appartiene.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

Il bene è pignorato per il diritto di proprietà per l'intero in capo agli esecutati. L'appartamento costituisce unità immobiliare autonomamente fruibile.

8.0 Occupazione degli immobili



Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata, senza titolo, da tre soggetti: una madre e due figlie.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati in essere, interessanti l'immobile in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito negativo.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore degli esecutati, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella loro disponibilità.

9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, all'atto di provenienza, del Notaio Roberto Blandaleone del 28.11.2005 e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 27.02.2023, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche e nel regolamento di condominio:

- TRASCRIZIONE del 19/05/2000 - Registro Particolare 13704 Registro Generale 19355 Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 100923 del 09/05/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 21/12/2005 - Registro Particolare 34377 Registro Generale 57728, Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 122627 del 28/11/2005, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;



- ISCRIZIONE del 21/12/2005 - Registro Particolare 13875 Registro Generale 57729, Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 122628 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 4608 Registro Generale 29703 Pubblico ufficiale GAGLIARDI ANTONIO Repertorio 213351/28389 del 08/07/2021, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2021 - Registro Particolare 36211 Registro Generale 52198, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6209 del 02/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10.0 Spese condominiali e obblighi residui verso il condominio

Il condominio è attualmente amministrato dallo studio [REDACTED]

A seguito richiesta di resoconto contabile delle pendenze a carico degli esecutati, in relazione alle pregresse spese condominiali e al preventivo dell'esercizio ordinario 2022-2023, è emerso un debito residuo, a favore del condominio, di complessivi € 21'011.07 (Euro ventunomilazeroundici/07); tale importo si è accumulato in alcuni anni di mancati pagamenti.

L'importo medio delle spese fisse e di manutenzione condominiali, calcolato sulla base degli ultimi esercizi, e indicato dallo stesso studio che si occupa dell'amministrazione del condominio, è attualmente stimato, mediamente, in



circa Euro 2800.00 (duemilattocento/00) annui. Sulle spese condominiali incide in modo particolare l'onere per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria centralizzati, che ha subito, negli ultimi esercizi, un particolare incremento, quantificabile in circa Euro 600/700 annui, legato all'aumento generale dei costi energetici.

L'importo delle spese condominiali annue che, pertanto, su base prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, sono stimate pari a Euro 2800.00 per anno di esercizio. Nel biennio anteriore alla data dell'aggiudicazione del bene maturerà quindi un importo stimato di Euro 5600.00 (cinquemilaseicento).

E' stato richiesto all'amministratore di condominio copia degli ultimi verbali di assemblea condominiale che si allegano. Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio e come confermato dallo stesso amministratore non risultano attualmente deliberate spese per interventi di manutenzione straordinaria di rilievo.

11.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore dell'immobile, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali. Per quanto sopra esposto, considerato per l'unità immobiliare urbana il contesto urbanistico al quale appartiene, la sua attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni simili,



per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro, comprensivo delle parti comuni del complesso immobiliare di appartenenza: 700.0 €/mq (settecento/00); superficie commerciale come sopra determinata in mq 80 circa, valore medio di stima di mercato:

$$\text{mq } 80.00 \times \text{€/mq } 700.00 = \text{€ } 56'000.00$$

(Euro cinquantaseimila/00).

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità, e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore di stima per vendita forzata di complessivi:

€ 47'600.00 (Euro quarantasettemilaseicento/00).

A tale importo sono infine da detrarre:

- a. il costo della pratica edilizia per la sanatoria della sola distribuzione interna e di perimetro dell'unità abitativa, stimato pari ad € 2000.00 (duemila/00), comprensivo di pratica edilizia comunale, aggiornamento catastale con anticipazione dei diritti catastali e oneri fiscali (importo



indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incaricato all'espletamento delle necessarie pratiche);

- b. la sanzione amministrativa per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, stimata pari al doppio della sanzione minima, ossia € 1032.00 (milletrentadue/00), (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità dell'Ufficio comunale di competenza);
- c. l'importo delle spese condominiali a carico dell'aggiudicatario che matureranno nel biennio anteriore alla data dell'aggiudicazione del bene pari ad Euro 5600.00 (cinquemilaseicento/00);
- d. il costo dell'atto di rettifica ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone e relative nota di trascrizione e voltura catastale, stimato in € 2500.00 (duemilacinquecento/00) compresi oneri fiscali, tasse e bolli (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del Notaio incaricato).

per complessivi € 11132.00 (undicimilacentotrentadue/00), pervenendo ad un valore arrotondato di stima dei beni di:

€ 36'500.00 (Euro trentaseimilacinquecento/00).

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 27.02.23;
- 4) Documentazione catastale: visure, mappa e planimetrie catastali;
- 5) Titoli edilizi: licenza edilizia, autorizzazione di abitabilità e altri pratiche;
- 6) Documentazione urbanistica: estratti di PRG;



- 7) Esito accesso Agenzia Entrate;
- 8) Documentazione amministrativa del condominio: verbali, bilancio, situazione versamenti e regolamento di condominio;
- 9) Documentazione fotografica.

Mareno di Piave, 28.02.2023

Il Tecnico

(firmato digitalmente)

