22/06

❖ ❖ ❖

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Antonello FABBRO

Procedura Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n° 218/2014

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE ING. REMO DAVANZO

❖ ❖ ❖

INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO ---------- 4
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO ---------- 5
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ---------- 8
ATTIVITÀ GENERALI ---------- 9
Punto 1) – Documentazione Disponibile ---------- 9
Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione ---------- 9
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale ---------- 11
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale ---------- 11
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO "A" ---------- 12
Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza ---------- 12
Punto A3) – Descrizione Compendio ---------- 13
Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento ---------- 19
Punto A5) – Variazioni Catastali ---------- 20
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico ---------- 20
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica ---------- 22
Punto A8) – Verifica Opere Abusive ---------- 27
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti ---------- 29
Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità ---------- 29
Punto A11) – Stato di Occupazione ---------- 30
Punto A12) – Vincoli e Gravami ---------- 31

❖ ❖ ❖

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali ---------- **33**

Punto A14) - Stime ---------- **33**

Punto A17) – Documentazione Fotografica ---------- **38**

Punto A18) – Scheda Dati ---------- **38**

Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione ---------- **39**

Punto A20) – Prestazione Energetica ---------- **39**

ELENCO ALLEGATI ---------- **39**

❖ ❖ ❖

INCARICO

In data 16/11/2017 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (**Allegato n° 00**) i loro riferimenti principali.

*** *** ***

L'oggetto peritale risulta costituito dai beni immobili così individuati:

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 218/2014

Debitori: ***Esecutato***

Pignoramento: ***proprietà per l'intero***

Immobili:

Comune di Trevignano (TV)

N.C.E.U. – Sez. A – Fg. 8

Mapp. 342 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga

Mapp. 342 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga

Mapp. 343 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga

Mapp. 343 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga

N.C.T. – Fg. 8

Mapp. 340 – are 26 centiare 92

Mapp. 337 – are 42 centiare 89

*** *** ***

Udienza Ex Art. 569 c.p.c.: **27/06/2018**

❖ ❖ ❖

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione contestualmente consegnata, lo scrivente prendeva contatti con il ***Custode***, al fine di concordare le modalità e le tempistiche per effettuare l'ispezione degli immobili.

Veniva quindi stabilita l'effettuazione di una prima ispezione per il giorno 21/12/2017.

In questa occasione risultava presente presso la sede in oggetto solo il ***Custode***, riscontrando la disponibilità esclusivamente di un terreno, liberamente accessibile dalla pubblica viabilità, privo tuttavia di alcun fabbricato sovra eretto, con altresì le seguenti caratteristiche:

- presenza di "variazioni altimetriche" del piano di campagna congruenti con possibili attività di sbancamento localizzato della parte superficiale del lotto di terreno;
- presenza di cumuli di terreno e/o materiali inerti di natura sconosciuta, ammassati presso la zona sud-est del lotto ed in parte ricoperti da rovi ed arbusti che non consentivano neppure un adeguato esame visivo;
- presenza di un ammasso di materiali e manufatti edili apparentemente "abbandonati", in larga parte parimenti ricoperto di rovi/arbusti, fra cui si distinguevano anche lastre in fibrocemento;
- affioramento, al di sotto del limitato manto erboso che ricopriva le aree libere del lotto di terreno, di alcuni detriti e materiali di risulta che potevano collegarsi ad attività di demolizione del fabbricato preesistente ovvero a "riporti" di materiali di natura non nota utilizzati per il consolidamento del fondo.

Venivano in ogni caso eseguiti rilievi tecnici e fotografici.

Veniva quindi effettuata una seconda ispezione in data 19/01/2018, con ***Esecutato*** che veniva convocato dal ***Custode*** (al fine di fornire informazioni utili circa il pregresso utilizzo del terreno in questione), ma che neanche in questa occasione si presentava.

In tale frangente veniva eseguito una dettagliato rilievo topografico dell'area.

La successiva effettuazione dell'accesso agli atti comunali consentiva di appurare che i fabbricati descritti nel pignoramento erano stati plausibilmente "demoliti" in relazione ad un richiesto

intervento edilizio di demolizione e ricostruzione (evidentemente non giunto a completamento).
Ferme restando le "anomalie" sopra evidenziate, lo scrivente riteneva che la valutazione dell'effettiva "qualità" del bene immobile in oggetto, ovvero la identificazione degli eventuali oneri che il futuro acquirente potrebbe ritrovarsi a dover affrontare per attivare eventuali smaltimenti e/o bonifiche (qualora emergenti elementi che definissero la situazione "non conforme" ai parametri previsti per la destinazione d'uso/urbanistica prevista), necessitasse di una "completa caratterizzazione ambientale dell'area".
In tale previsione, lo scrivente sentiva preventivamente una struttura che si occupa normalmente di indagini di questa tipologia, al fine di ottenere la possibile preventivazione di massima per l'intervento plausibilmente necessario.
Sottoponeva quindi le informazioni sopra riassunte ed il preventivo sopra citato al ***Custode***, al fine di consentire un opportuno "contatto" e relative "valutazioni" fra quest'ultimo ed il ***Creditore Procedente***.
All'esito dei successivi confronti, il Legale del ***Creditore Procedente*** comunicava in seguito il proprio benestare, in modo che lo scrivente, sentito anche l'incaricato ***Custode***, inoltrava conseguente istanza all'ill.mo Giudice al fine di ottenere autorizzazione per sviluppare la succitata "completa caratterizzazione ambientale dell'area" con intervento del qualificato Ausiliario individuato.
In data 16/05/2018 veniva pertanto effettuata nuova ispezione e sopralluogo presso il compendio in oggetto, essendo presente, oltre al ***Custode***, anche l'Ausiliario che effettuava tutti i rilievi e le campionature ritenute necessarie per ottemperare all'incarico conferito.
Attesi i tempi tecnici per sviluppare le necessarie analisi chimico-fisiche sui numerosi campioni prelevati, l'Ausiliario rendeva disponibile la propria relazione completa (**Allegato n° A9.e**), indispensabile per tratte le adeguate valutazioni di perizia, in data 11/06/2018.

*** *** ***

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli eventuali atti stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

❖ ❖ ❖

- accesso presso gli archivi dei Notai roganti e/o presso l'Archivio Notarile Distrettuale, per ottenere copia degli Atti di Provenienza (**Allegati n° A1**);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegati n° A2**);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° A3**);
- accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del ***Comune*** coinvolto, per esame delle eventuali pratiche edilizie istruite, con ottenimento (se applicabile) di copie o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo, ed eventuali colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (**Allegati n° A6**), e per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area (**Allegato n° A7**);
- accesso al sito Internet del ***Comune*** coinvolto, per ottenimento della principali normative urbanistiche ivi disponibili (**Allegati n° A8**);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps), di immagini satellitari e/o d'inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegato n° A10**);
- ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (**Allegato n° A12**).

*** *** ***

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

❖ ❖ ❖

RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Gli immobili pignorati, oggetto della presente perizia di stima, vengono così considerati:

- Lotto "A": **terreno ubicato in zona "agricola" accogliente in passato un fabbricato a destinazione "artigianale" oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione (non giunta a completamento), ubicato in Trevignano (TV) via Fossalunga all'altezza indicativa dei civici n° 28/34 (mappale n° 342).**

Si riporta nel seguito, per ogni lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo Giudice in sede d'incarico.

❖ ❖ ❖

ATTIVITÀ GENERALI

Punto 1) – Documentazione Disponibile

Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.

In sede di conferimento d'incarico, è stata consegnata allo scrivente dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso copia della seguente documentazione:

- atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 218/2014 depositato da ***Procedente***;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 218/2014 depositata da ***Procedente***.

Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. – Predisposizione elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli – Acquisizione mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) – Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale – Verifica disponibilità della relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

Risulta disponibile in atti la "*certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.*", come in precedenza citato.

Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali;
- descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza;
- descrizione delle eventuali formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi;

❖ ❖ ❖

- eventuali informazioni sui regimi patrimoniali;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
  - *iscrizione n° 23474/5414 del 13/06/2003 per ipoteca volontaria;*
  - *trascrizione n° 10308/7487 del 18/04/2014 per pignoramento, con successiva nota di rettifica trascritta ai nn° 8419/11499 in data 07/05/2014.*

In particolare, la "*certificazione notarile*" individua la seguente "*descrizione dei beni risultante dai registri catastali*":

Comune di Trevignano

Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 8 (otto)

Mapp. 342 sub. 3 in Via Fossalunga – P.T. – Cat. D/1 – R.D. Euro 2.931,00 (magazzino artigianale con corte esclusiva di Mq. 8898)

Si precisa che l'unità immobiliare sopradescritta deriva dagli originari mappali nn. 342 sub 1 – 2 e 343 sub 1 – 2 in forza di variazione per fusione ed ampliamento in data 12 gennaio 2006 n. 386, introdotta in atti catastali in pari data con Prot. n. TV0006477 e successiva variazione del classamento in data 8 gennaio 2007 n. 471, introdotta in atti catastali in pari data con Prot. n. TV 0006338, eretta sull'area già censita al Catasto Terreni, stessi Comune e Foglio con il mappale n. 342 ente urbano di Ha. 0.96.64, risultante dall'unificazione dei mappali n. 342 (ente urbano di Ha. 0.13.91), 343 (ente urbano di Ha. 0.13.81, 340 (sem. irr. arb. di Ha. 0.26.92) e 337 (sem. irr. arb. di Ha. 0.42.89) giusta Tipo Mappale del 27 dicembre 2005 n. 371970, introdotto in atti catastali in pari data con Prot. n. TV0371970;

Formante un unico corpo confinante con: mappali nn. 341, 336, 329, 93, 408 e strada salvo altri o variati.

In realtà, anche tale descrizione risulta non aderente alla realtà delle cose, poiché, come in precedenza anticipato, **il fabbricato ivi citato non è fisicamente presente ed è stato plausibilmente "demolito"** in relazione ad un richiesto intervento edilizio di demolizione e ricostruzione (evidentemente non giunto a completamento).

❖ ❖ ❖

La relazione notarile non riporta altresì specificazioni di interesse relativamente ad eventuali altre prescrizioni e/o vincoli e/o pesi. Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di ***Esecutato*** (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

Punto 15) – Invio Elaborato Peritale

Invio di copia dell'elaborato peritale (almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.) con termine (non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza) per formulazione di eventuali osservazioni.

Copia del presente elaborato peritale viene consegnata, successivamente ai termini sopra stabiliti (a seguito della tempistica necessaria per lo sviluppo della caratterizzazione ambientale), ma in ogni caso in data anteriore all'Udienza in oggetto, al/ai Creditori Procedenti, al/agli eventuali Creditori Intervenuti, al/ai Debitori/Esecutati (eventualmente rappresentati dal/dai Legali costituiti per visibilità), al Custode, tramite: consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale (di supporto digitale o di stampa) o spedizione via posta raccomandata o spedizione via posta elettronica agli indirizzi disponibili, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente (tramite posta elettronica, all'indirizzo remo.davanzo@ingpec.eu, o tramite fax o tramite posta ordinaria).

Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale

Deposito dell'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, entro il termine previsto.
Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso (con testo della perizia ed allegati in formato digitale interamente contenuti in cd-rom).

❖ ❖ ❖

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO "A"

Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza

Acquisizione copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Lo scrivente ha ottenuto copia dell'atto di acquisto della proprietà in oggetto da parte di ***Esecutato*** **(Allegato n° A1).**

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... acquista, la piena proprietà di una porzione di un capannone industriale in Trevignano (TV), via Fossalunga, con area scoperta pertinenziale, il tutto così individuato

*CATASTO DEI FABBRICATI - Sezione A - Foglio 8 - p.lla 342 * sub 1 (con graffato il subalterno 2) - cat. D/1 - RDE 826,33*

*CATASTO DEI TERRENI - Foglio 8 * p.lla 337 - SEM IRR ARB - cl.4 - ha 0.42.89 - RDE 26,58 – RAE 14,40;*

Il lotto in oggetto confina, oltre che con la detta via, con le proprietà individuate dalle particelle 341, 343, 93 e 9 della stessa Sezione e Foglio catastali ...

acquista, la piena proprietà della residua porzione del fabbricato adibito a capannone di cui alla precedente vendita, con area scoperta pertinenziale, in Trevignano (TV), via Fossalunga; il tutto così individuato

*CATASTO DEI FABBRICATI - Sezione A - Foglio 8 - p.lla 343 * sub 1 (con graffato il subalterno 2) - cat. D/1 - RDE 955,45*

*CATASTO DEI TERRENI - Foglio 8 * p.lla 340 - SEM IRR ARB - cl.4 - ha 0.26.92 - RDE 16,68 - RAE 9,04*

Il lotto in oggetto confina con le proprietà individuate dalle particelle 342, 341, 336, 329 e 93 della stessa Sezione e Foglio catastali ...

la costruzione del fabbricato in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Trevignano le autorizzazioni del 30 dicembre 1969 (Prot.127/69) e del 24 giugno 1972 (Prot.41/72), con agibilità del 15 luglio 1970 e del 4 aprile 1973, mentre successivamente non sono state effettuate altre opere richiedenti licenze, concessioni o autorizzazioni ad eccezione di alcuni lavori eseguiti in difformità dai predetti provvedimenti e per i quali è stata presentata al Comune di Trevignano il giorno 27 marzo 1986 domanda di condono ai sensi della legge n.47/1985 (Prot.2864) con relativo pagamento

❖ ❖ ❖

dell'intera oblazione, eseguito presso l'Ufficio Postale di Trevignano ...
In relazione a tale procedimento, la parte alienante precisa che il Comune predetto non ha provveduto ad emettere espresso provvedimento di sanatoria nei termini di legge e garantisce che in base alla normativa vigente nulla osta al rilascio del provvedimento stesso. Precisa, infine, che successivamente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di sorta incidenti sulla commerciabilità di quanto trasferito ...

Punto A3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:
terreno ubicato in zona "agricola" accogliente in passato un fabbricato a destinazione "artigianale" oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione (non giunta a completamento), ubicato in Trevignano (TV) via Fossalunga all'altezza indicativa dei civici n° 28/34 (mappale 342).
Non vi è pertanto congruenza, attualmente, con il compendio, sia descritto nell'atto di pignoramento:

Comune di Trevignano (TV)
N.C.E.U. – Sez. A – Fg. 8
Mapp. 342 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 342 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 343 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 343 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga
N.C.T. – Fg. 8
Mapp. 340 – are 26 centiare 92
Mapp. 337 – are 42 centiare 89

che nella "*certificazione notarile*":

Comune di Trevignano
Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 8 (otto)
Mapp. 342 sub. 3 in Via Fossalunga – P.T. – Cat. D/1 – R.D. Euro 2.931,00 (magazzino artigianale con corte esclusiva di Mq. 8898)

❖ ❖ ❖

in quanto, come in precedenza anticipato, il fabbricato ivi citato non è fisicamente presente ed è stato plausibilmente "demolito" in relazione ad un richiesto intervento edilizio di demolizione e ricostruzione (evidentemente non giunto a completamento).

Il compendio risulta pertanto al momento attuale catastalmente individuabile come segue (**Allegati n° A2**):

Catasto Terreni:

1) Comune di Trevignano - Foglio 8
   Particella n° 342 – Ente Urbano Consistenza 9664 mq

Le visure catastali per nominativo (**non aggiornate**) riproporrebbero altresì quanto segue:

Catasto Fabbricati:

2) Comune di Trevignano - Sezione Urbana A - Foglio 8
   Particella n° 342 Sub 3 - Categoria D/1 - Rendita € 2.931,00.
   Si tratta del fabbricato artigianale tuttavia "demolito"

Intestazione : ***Esecutato***

Diritto: (1) Proprietà per 1/1

Confini: il lotto in oggetto confina:
a nord con i mapp. 341-336, ad est con il mapp. 329, a sud con i mapp. 93-408, ad ovest con la strada comunale,
salvo altri e/o variati.

Si evidenziano gli eventuali elementi di interesse riportati nell'Atto di Provenienza, così come in precedenza ripresi.

Per quanto concerne la determinazione della consistenza e della superficie, si evidenzia che il terreno in oggetto, in forma sostanzialmente rettangolare, si presenta in larga parte ricoperto con manto erboso, dotato di recinzioni di confinamento in corrispondenza a tre lati principali.

In tal modo, si è ritenuto di poter attivare rilevazioni topografiche di dettaglio (**Allegato n° A9.a**), individuando la seguente:

- stima della superficie "recintata/confinata": circa 10030 mq

Sovrapponendo il rilievo svolto sulla mappa catastale (**Allegato n° A9.b**), apparirebbe peraltro l'esistenza di un sensibile "sconfinamento" in proprietà altrui, in corrispondenza al

fronte/confine sud del lotto (**Allegato n° A9.c**).

Riportando detto confine sud sul tracciamento della mappa catastale, si otterrebbe altresì la seguente:

- stima della superficie "rettificata": circa 9695 mq

Quest'ultimo dato risulta in effetti molto più aderente alla consistenza catastale, che, come sopra riportato, corrisponde a:

- superficie "catastale" nominale: **9664 mq**

Si ritiene pertanto di poter assumere questo dato come indicativo della consistenza "nominale" del lotto (terreno) in questione.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Terreno

Trattasi di una porzione di terreno collocata in territorio completamente pianeggiante, ubicato immediatamente a sud del centro abitato di Trevignano (**Allegato n° A10**), in prossimità della viabilità principale che lo collega con il comune di Istrana (Via Roma).

Il lotto risulta accessibile direttamente dalla viabilità comunale (Via Fossalunga), ponendosi (in corrispondenza al confine est) a ridosso della stessa e presentando un "varco" di accesso presso il fronte sud-est.

Come già osservato, presenta forma sostanzialmente rettangolare, in larga parte ricoperto con manto erboso, dotato di recinzioni di confinamento in corrispondenza a tre lati principali (determinate da siepi e/o reti metalliche), mentre la "linea" di confinamento sul quarto lato (ovest) risulta comunque sufficientemente distinguibile.

Sono state inoltre già rilevate le seguenti particolarità:

- presenza di "variazioni altimetriche" del piano di campagna congruenti con possibili attività di sbancamento localizzato della parte superficiale del lotto di terreno, così come evidenziato nel rilievo svolto (**Allegato n° A9.a**);
- presenza di cumuli di terreno e/o materiali inerti di natura sconosciuta, ammassati presso la zona sud-est del lotto ed in parte ricoperti da rovi ed arbusti che non consentivano neppure un adeguato esame visivo, così come evidenziato nel rilievo svolto (**Allegato n° A9.a**);

- presenza di un ammasso di materiali e manufatti edili apparentemente "abbandonati", in larga parte parimenti ricoperto di rovi/arbusti, fra cui si distinguevano anche lastre in fibrocemento, così come evidenziato nel rilievo svolto (**Allegato n° A9.a**);
- affioramento, al di sotto del limitato manto erboso che ricopriva le aree libere del lotto di terreno, di alcuni detriti e materiali di risulta che potrebebro collegarsi ad attività di demolizione del fabbricato preesistente ovvero a "riporti" di materiali di natura non nota utilizzati per il consolidamento del fondo.

Come in precedenza riferito, è molto probabile che tale stato di cose sia conseguenza di un richiesto intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di pre-esistente fabbricato a destinazione "artigianale" (evidentemente non giunto a completamento).

A fronte di quanto sopra, è stata concordata con il ***Procedente***, e quindi autorizzata dall'ill.mo Giudice, l'esecuzione di una "completa caratterizzazione ambientale dell'area" con intervento del qualificato Ausiliario individuato.

Quest'ultimo, effettuati tutti i rilievi e le analisi ritenute necessarie, ha descritto peculiarmente tutte la caratteristiche della zona e dell'area in questione, ed ha segnalato le seguenti determinazioni conclusive (**Allegato n° A9.e**):

... Fino al marzo 2008 l'edificio era ancora presente e si intravede il cumulo di materiali edili a sud dell'edificio.

Nel settembre 2009 l'edificio appare già demolito. Si intravede oltre al cumulo di materiali edili anche il cumulo di terreni a sud este la fascia ovest che appare poco rinverdita per il ribassamento subìto ...

Il lotto interessato dall'indagine ha un'estensione di circa 9.800 mq. Si presenta sgombro da strutture ma con variazioni altimetriche in particolare si nota una fascia ribassata parallela ed adiacente a via Fossalunga.

Nella zona sud est del lotto si rilevano due cumuli, uno di terreno ... ed uno di materiale edile coperti da vegetazione spontanea ...

In data 16 maggio 2018 si è proceduto con le indagini in campo realizzando 15 trincee ...

Sull'area sono presenti per lo più terreni naturali; solo in corrispondenza delle trincee dalla 3

alla 6, nel primo mezzo metro di terreno, si sono rilevati piccoli frammenti di materiale antropico derivati, probabilmente, dalla demolizione dell'edificio preesistente ampiamente inferiori al 20% in peso.

In corrispondenza della trincea 8 si è intercettata la vasca di smaltimento acque nere che probabilmente è stata in parte demolita e la fossa derivata colmata con materiale vario come lana di roccia, teli di plastica di imballaggio, blocchi in c.a. (materiale antropico in frazione residuale).

Nella zona nord est e nella zona ovest del lotto si rileva terreno naturale è rappresentato da limo sabbioso e argilloso rossastro (ferretto) con ghiaia spesso 50-60 cm e ghiaie sabbiose grigie.

Il cumulo nell'angolo sud est è costituito da terreno limoso argilloso con ghiaia (ferretto).

Il cumulo di materiali edili è costituito da onduline ... e blocchi in cemento ...

I risultati analitici sono stati confrontati con i parametri riportati nella lista A per i siti ad uso residenziale , tabella 1 dell'all. 5 del Titolo V nella parte quarta del D.Lgs. 152/06.

I test di cessione sono stati confrontati con la Tabella 2: Concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee Allegato 5, Titolo V, Parte quarta, D.Lgs. 152/06 ...

***I risultati analitici rispettano i limiti per le zone residenziali** (tab 1, Lista A, all. 5, tit V, parte quarta del D.Lgs 152/06), **i test di cessione rispettano i limiti per la acque sotterranee** (tab 2, all. 5, tit V, parte quarta del D.Lgs 152/06) ...*

*Il campione di materiale antropico prelevato in T8 tra 1 e 2,6 m di profondità è stato sottoposto ad analisi sul tal quale ed a test di cessione confrontato con Tabella 2 e Tabella 3 del D.M.27.09.2010 e s.m.i. (D.M. 25.06.15) ... Le analisi (vedi allegato all'RDP 180645.01) indicano che **si tratta di rifiuto NON PERICOLOSO** ... Il test di cessione risulta **CONFORME ai limiti di concentrazione nell'eluato per ammissibilità in discariche per rifiuti inerti** (Tabella 2, D.M.27.09.2010) e s.m.i. ...*

*Le analisi come rifiuto condotte sul campione di materiali edili (onduline) presenti in sito indicano **assenza di amianto** vedi certificato di analisi allegato ...*

*L'indagine ha evidenziato che **i terreni analizzati rispettano i limiti più restrittivi per le zone***

❖ ❖ ❖

residenziali, *in particolare anche i campioni di terra e roccia da scavo che contenevano frazioni di antropico <20% in peso del campione. I test di cessione hanno dimostrato che il terreno con piccole frazioni di antropico è ecocompatibile e può restare in sito.*

L'unica criticità riscontrata riguarda la presenza di rifiuti interrati in corrispondenza della trincea T8, tra 1 e 2,6 m da p.c.. In corrispondenza di questo sondaggio è stata rilevata la presenza della vasca di scarico delle acque nere che è stata, in fase di demolizione delle strutture edili, colmata con rifiuto vario che le analisi confermano comunque essere ***destinabile a discariche per rifiuti inerti****.*

La superficie interessata dalla presenza di questi rifiuti è stimabile in circa 25 mq, la presenza dei rifiuti è stata riscontrata fino alla profondità di 2,6 m da p.c. . Il volume di rifiuti è stimabile quindi in 65 mc ...

Nell'ipotesi di operare la ***pulizia completa dell'area con asporto di 100 mc di terreno misto a rifiuti*** *al peso di volume di 1,7 tonnellate a metro cubo si ottengono 170 tonnellate di materiale da rimuovere. E' prossima al sito una discarica autorizzata per rifiuti inerti. Il costo per il carico su camion, trasporto e smaltimento in discarica per inerti, compresa ecotassa, può essere stimato in 20 euro tonnellata e pertanto si ipotizza il costo di 3.400 euro di spesa.*

Nell'area sono presenti inoltre ***circa 10 mc di manufatti in cemento e onduline che dovranno essere avviate ad impianto di recupero*** *(per un costo di poche centinaia di euro) ...*

L'indagine ambientale svolta presso il sito di via Fossalunga di Trevignano ha evidenziato la presenza sporadica di materiali antropici in quantità inferiore al 20% in peso all'interno di terre e rocce da scavo naturali (terreno ferrettizzato tipico della zona).

Il cumulo presente nella zona sud est del lotto risulta costituito da terra e roccia da scavo ferrettizzata e deriva probabilmente dalla fascia di terreno lungo il lato ovest del sito che risulta ribassata rispetto al piano campagna.

Le analisi condotte sulle terre e rocce da scavo dimostrano che vengono rispettate le concentrazioni soglia di contaminazione relative alle zone residenziali.

L'unica criticità rilevata riguarda la presenza di un quantitativo di rifiuti inerti stimabile in 65 mc (esteso a 100 mc nel calcolo prudenziale dei costi), in corrispondenza della zona centrale

❖ ❖ ❖

del lotto (T8) ove è stata rilevata la presenza di una vasca di scarico acque nere.

Questi rifiuti andranno rimossi e smaltiti in discarica per rifiuti inerti.

Altri materiali sono presenti nel cumulo più piccolo e sono costituiti da manufatti in cemento e da onduline. Le analisi condotte sul cumulo di materiali edili, in particolare un campione di onduline, rivelano che queste non contengono amianto ...

Ulteriori dettagli sono disponibili anche nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Il pignoramento riporta la seguente descrizione catastale:

Comune di Trevignano (TV)
N.C.E.U. – Sez. A – Fg. 8
Mapp. 342 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 342 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 343 – sub 1 – Nat. D1 – Via Fossalunga
Mapp. 343 – sub 2 – Nat. D1 – Via Fossalunga
N.C.T. – Fg. 8
Mapp. 340 – are 26 centiare 92
Mapp. 337 – are 42 centiare 89

La "*certificazione notarile*" ha altresì evidenziato che i dati "aggiornati" dovrebbero ritenersi i seguenti:

Comune di Trevignano
Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 8 (otto)
Mapp. 342 sub. 3 in Via Fossalunga – P.T. – Cat. D/1 – R.D. Euro 2.931,00 (magazzino artigianale con corte esclusiva di Mq. 8898)
Si precisa che l'unità immobiliare sopradescritta deriva dagli originari mappali nn. 342 sub 1 – 2 e 343 sub 1 – 2 in forza di variazione per fusione ed ampliamento ... eretta

❖ ❖ ❖

sull'area già censita al Catasto Terreni, stessi Comune e Foglio con il mappale n. 342 ente urbano ... risultante dall'unificazione dei mappali n. 342 ... 343 ... 340 ... e 337 ...

Nel capitolo precedente è stato tuttavia rilevato che, allo stato attuale, il compendio corrisponde unicamente con il terreno identificato dai seguenti dati catastali:

Comune di Trevignano - Foglio 8

Particella n° 342 – Ente Urbano - Consistenza 9664 mq

Vi sono quindi le succitate "anomalie" da considerare nel caso in questione, appurato che i dati disponibili risultano comunque sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto nella sua configurazione attuale.

Punto A5) – Variazioni Catastali

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Le "anomalie" evidenziate nel capitolo precedente impongono la necessità di aggiornare la documentazione catastale allo stato attuale, appurato che il fabbricato ivi individuato e descritto (sia in estratto di mappa, sia con specifiche planimetrie) non è fisicamente presente ed è stato plausibilmente "demolito" in relazione ad un richiesto intervento edilizio di demolizione e ricostruzione (evidentemente non giunto a completamento).

Si ritiene quindi necessaria la relativa denuncia di variazione catastale per demolizione totale, con aggiornamento delle relative planimetrie e dell'estratto di mappa, il cui costo (complessivo) viene sommariamente stimato in **circa € 1.000,00**.

Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi sono specificamente costituiti (attualmente) da un "terreno" vero e proprio (con consistenza maggiore di 5000 mq), per cui è stato richiesto il Certificato di

❖ ❖ ❖

Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto (**Allegato n° A7**).

All'esame dei contenuti, si rilevano le seguenti particolarità:

... l'area indicata in premessa è classificata secondo lo strumento urbanistico approvato P.A.T. come:

A.T.O. - 3-1 Rurale

Le singole destinazioni di zona sono soggette alle prescrizioni del Piano di Assetto del Territorio approvato ...

l'area indicata in premessa è classificata secondo lo strumento urbanistico approvato P.I. come z.t.o. del tipo:

Z.T.O. - E3 - "Zona a repulsione totale"

Le singole destinazioni di zona sono soggette alle prescrizioni del Piano degli Interventi (PI.OO) vigente di cui ai seguenti articoli:

Articolo 38 bis - Criteri di riferimento per la localizzazione degli insediamenti zootecnici

(... omissis ...)

Articolo 45 - Zone territoriali omogeee E3

1) Nelle zone territoriali omogenee E3, così come determinate dal presente P.R. G., sono consentiti i seguenti interventi:

a) nuova edificazione di case di abitazione sulla base dei criteri fissati al precedente articolo 39; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo;

b) realizzazione di annessi rustici, sulla base di criteri fissati al precedente articolo 37;

c) costruzione di una seconda casa di abitazione ai sensi del successivo secondo comma;

d) sono esclusi gli insediamenti zootecnici intensivi di cui ali 'articolo 38 e seguenti;

2) La costruzione di una seconda casa di abitazione del volume massimo di 600 mc. è ammessa nei fondi rustici nei quali esista una casa stabilmente occupata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni, purché:

a) il fondo sia documentatamente in possesso e/o detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

b) la superficie del fondo sia pari a quella prevista dall'art. 5 - lettera b) - della L.R. 24/85;

c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc., e l'insieme venga a costituire un unico aggregato abitativo;

d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione di destinazione d'uso e la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;

3) Fatti salvi gli edifici con intervento codificato dal grado relativo gli edifici esistenti nelle zone E3 possono essere oggetto dei seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria;

restauro;

ristrutturazione edilizia con ricavo di più unità immobiliari (massimo tre) purché destinate ad abitazione di componenti lo stesso nucleo familiare originario e purché sia istituito vincolo di non alienazione e non locazione a terzi non appartenenti al nucleo familiare del richiedente ai sensi dell'art. 5 della LR 24/85;

demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità;

- ampliamento secondo le modalità e i limiti fissati dal precedente articolo 40 ...

Presso il sito Internet del Comune (**Allegati n° A8**) risultano inoltre disponibili alcuni riferimenti documentali che corredano quanto evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si richiamano peraltro le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella documentazione disponibile e/o nell'atto di provenienza (se applicabile).

Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del ***Comune*** ha consentito di esaminare sommariamente la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (**Allegati n° A6**).

Non si può tuttavia escludere che quanto reso disponibile allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente "incompleto".

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la succitata documentazione esibita:

- Autorizzazione per la costruzione di un "capannone per allevamento vitelli" n° 127/69, con data 30/12/1969;
- Certificato di abitabilità per "capannone", pratica n° 127/1969, con data 15/07/1970;
- Autorizzazione per la costruzione (ampliamento) di un "capannone ad uso allevamento" n° 41/1972, con data 24/06/1972;
- Certificato di abitabilità per "capannone", pratica n° 41/1972, con data 04/04/1973;
- Documentazione fotografica, datata 18/03/2004, relativa a pratica di condono edilizio; riproduce i "vecchi" fabbricati esistenti ed un "ammasso" di materiali edili (di vario genere) che risulta compatibile con quanto attualmente presente in posizione congruente;
- Comunicazione del Confinante al Comune, datata 18/01/2005, specifica che " *... sono iniziati dei lavori di scavo su tali terreni. Gli scavi sono proprio adiacenti alla nostra proprietà, e dai rilievi eseguiti dai nostri tecnici* ***gli scavi occupano anche il terreno di nostra proprietà*** ... "; allega rilievi fotografici;
- Documentazione fotografica, datata 20/01/2005, relativa al progetto di manutenzione straordinaria strada privata con accesso carraio; si distingue che le attività di "sbancamento" della parte corticale, lungo il fronte sud del lotto, sono già iniziate, con ammasso di terreno in corrispondenza alla parte sud-ovest dello stesso lotto (dove sono attualmente presenti dei "cumuli" indistinti);
- Comunicazione del Comune al Confinante, datata 03/02/2005, specifica che " *... la ditta proprietaria ha provveduto ad inoltrare istanza di manutenzione straordinaria strada privata con accesso carraio, il cui procedimento è tuttora in corso. Per quanto riguarda l'eventuale sconfinamento dei lavori si precisa che questa Amministrazione non ha titolo di verifica* ... ";
- Comunicazione del Comune Prot. n° 13526, Prat. n° 2357/2004, datata 10/06/2005, relativa a rilascio (fatti salvi i diritti di terzi) di autorizzazione stradale per il mantenimento dell'accesso (con prescrizioni);
- Permesso di costruire gratuito n° 125/2005 del 05/09/2005 per "manutenzione straordinaria – parte in sanatoria – di strada privata con accesso carraio";
- Comunicazione di inizio lavori pratica edilizia n° 2005/018 per "manutenzione straordinaria – parte in sanatoria – di strada privata con accesso carraio", presentata in data 22/12/2005;
- Permesso di costruire in sanatoria n° 012/C326 del 17/03/2006, relativo alla definizione degli

illeciti edilizi identificati come "condono C326/057" e "condono C326/058" e "condono C326/059", nello specifico riguardanti "*opere realizzate in difformità alle licenze edilizie n° 127/69 e n° 41/72 – ampliamento capannone ad uso agricolo anno 1970 – mutamento di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale anno 2003 – ampliamento capannone ad uso artigianale anno 2003*"; in tal modo risulta "sanata" la configurazione edilizia rappresentata nei relativi elaborati grafici con la mutazione di destinazione d'uso da "agricolo" ad "artigianale";

- Permesso di costruire gratuito n° 055/2006 del 17/03/2006, relativo a "*ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale*"; negli elaborati grafici si specifica che i fabbricati esistenti (da demolire) hanno una superficie coperta complessiva di **765.87 mq** ed un volume complessivo di **2876.96 mc** (con i fabbricati da "ricostruire" in progetto che hanno consistenze solo leggermente inferiori); il sistema fognario in progetto prevede "perdenti" e "subirrigazione"; sono inoltre presenti progetti degli impianti termici e degli impianti elettrici (ovviamente mai realizzati);
- Comunicazione di inizio lavori pratica edilizia n° 2005/252 per "ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale – lavori relativi alla sola demolizione", presentata in data 09/03/2007;
- Comunicazione del Comune datata 01/03/2007, con cui si segnala la prossima scadenza dei termini per ultimare i lavori di cui al PdC n° 055/2006;
- Comunicazione del Comune datata 14/11/2008, con cui si segnala la prossima scadenza dei termini per ultimare i lavori di cui al PdC n° 125/2005;
- Comunicazione del Comune datata 10/02/2010, con cui si segnala la prossima scadenza dei termini per ultimare i lavori di cui al PdC n° 055/2006;
- Permesso di costruire gratuito n° 160/2010 del 22/11/2010, relativo a "*ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale – rinnovo del permesso di costruire n° 055/2006 del 17/03/2006*"; negli elaborati grafici si riconferma che i fabbricati esistenti (da demolire) hanno una superficie coperta complessiva di **765.87 mq** ed un volume complessivo di **2876.96 mc** (con i fabbricati da "ricostruire" in progetto che hanno consistenze solo leggermente inferiori); il sistema fognario in progetto prevede "perdenti" e "subirrigazione"; sono inoltre presenti progetti degli impianti termici, degli impianti si

sicurezza in quota (ovviamente mai realizzati), della previsionale dell'impatto acustico;

- Comunicazione di inizio lavori pratica edilizia n° 2010/057 per "ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale – rinnovo del permesso di costruire n° 055/2006 del 17/03/2006 – installazione cantiere", presentata in data 29/10/2011;
- Comunicazione del Comune datata 19/09/2014, con cui si segnala la prossima scadenza dei termini per ultimare i lavori di cui al PdC n° 160/2010;
- Proroga del PdC n° 160/2010 per fine lavori, rilasciata in data 04/11/2014 con termine fino al 29/10/2016;
- Comunicazione del Comune datata 21/09/2016, con cui si segnala la prossima scadenza dei termini per ultimare i lavori di cui al PdC n° 160/2010;
- Relazione tecnica illustrativa datata 20/10/2016, evidenzia che " *... era stata presentata la comunicazione dei inizio lavori in data 29-10-2011 e* ***si era operato alla demolizione del vecchio capannone e allo smaltimento dell'amianto presente in copertura, si era definito il piano campagna, con lo sbancamento del terreno sul nuovo sedime del fabbricato, la definizione del fondo con la stesura del ghiaione****, dopodiché si erano sospesi i lavori ...* ";
- Documentazione fotografica, datata 20/10/2016, riproduce uno stato dei luoghi sostanzialmente "congruente" con lo stato attuale (pertanto con assenza di fabbricati, ricoprimento principale di manto erboso, sbancamenti parziali della parte corticale, presenza di "cumuli" ed "ammassi" di materiali "indefiniti", ecc.);
- Proroga del PdC n° 160/2010 per fine lavori, rilasciata in data 24/11/2016 con termine fino al **29/10/2017**.

*** *** ***

Si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione resa disponibile allo scrivente) le seguenti circostanze:

- il fabbricato esistente (**Allegato n° A9.d**), oggetto di precedente sanatoria in relazione alla consistenza (superficie coperta complessiva **765.87 mq** e volume complessivo **2876.96 mc**) ed alla destinazione d'uso (da "agricola" ad "artigianale"), peraltro individuato e descritto anche in estratto di mappa e con planimetrie catastali, non è fisicamente presente ed è stato pertanto evidentemente "demolito" così come comunicato in data 09/03/2007;
- con relazione datata 20/10/2016 viene confermata la suddetta demolizione, segnalando

inoltre asseritamente " ... *lo smaltimento dell'amianto presente in copertura ... definito il piano campagna, con lo sbancamento del terreno sul nuovo sedime del fabbricato, la definizione del fondo con la stesura del ghiaione* ... ";

- l'ultimo permesso di costruire rilasciato per la "*ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale*" risulta formalmente "scaduto" in data **29/10/2017** (dopo concessione dell'ultima proroga), senza registrare alcuna "ricostruzione" di fabbricati;
- si richiamano peraltro i contenuti dell'Art. 3, Comma 1, Punto d), del D.P.R. n° 380/2001:

  ... "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

  Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

  Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ***nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza****.*

  Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; ...

  alla luce di tali prescrizioni normative, ed ottenuti "informalmente" anche riscontri verbali presso l'Ufficio Tecnico del ***Comune*** (elementi che non possono tuttavia essere al momento "certificati"), si ritiene che possa essere plausibilmente "riattivabile", presso il terreno attualmente disponibile, quantomeno la "ricostruzione" del precedente edificio "demolito", con la medesima consistenza e destinazione d'uso (oggetto di precedenti "sanatorie" agli atti

comunali che consentono pertanto di "*accertarne la preesistente consistenza*");

si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile prospettiva informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, non può esserne oggettivamente "garantita" l'applicabilità con assoluta certezza delle definizioni sopra specificate (permane pertanto sempre una possibile condizione di "rischio", a carico dell'eventuale Acquirente, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all'interno di una procedura esecutiva);

- come già in precedenza evidenziato, sovrapponendo il rilievo svolto sulla mappa catastale (**Allegato n° A9.b**), apparirebbe l'esistenza di un sensibile "sconfinamento" in proprietà altrui, in corrispondenza al fronte/confine sud del lotto (**Allegato n° A9.c**); tale stato di cose consentirebbe pertanto di confermare la legittimità della segnalazione inoltrata dal Confinante in data 18/01/2005;
- nel caso in oggetto non trova evidentemente applicabilità la considerazione di elementi relativi ad eventuale disponibilità di Certificazione Energetica, ad eventuale disponibilità di Dichiarazioni di Conformità relative a dotazioni impiantistiche, ad eventuale disponibilità di Certificati di Collaudo Statico di strutture, ad eventuale disponibilità di Certificazioni di Agibilità/Abitabilità.

Punto A8) – Verifica Opere Abusive

Verifica della esistenza o meno di opere abusive ed eventuale loro possibile trattamento.

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione "edilizia" e/o "catastale" disponibile, si ritiene che lo stato "legittimato" presenti (apparentemente) alcuni elementi di "divergenza" rispetto allo stato attuale.

Ci si riferisce in particolare all'esistenza di un sensibile "sconfinamento" in proprietà altrui, in corrispondenza al fronte/confine sud del lotto (**Allegato n° A9.c**), essendo tale aspetto già segnalato dal Confinante in data 18/01/2005.

Vi è pertanto al necessità di operare il "riconfinamento" del lotto in corrispondenza al suo fronte/confine sud, riposizionando le recinzioni attualmente presenti (reti metalliche semplicemente ancorate al suolo) nella più adeguata ubicazione (previo picchettamento strumentale di quest'ultima).

Si ritiene che tale operazione (incluse spese tecniche) possa prevedere un costo stimato in **circa € 1.000,00.**

A seguire, come segnalato nella relazione redatta dall'Ausiliario e relativa alla "caratterizzazione ambientale dell'area" (**Allegato n° A9.e**), si pone la necessità di:

> *... operare la **pulizia completa dell'area con asporto di 100 mc di terreno misto a rifiuti** al peso di volume di 1,7 tonnellate a metro cubo si ottengono 170 tonnellate di materiale da rimuovere. E' prossima al sito una discarica autorizzata per rifiuti inerti. Il costo per il carico su camion, trasporto e smaltimento in discarica per inerti, compresa ecotassa, può essere stimato in 20 euro tonnellata e pertanto si ipotizza il costo di 3.400 euro di spesa.*
>
> *Nell'area sono presenti inoltre **circa 10 mc di manufatti in cemento e onduline che dovranno essere avviate ad impianto di recupero** (per un costo di poche centinaia di euro) ...*

Ne deriva pertanto un costo complessivo per possibili "smaltimenti" che viene complessivamente stimato in larga massima (sulla base della consistenza individuata ed indicata dall'Ausiliario) in circa **€ 4.000,00.**

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile prospettiva informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, non può esserne oggettivamente "garantita" l'applicabilità con assoluta certezza delle definizioni sopra specificate. Allo stesso modo, è opportuno evidenziare che la "caratterizzazione ambientale" è stata svolta dall'Ausiliario attivando alcuni sondaggi su base "statistica". In tal modo, non si può escludere che in altri punti del terreno, non sottoposti a campionature/sondaggi, possano in ipotesi emergere altre situazioni con eventuale necessità di "smaltimento" e/o "bonifica", al momento non previste e non prevedibili.

Permane pertanto sempre una possibile condizione di "rischio", a carico dell'eventuale Acquirente, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all'interno di una procedura esecutiva.

❖ ❖ ❖

Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti

Possibilità di vendita in uno o più lotti e loro formazione.

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente Lotto "A" (terreno con conformazione regolare posto a margine della viabilità) presenti in ipotesi delle possibilità di produrre una eventuale "divisione" in più lotti, se ritenuta operazione "vantaggiosa" e/o opportuna, previo passaggio attraverso un necessario "frazionamento" dell'area.
Considerato tuttavia che l'estensione dell'area (pur se rilevante) non appare eccessivamente consistente, che l'eventuale "frazionamento" potrebbe determinare delle preclusioni sulle eventuali possibilità di "recupero" di una pur limitata possibile capacità edificatoria (relativa ad eventuale ricostruzione del fabbricato esistente "demolito") e che le operazioni di "frazionamento" comporterebbero comunque dei costi aggiuntivi, viene al momento valutata l'ipotesi di considerare un lotto unico.

Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente **pignorati per l'intero della piena proprietà**.
Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione consentirebbe (in ipotesi) un eventuale "frazionamento" e "divisione" in più lotti (da formare ex novo anche con frazionamenti), ma tale possibilità non viene considerata nella presente perizia (anche in relazione agli aspetti evidenziati in precedenza che identificano la plausibile opportunità di considerare un lotto unico).

❖ ❖ ❖

Punto A11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

Durante tutte le ispezioni eseguite, anche con intervento del ***Custode***, si è potuto constatare che il compendio è sempre risultato "libero", sia da impedimenti verso il libero accesso, sia da elementi che potessero denotare un eventuale "utilizzo" in corso dell'area per qualche finalità.
La determinazione del formale "stato di occupazione o liberazione" di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la "disponibilità" e/o la "validità" di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.
E' tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una "ricerca" sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili.
E' altresì possibile effettuare ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come "danti causa", ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.
I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente "datati" possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui "tempi" per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo da parte dell'esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.
Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente "giuridica" (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza trova difficilmente consistenza (ad opinione dello scrivente) l'eventuale "giudizio" o "interpretazione" di un Esperto Stimatore "tecnico".

❖ ❖ ❖

Quanto sopra premesso, lo scrivente segnala di non avere eseguito indagini particolari presso l'Agenzia delle Entrate territoriale, apparendo sensibilmente "evidente" lo stato rilevato in varie occasioni di esaminazione.

A conclusione della disamina sopra riportata, ferme restando le determinazioni e le specificazioni evidenziate, conferma lo scrivente la oggettiva "difficoltà" di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale "occupazione o liberazione" degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede "tecnica" l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente "giuridica").

A solo titolo informativo (non impegnativo), si segnalano tuttavia le "notizie" sopra evidenziate.

Vi sono pertanto taluni "indizi" per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza "formale") che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente "liberi".

Ulteriori elementi a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal ***Custode*** incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite in sede d'incarico.

Punto A12) – Vincoli e Gravami

Indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità – Rilievo di eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici – Verifica di eventuale esistenza di gravami di censo o livello.

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano generalmente vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatto salvo però quanto eventualmente in seguito evidenziato e/o specificato (se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l'esistenza, per le sole unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, anche in questo caso fatto salvo però quanto eventualmente in seguito evidenziato (se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

❖ ❖ ❖

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù e/o convenzioni laddove segnalate nell'Atto di Provenienza (come in seguito indicato, se applicabile).

Si richiamano i contenuti della completa "caratterizzazione ambientale" svolta dall'Ausiliario incaricato (**Allegato n° A9.e**), dove vengono descritte le peculiarità inerenti alle caratteristiche riscontrate a seguito di specifiche indagini ed analisi chimico-fisiche attuate "statisticamente" presso varie zone del terreno in questione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Non sono presenti, per quanto valutabile, particolari vincoli (ricordando tuttavia la destinazione "agricola" dell'area ove si colloca il compendio, con eventuale possibilità di "ricostruzione" della sola consistenza dei fabbricati "demoliti", e con le implicazioni derivate dalla succitata "caratterizzazione ambientale").

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della certificazione notarile in atti di procedimento, ove vengono segnalate le seguenti:

- *iscrizione n° 23474/5414 del 13/06/2003 per ipoteca volontaria;*
- *trascrizione n° 10308/7487 del 18/04/2014 per pignoramento, con successiva nota di rettifica trascritta ai nn° 8419/11499 in data 07/05/2014.*

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di ***Esecutato*** (**Allegati n° A3**).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che non sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

❖ ❖ ❖

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale con relative informazioni.

Si tratta di un'implicazione non applicabile al caso in oggetto.

Punto A14) - Stime

Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In generale, nello stimare il valore di fabbricati e/o terreni viene normalmente applicato il Metodo del Mercato, considerando (laddove applicabili) l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

In particolare, per i fabbricati la valutazione viene usualmente basata sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – aggiornamento 2016).

Per i terreni viene altresì normalmente considerata la consistenza fondiaria ("effettiva" o "catastale") e la eventuale capacità edificatoria residua (parziale o complessiva, laddove sussistente).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipologia analoga, esaminando pure i parametri messi a disposizione (laddove applicabile) dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e/o dalla Commissione Provinciale per la Determinazione della Identità di Espropriazione di Terreni **(Allegati n° A12).**

Il prezzi medi di mercato considerati in sede di stima vengono riportati nel relativo tabulato di

❖ ❖ ❖

"Calcolo Consistenze Valori Immobili" (**Allegato n° A13**), osservando che il compendio si colloca in posizione ritenuta genericamente "extraurbana/zona agricola, case sparse" (R1) del ***Comune***.

Nel caso in oggetto, pertanto:

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerato il probabile anno di costruzione (se applicabile al caso in oggetto) e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia;
- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei terreni, dei fabbricati e delle loro finiture (laddove applicabile), del contesto urbano e delle dotazioni eventualmente installate;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di abitabilità e/o agibilità, delle certificazioni e documentazioni relative alle eventuali installazioni impiantistiche presenti e della eventuale certificazioni energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di "decoro" e "finitura" generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per terreni e/o fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto,

❖ ❖ ❖

apportando gli eventuali "correttivi" in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;

- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

sono state sviluppate le valutazioni secondo il dettaglio di calcolo illustrato nel relativo tabulato (**Allegato n° A13**), che ha considerato la determinazione delle seguenti componenti.

Stima del Normale Valore di Mercato del Compendio in Piena Proprietà

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia tuttavia "ordinaria/limitata" così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o adeguamenti formali e/o ripristini e/o sanatorie che vengono considerati in seguito.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni (se applicabile al caso in oggetto) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di eventuali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario).

Stima del Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto di Eventuali Oneri

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio in Piena Proprietà) vengono detratti gli oneri stimati in relazione ai seguenti elementi:

- eventuale necessità di effettuare "adeguamenti" e/o "allineamenti" di carattere "catastale", così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **A5**);
- eventuale necessità di effettuare completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **A8**);
- eventuale necessità di affrontare oneri per "affrancamenti" e/o "riscatti", atti a ricostituire la condizione di "piena proprietà", così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **A12**);

- eventuale possibilità di riscontrare oneri di natura condominiale opponibili al successivo Acquirente, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **A13)**;
- eventuale possibilità di riscontrare altri probabili oneri e/o costi di varia natura opponibili al successivo Acquirente, così come (nel caso) segnalato e descritto nella presente perizia.

Considerazione dello Stato di Occupazione

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **A11)** della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva "difficoltà" di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale "occupazione o liberazione" degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente "giuridica").

In riscontro, vengono comunque proposte delle valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati "liberi" oppure "occupati con titolo opponibile", osservando che nel caso in oggetto vi sono informazioni ed indizi per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente "liberi".

Stima del Valore Nominale della Quota del Diritto Detenuto

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto di Eventuali Oneri) viene individuata la componente che considera:

- la quota di pignoramento del compendio;
- la eventuale presenza (se applicabile al caso in oggetto) di diritti reali detenuti da Terzi, come ad esempio la nuda proprietà, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, ecc. (le modalità di valutazione della relativa "incidenza" vengono sviluppate nel succitato tabulato).

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, nonché le modalità di cessione attraverso procedura competitiva giudiziaria (con generale difficoltà a visionare i beni, tempistica necessaria per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni, assenza di

garanzie per i vizi sui beni conferiti, spese e/o costi accessori che potrebbero risultare a carico dell'acquirente per risoluzione di ulteriori adeguamenti e/o ripristini e/o oneri non inclusi nelle detrazioni già individuate, ecc.), impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei suindicati valori da portare a base d'asta.

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d'incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i valori da porre a base d'asta così come definito nell'apposito tabulato (**Allegato n° A13**).

Detti valori devono ritenersi già al netto degli eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni e/o bonifiche (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tengono inoltre conto (se applicabile) degli eventuali possibili indicativi oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

Il tutto (o quant'altro risultasse infine applicabile sulla base delle condizioni presenti al momento della vendita e/o sulla base delle diverse pattuizioni che venissero attivate e/o concordate in sede di istruttorie e/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali "anomalie" e/o "problematiche" di gestione, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo "impatto" già compensato, oltre che con la stima già operata di eventuali "detrazioni", anche con adozione dell'ampio coefficiente riduttivo di prezzo introdotto per considerare l'assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto e per assenza di garanzie sul possibile trattamento delle eventuali "anomalie" e/o "problematiche" di gestione delle "non conformità" evidenziate in perizia ovvero che si rivelassero in fase successiva.

❖ ❖ ❖

Riassunto Valutazioni

Si riportano i principali valori riassuntivi sviluppati nell'apposito tabulato (**Allegato n° A13**).

Valore complessivo piena proprietà compendio	**€ 133.000,00**
Valore nominale compendio al netto di riscatti e/o oneri e/o costi	**€ 127.000,00**

Caso del Compendio Considerato "Libero"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)	**€ 101.500,00**

Caso del Compendio Considerato "Occupato"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)	**€ 81.000,00**

Punto A17) – Documentazione Fotografica

Esecuzione rilievi fotografici interni ed esterni.

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, evidentemente solo esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi, che viene allegata alla presente perizia (**Allegato n° A11**).

Punto A18) – Scheda Dati

Scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (**Allegato n° A14**).

❖ ❖ ❖

Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate con intervento del ***Custode*** incaricato, senza particolari problematiche e/o impedimenti.

Punto A20) – Prestazione Energetica

Attestazione della prestazione energetica.

Si tratta di un'implicazione non applicabile al caso in oggetto.

❖ ❖ ❖

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

00)	Legenda parti e/o soggetti coinvolti nel procedimento	
A1)	Atti di provenienza	Unità immobiliari Lotto A
A2)	Documentazione catastale	Unità immobiliari Lotto A
A3)	Visura scritture pubblicità immobiliare attuali	Unità immobiliari Lotto A
A6)	Visura pratiche edilizie	Unità immobiliari Lotto A
A7)	Certifica destinazione urbanistica	Unità immobiliari Lotto A
A8)	Normativa urbanistica di riferimento	Unità immobiliari Lotto A
A9)	Documentazione particolare	Unità immobiliari Lotto A
A10)	Immagini satellitari	Unità immobiliari Lotto A
A11)	Rilievi fotografici	Unità immobiliari Lotto A
A12)	Riferimenti quotazioni	Unità immobiliari Lotto A
A13)	Tabulato determinazione consistenze valori	Unità immobiliari Lotto A
A14)	Scheda dati per ordinanza di vendita	Unità immobiliari Lotto A

Montebelluna (TV), lì 12 giugno 2018

L'Esperto Stimatore
ing. Remo Davanzo

ing. Remo Davanzo
Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu