

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 30/2017

promossa da

ESECUTANTE 1

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Giudice dell'esecuzione: dott. Marco Saran

Incarico peritale: 11.01.2019

Accettazione incarico/giuramento telem. 16.02.2019

C.T.U.: arch. GUADAGNINI Marino

Udienza: 10.07.2019 ore 10.00

Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale, 6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, pec.: marino.guadagnini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto per la redazione della perizia di stima, nella vertenza in epigrafe in data 11.01.2019, in data 12.02.2019 venivo a conoscenza dell'incarico e dei chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. Att. C.P.C. ecc., inviati per via telematica. In data 16.02.2019 invio l'accettazione dell'incarico e giuramento per via telematica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il successivo 19.02.2019 richiedo atto di provenienza al Notaio

In data 08.03.2019 richiedo telematica all'Agenzia delle Entrate di Treviso per ispezione e ricerca contratti di affitto

In data 26.02.2019 accesso al Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate Conservatoria e Catasto per ispezioni ipotecarie/catastali.

In data 28/02/2019 accesso in Comune per, all'ufficio Anagrafe Sicurezza del Comune di Crocetta del Montello, per richiesta schede di cessione di fabbricato e ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.



In data 28.02.2019 e 06 e 16.05.2019 previa richiesta, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Crocetta del Montello per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie, rilasciati e per verifica possibilità di sanatoria opere non conformi.

Il 28.03.2019 alle ore 9,30 previo contatto, da parte del custode degli immobili con le comunicazioni di sopralluogo agli esecutati, ho proceduto ad effettuare il sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso gli immobili siti in Crocetta del Montello, via Sant' Andrea 69, assieme al custode e con la presenza dell' Esecutato n. 2. L' alloggio non era occupato da nessuna persona, anche se l' Esecutato, ha dichiarato che l' alloggio è occupato dal fratello senza titolo alcuno.

Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell' alloggio, della dotazione degli impianti, degli spazi e accessi, nonché della verifica esterna del fabbricato, delle aree esterne, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai documenti depositati, e all'accatastamento , nonché le caratteristiche e le qualità generali dell'immobile, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno. Il sopralluogo è continuato anche nel pomeriggio. Nella visita si sono riscontrate problematiche agli impianti, nonché di sicurezza, di degrado generale, deposito di materiali e di lavorazioni cui si da conto nella relazione. In data 18.04.2018 sopralluogo all' esterno per completare le informazioni mancanti ai fini della restituzione del rilievo.

In data 29.05.2109 in Cancelleria del Tribunale per verificare nuovi domicili e intervenuti. In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

1. Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali

Le unità immobiliari sotto riportate sono situate a Nogarè di Crocetta del Montello, in via Sant' Andrea n. 69, facente parte di un fabbricato a schiera di 2 piani fuori terra. L'alloggio è con tipologia duplex al piano terra e primo, con corte ad uso esclusivo e area urbana, senza autorimessa. (All. 5.1 foto).

Comune di Crocetta del Montello



Catasto Fabbricati – Sez. A, Foglio 4 - per l'intero di piena ed esclusiva proprietà
Esecutati per 1/2 ciascuno:

_ Particella 1189 Sub. 5 e 6 graffati, cat.: A/3, cl.: 2, consistenza: 9 vani, Sup. cat.
Totale 149 mq – totale escluse aree scoperte 147 mq, piano: T-1, Rendita €
488,05, via Sant' Andrea n. 69;

_ Particella 1189 sub 1, area urbana, cons.: 41 mq, piano: Terra, via Sant' Andrea;
Comune alle particelle in oggetto la seguente unità immobiliare.

_ P.lla 1181 sub 1, area scoperta di mq 231, piano: T, via Sant' Andrea, b.c.n.c. ai
sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24;

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte
gli immobili descritti è riportata al:

Comune di Crocetta del Montello

Catasto Terreni, Foglio 4 -

_ Particella 1189, Ente Urbano di ha 00.07.86;

La particella 1189 sub 5 è identificata nelle planimetrie depositate presso
l'Agenzia del Territorio, prot. n. TV0069568 in data 11.03.2004. L'elaborato
planimetrico prot. TV0069568 è stato depositato in data 11.03.2004.

Confini: l'abitazione e la corte p.lla 1189 sub 5-6 confinano, a nord con strada – a
est con p.lla 1189 sub 3-4, a sud con p.lla 1189 sub 1, a ovest con p.lla 49;

L'area scoperta p.lla 1189 sub 21 confina a nord con p.lle 1189 sub 1 e sub 22, a
est con p.lla 52, a sud con p.lla 1214 (ex 1186), a ovest con p.lla 1189 sub 20.

notizie catastali:

CATASTO TERRENI COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO F. 4

_ p.lla 1189, ente urbano di mq 786, deriva da Tipo Mappale del 10.02.2004
protocollo n. TV0019319 in atti del 10.02.2004 (n. 19319.1./2004. Deriva dall'
unificazione delle p.lle 218 di 511 mq e 226 di mq 275

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO Sez.
A, F. 4

_ p.lla 1189 sub 5-6, cat.: A/3, cl. 2, cons.: vani: 9, via S. Andrea, P:T-1, Sup.cat.:
tot. 149 mq, tot. escluso aree scoperte 147 mq, R. € 488,05, Variazione del
09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

_ p.lla 1189 sub 5-6, cat.: A/3, cl. 2, cons.: vani: 9, via S. Andrea, P: T-1, R. €
488,05 - Variazione toponomastica del 10.03.2011 prot n. 0078353 , in atti dal



10.03.2011 – Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 24623.1/2011);

_ p.lla 1189 sub 5-6, cat.: A/3, cl. 2, cons.: vani: 9, via S. Andrea, P: T-1, R. € 488,05 – Variazione nel Classamento del 25.02.2005, prot. n. TV0066311 in atti dal 25.02.2005 Variazione di Classamento (n. 2470.1/2005);

_ p.lla 1189 sub 5-6, cat.: A/3, cl. 2, cons.: vani: 9, via S. Andrea, P: T-1, R. € 488,05 – Variazione del 11.03.2004 prot. Tv 0069568 in atti dal 11.03.2004 Divisione-Fusione - Diversa distribuzione degli spazi esterni (n. 1687.1/2004). Le particelle 1189 sub 5 graffato al sub 6, sub 21 e sub 1 derivano dalla soppressione della p.lla 119 sub 2 graffata alla p.lla 226 sub 1 e del mapp. 226 sub 2

Si ritiene che i beni citati nell' identificazione catastale del pignoramento siano effettivamente nella situazione di diritto appropriata, come riportato negli atti di provenienza e nelle trascrizioni.

Pertanto la descrizione catastale dei beni sarebbe conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure ipotecarie aggiornate al 26.02.2019 effettuate con Ispezione Telematica all' Agenzia del Territorio (All. da 2.3.1 a 2.3.4).

Allegate anche le mappe e le planimetrie catastali, estratte con Ispezione telematica al catasto di Treviso in data 26.02.2019 (All. 2.3.0 - 2.3.5.e 2.3.6).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile p.lla 1189 sub 5-6 si sviluppa come alloggio al piano terra e primo con corte ad uso esclusivo di mq 19, con p.lla 1189 sub 21, area scoperta di mq 41. Dal confronto dello stato di fatto (All. 4.1.2) con le planimetrie catastali (All. 4.1.0) risulta che:

l'appartamento p.lla 277 sub 5-6 , risulta conforme alle planimetrie catastali negli aspetti fondamentali, di tipologia, e superficie **ad eccezione di variazioni nella distribuzione degli spazi e destinazione d' uso**, in particolare:

Piano Terra

_ diversa posizione della scala;

_ la zona pranzo dell' accatastamento trasformata in atrio con inserimento di parete;



- _ utilizzazione a latrina del sottoscala;
- _ variazione di un foro finestra nel lato nord ed inserimento di piccola finestra nel lato sud,

Piano primo - diversa distribuzione del piano con:

- _ diversa posizione della scala;
- _ il bagno dell' accatastamento è stato trasformato in camera;
- _ diversa posizione del bagno realizzato nella fascia mediana del corpo di fabbrica;
- _ la camera a sud/est dell'accatastamento è utilizzata per scala e disimpegno;
- _ la camera a sud –ovest è stata utilizzata a camera/cucina;

Per le variazioni edilizie non conformi, si veda al punto 4) *la verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia* (pag da 23 a 27).

2.Verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri

La parte esecutante ha allegato agli atti la relazione notarile ipotecaria catastale, (All. 2.1.1). Per completezza si riportano le ispezioni all'Agenzia delle Entrate (All. da 2.2.0 a 2.2.13).

Trascrizioni a favore.

_ **L' ESECUTATO 1** nata a []
[] **ESECUTATA 2** nata a []
[], sono entrati in possesso, per l'intero, per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili siti in Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 4:

_ Mapp. 1189 sub 5 – Mapp. 1189 sub 6 (graffati), via Sant' Andrea , piano: T-1, cat.: A/3, cl.: 2, vani 9, superficie cartastale mq 149, R. € 488,05;

_ Mapp. 1189 Sub 21, via Sant' Andrea, piano: T, area urbana di mq 41;
giusta denuncia di variazione n. 1687 presentata l' 11 marzo 2004, prot. n. TV0069568, in forza dell' atto di compravendita del 30.04.2004 rep. 22369/9233 a rogito del Notaio [] (All. 1.1.0) registrato a [] il 04.05.2004 al n. 1584, Serie 1T, **trascritto a Treviso il 05.05.2004 ai nn. 18927/12198** (All. 2.2.1), venditore società []
[] con sede in [] c.f. [] La parte venditrice società [] garantisce la piena proprietà e disponibilità degli immobili venduti per averli acquistati con atto a



rogito del Notaio [] rep. 20629 in data 22.10.2003, registrato a [] il 24.10.2003 al n. 2409, trascritto a Treviso il 27.10.2003 ai nn. 45538/30576.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l' intero fabbricato di cui fanno parte le unità sopra descritte è riportata in Catasto Terreni, Foglio 4, con il mapp 1189, ente urbano di mq 786.

La presente vendita viene fatta con riserva a favore del mapp. 1189 sub 17 della Sezione A, Foglio 4 del Catasto Fabbricati e dei mappali 1186-1188-219 e 277 del Foglio 4 del Catasto Terreni di proprietà della parte venditrice e a carico dell' area scoperta mapp. 1189 sub 1, bene comune non censibile alle unità compravendute nonché alle restanti unità del fabbricato, di proprietà della parte venditrice, di una servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché di reti tecnologiche nel sottosuolo (gas, enel, telecom, ecc) da esercitarsi sull' area necessaria al passaggio stesso.

Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, nonché con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell' art 1117 e seguenti C.C.

Si precisa che tra le parti comuni è ricompreso il mapp. 1189 sub 1 (area scoperta di mq 231), mentre è espressamente esclusa la comproprietà delle aree individuate con i mapp. 1189 sub 16, 1189 sub 17, 1188 e 1186, tutte della Sezione A del foglio 4 del catasto fabbricati.

Precisano le parti che per effetto della presente vendita resta costituita, ai sensi dell' art. 1062 del C.C., servitù di passaggio pedonale o carrabile con ogni mezzo, a favore del mapp. 1189 del Foglio 4 del catasto Terreni sul quale insiste l' intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute e a carico el mapp. 1187 del foglio 4 del Catasto Terreni di proprietà della società venditrice, servitù da esercitarsi per la larghezza di m 5 (cinque) sulla porzione a nord del predetto mappale, al fine di consentire a tutte le unità del medesimo complesso immobiliare l' accesso ed il recesso dalla strada.

La parte venditrice dichiara ai sensi dell' art. 3 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e ai fini della vigente normativa edilizia, che il fabbricato in oggetto è stato edificato in



data anteriore al 1° settembre 1967 e che per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Crocetta del Montello il Permesso di Costruire n. 2118 in data 22 dicembre 2003 e che per l'unità immobiliare in oggetto non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite ulteriori opere per le quali sia necessaria concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività edilizie..

Nota trascritta a Treviso il 27.10.2003 ai nn. 45538/30576 (All. 2.2.4) dell'atto di compravendita in data 22.10.2003 rep. 20629/8264, Notaio [] [] ivi registrato il 24.10.2003 al n. 2409:

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – gruppo graffati 1 - particella 119 sub 1, via Sant' Andrea, n. 30 cat. A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 9,5 vani, piano: T-1 - *immobile n. 2 –* particella 119 sub 2, via Sant' Andrea n. 31, cat. A/3, cons.: 7 vani, piano: T- 1 - *immobile n. 3 gruppo graffati 1 –* particella 226 sub 1, via Sant' Andrea n. 31, cat. A/3 abitazione di tipo economico, cons.: 7 vani, piano: T-1 - *immobile n.4–* particella 226 sub 2, via Sant' Andrea n. 31, cat.: C/1, cons.: 113 mq, piano: SM-T

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4

immobile n.5 particella 119, nat.: Terreno di 20 ca - *immobile n. 6* particella 218 nat.: Terreno di 6 are 96 ca - *immobile n.7* particella 226, nat.: Terreno di 4 are 34 ca - *immobile n. 8* particella 219, nat.: Terreno di 11 are 25 ca – *immobile 9* particella 227, nat.: Terreno di 5 are 40 ca;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

a favore

[] , c.f.: [] .relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Contro

soggetto n. 1: [] nata il [] a [] c.f. [] [] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Altre Trascrizioni

Nota trascritta a Treviso il 05.05.2004 ai nn. 18928/12199 (All. 2.2.2) dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 30.04.2004 rep. 22369/9233, Notaio []



*Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 1189 sub 1, nat.: Ente Comune -
Unità negoziale n. 2 – immobile n. 1 – particella 1189 sub 17, Ente Comune
Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4
immobile n.2 - particella 1186, nat.: Terreno - immobile n. 3 particella 1188 nat.:
Terreno - immobile n.4 particella 219, nat.: Terreno - immobile n. 5 particella 227,
nat.: Terreno;*

Comune di Crocetta del Montello -Tv-, Catasto Terreni, Foglio 4

a favore

[redacted], c.f.: [redacted] con sede in [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di Servitù di Passaggio;

Contro

soggetto n. 1: [redacted], c.f.: [redacted] con sede in

[redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di Servitù di*

Passaggio;

soggetto n. 2: ESECUTATO n. 1, nata [redacted] c. f. [redacted]

[redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di Servitù di*

Passaggio;

soggetto n. 3: ESECUTATO n. 2, nata il [redacted] c. f. [redacted]

[redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di Servitù di*

Passaggio;

Ulteriori informazioni

A – E' stata costituita, con riserva a favore del mapp. n. 1189 sub 17 della Sezione A, Foglio 4 del Catasto Fabbricati e dei mapp. n. 1186-1188, 219, e 227 del Foglio 4 del Catasto terreni e a carico dell' area scoperta mapp. N. 1189 sub 1 bene comune non censibile alle unità immobiliari compravendute nell' atto che si trascrive nonché alle restanti unità del fabbricato, una servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché di reti tecnologiche nel sottosuolo (gas, enel, telecom, ecc.) da esercitarsi sull' area necessaria al passaggio stesso.

Nota trascritta a Treviso il 31.12.2004 ai nn. 56370/36315 (All. 2.2.3) dell'atto di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 22.10.2003 rep. 20629, Notaio [redacted]

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 119 sub 1, via Sant' Andrea, n. 30 cat. A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 9,5 vani, piano: T-1 -



immobile n. 2 gruppo graffati 1– particella 119 sub 2, via Sant’ Andrea n. 31, cat. A/3, cons.: 7 vani, piano: T- 1 - *immobile n. 3 gruppo graffati* 1– particella 226 sub 1, via Sant’ Andrea n. 31, cat. A/3 abitazioni tipo economico, piano: T-1 - *immobile n.4–* particella 226 sub 2, via Sant’ Andrea n. 31, C/1 Negozi-Botteghe, cons.: 113 mq, piano: SM-T

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4

immobile n.5 particella 119, nat.: Terreno di 20 ca - *immobile n. 6* particella 218 cat.: Terreno di 6 are 96 ca - *immobile n.7* particella 226, nat.: Terreno di 4 are 34 ca - *immobile n. 8* particella 219, nat.: Terreno di 11 are 25 ca – *immobile 9* particella 227, nat.: Terreno di 5 are 40 ca;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

a favore

soggetto n. 1: [] nata [], c.f. []
[], *relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,*
per la quota di 3/5;

contro

[] nato [] c.f. []
[] *relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per*
la quota di 3/5;

Ulteriori informazioni

A – Si fa riferimento alla successione del sig. [], apertasi il [] di cui alla denuncia registrata a [] il 13.04.1995 al n. 13 Vol. 195, trascritta a Treviso il 06.05.1995 ai nn. 12147/8831, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio [] in data 05.05.1994 rep. 12192, registrato a [] l’ 11.05.1994 al n. 445. Il titolo a cui si fa riferimento è allegato alla trascrizione in data 27.10.2003 ai nn.455638/30576.

Nota trascritta a Treviso il 25.01.2001 ai nn. 2981/2277 (All. 2.2.5) dell’atto di certificato di denunciata successione per causa di morte in data 08.04.1995 rep. 46/802, ufficio Registro di []

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 119 sub 1, via Sant’ Andrea, n. 30 cat. A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 9,5 vani.

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4



a favore

soggetto n. 1: [] nata il [] c.f. []
[], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/15;

soggetto n. 2: [] nato [] c.f. []
[], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/15;

soggetto n. 3: [] nato il [] c.f. []
[] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/15;

contro

[] nato il [] c.f. []
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di
1/5;

Ulteriori informazioni

Soggetti a favore: 1 coniuge 2 figlio 3 figlio N.B. La presente integra la precedente
succ. 2/539 con l' immobile in essa descritto – [] – coniuge –c/o
geom. [] di []

OSSERVAZIONE

Non è seguita alcuna accettazione di eredità, né espressa, né tacita (oltre 20 anni).

Nota trascritta a Treviso il 12.06.1997 ai nn. 18211/13207 (All. 2.2.7) dell'atto
di compravendita in data 15.05.1997 rep.18785, Notaio []
[]

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 119 sub 1, cat. A/3, consistenza:
9,5 vani - *immobile n. 2 –* particella 119 sub 2, cat. A/3, cons.: 7 vani - *immobile*
n. 3 – particella 226 sub 1, cat. A/3 cons. 7 vani - *immobile n.4 –* particella 226
sub 2, cat. C/1, cons.: 113 mq;

Comune di Crocetta del Montello Sezione A, foglio 2

immobile n. 5 - particella 219, nat.: Terreno di 1125 mq – *immobile 6* particella
227, nat.: Terreno di 540 mq;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

a favore



progr. sogg. 1- progr. num. 1: nata il
c.f. per il diritto di proprietà, per la quota di 9/45;
contro

progr. sogg. 1- progr. num. 1- , nata a – c.f.
 per il diritto di proprietà, per la quota di 3/45;

progr. sogg. 2- progr. num. 1- nato il
 per il diritto di proprietà, per la quota di 2/45;

progr. sogg. 3- progr. num. 1- nata il
 per il diritto di proprietà, per la quota di 2/45;

progr. sogg. 4- progr. num. 1 - nata il
 il diritto di proprietà, per la quota di 2/45;

Si precisa che i mapp. 119 sub 2 e mapp. 226 sub 1 sono tra loro graffiati.

Nota trascritta a Treviso il 03.07.1995 ai nn. 19386/14458 (All. 2.2.8) dell'atto
di compravendita in data 20.07.1995 rep.14196, Notaio

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 119 sub 1, cat. A/3, consistenza:
9,5 vani - *immobile n. 2 –* particella 119 sub 2, cat. A/3, cons.: 7 vani - *immobile*
n. 3 – particella 226 sub 1, cat. A/3 cons. 7 vani - *immobile n. n. 4 –* particella 226
sub 2, cat. C/1, cons.: 113 mq;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

immobile n. 5 - particella 219, nat.: Terreno di 1125 mq – *immobile 6 -* particella
227, nat.: Terreno di 540 mq;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

a favore

progr. sogg. 1- progr. num. 1: nata il
c.f. per il diritto di proprietà, per la quota di 3/45;
contro

progr. sogg. 1- progr. num. 1: nata il
c.f. per il diritto di proprietà, per la quota di 1/15;

progr. sogg. 2- progr. num. 1: nato il c.f.
 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/15;

progr. sogg. 3- progr. num. 1: nato il c.f.
 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/15;



Si precisa che i mapp. 119 sub 2 e mapp. 226 sub 1 sono tra loro graffati.

Nota trascritta a Treviso il 06.05.1995 ai nn. 12147/8831 (All. 2.2.9) dell'atto di certificato di denunciata successione per causa di morte in data 13.04.1995 rep. 13/195, ufficio Registro di

Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 – particella 219, cons.: 1125 mq - immobile n. 2 – particella 227, cons.: 540 mq;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Terreni, Foglio 4

immobile n. 3 – particella 119 sub 1, A/3, vani 9,5 - immobile n. 4 – particella 119 sub 2, A/3, vani 7 - immobile n. 5 – particella 226 sub 1 EU - immobile n. 6 – particella 226 sub 2, C/1, 113 mq ;

Unità negoziale n.2 – immobile n. 1- particella 219, nat: T, 1125 mq - immobile n. 2 – particella 227, cons.: 540 mq;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Terreni, Foglio 4

immobile n. 3 – particella 119 sub 1, A/3, vani 9,5 - immobile n. 4 - particella 119 sub 2, A/3, vani 7 – immobile n.5 - particella 226 E.U - immobile n. 6 - particella 226 sub 2, C/1, 113 mq;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4

a favore

Progr. Sogg. 1 – Progr. Riga n. 1: nata il

c.f. , *relativamente all'unità negoziale n. 1,*
per il diritto di proprietà, per la quota di 2.00/5;

Progr. Sogg. 1 – Progr. Riga n. 2: nata il

c.f. , *per il diritto di proprietà, per la quota di*
1.00/5;

contro

Progr. Sogg. 1 – Progr. Riga n. 1: nato il

c. f. *per il diritto di proprietà,*
per la quota di 2.00/5;

Progr. Sogg. 1 – Progr. Riga n.2: nato il

c. f. *per il diritto di proprietà, per la*
quota di 1.00/5;

Descrizione



Risulta erede per testamento: [] n. a [] –
coniuge

Nota trascritta a Treviso il 02.11.1982 ai nn. 23169/19446 dell' atto di denuncia di successione per causa di morte della si.ra [] deceduta il [] denuncia registrata a [] al n. 86 vol. 168.

Il sig. [] nato a [] il [] è divenuto proprietario della quota di 1/5 di proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello con Sez. A, Foglio 4, particella 119 sub 2 graffato alla particella 226 sub 1 e mapp. 226 sub 2 e beni immobili censiti al Catasto Terreni di Crocetta del Montello con Foglio 4 particelle 226 e 218, in forza di successione di morte della signora [] nata a [] il [] deceduta in data [] con testamento registrato a [] il 26.07.1982 al n. 802 mod. 1 vol. 35.

OSSERVAZIONE

Non è seguita alcuna accettazione di eredità, né espressa, né tacita (oltre 20 anni).

Nota trascritta a Treviso il 18.12.1980 ai nn. 28489/23746 (All. 2.2.6) dell'atto di certificato di denunciata successione per causa di morte del sig. []

[] deceduto in data [] denuncia registrata il [] n. 2 vol. 539, Ufficio Registro di []

immobile n. 1 – particella 119 sub 2, via Sant' Andrea, n. 30 cat. A/3, cl. 1, vani 9,5, R. L. 807 - *immobile n. 2* – particella 119 sub 3, 226 sub 1, via Sant' Andrea, n. 31 cat. A/3, cl. 1, vani 7, R. L. 595 – *immobile n. 3*- particella 226 sub 2, via Sant' Andrea, n. 31 cat. C/1, cl. 1, mq 113, piano: Seminterrato e Terra R. L. 1231;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 4

Valore di 1/5 di proprietà del de cuius.

immobile n.4 – particella 237, are 15,35 sem. arb., R.D. L. 118,96, R.A. L. 36,34 -

immobile n.5 - particella 219, are 11,25 sem. arb., R.D. L. 101,25, R.A. L. 29,25

immobile n.6 - particella 227 are 5,40 sem. arb., R.D. L. 48,60, R.A. L. 14,04;

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Terreni, Foglio 4

a favore

[] nato a [] il []

[] nato a [] il []



Figli eredi per 2/3 congiuntamente

_____ nata a _____ il _____

Coniuge erede per 1/3

OSSERVAZIONE

Non è seguita alcuna accettazione di eredità, né espressa, né tacita (oltre 20 anni).

Nota trascritta a Treviso il 06.05.1978 ai nn. 9604/8394 (All. 2.2.10) variata in data 19.10.2018, dell'atto di certificato di denunciata successione per causa di morte del sig. _____ deceduto in data _____ a _____ denuncia registrata al n. 25 vol 545, Ufficio Registro di _____

Immobili per la quota di 1/5

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, foglio 2

Particella 119 sub 2, via Sant' Andrea, A/3;

Particella 119 sub 3, via Sant' Andrea A/3;

Particella 226 sub 1 via sant' Andrea,

Particella 226 sub 2 via Sant' Andrea, C/1;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Terreni, Foglio 4

Particella 237, sem. arb. 2, 15,35, 118,96,

Particella 219, sem. arb. 1, 11,25, 101,25;

Particella 227, sem. arb. 1, 5,40; 48,60;

a favore

_____, nata a _____ il _____ moglie per la quota di 1/3;

_____ nato a _____ il _____ figlio,

_____ nata a _____ il _____ figlia;

_____ nata a _____ il _____ figlia;

per la quota di 2/9 ciascuno.

contro

_____ deceduto in _____ il _____

OSSERVAZIONE

Non è seguita alcuna accettazione di eredità, né espressa, né tacita (oltre 20 anni).

Nota trascritta a Treviso il 27.04.1977 ai nn. 7799/6673 (All. 2.2.11) dell'atto di certificato di denunciata successione per causa di morte di _____



[] deceduta in data [] ad [] denuncia registrata al n. 69 vol 156, Ufficio Registro di []

Immobili per la quota di 1/5

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Fabbricati, Sezione A, foglio 4

Particella 119 sub 2, via Sant' Andrea, 30, piano terra- primo e secondo, cat. A/3, cl. 1, vani 9,5, L. 807;

Particella 119 sub 3, via Sant' Andrea, 31, piano terra, primo, secondo, cat. A/3, cl. 1, vani 7, L. 595;

Particella 226 sub 2, via Sant' Andrea, 31, piano seminterrato e terra, cat. C/1, cl. 1, mq 113, L. 1231

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Terreni, Foglio 2

Particella 237, s.a. are 15,35 L. 118,96;

Comune di Crocetta del Montello, Catasto Terreni, Foglio 4

Particella 219, s.a. are 11,25 L. 101,25;

Particella 227, s.a. are 5,40 L. 48,60;

a favore

[] nato a [] il []

contro

[] nata a [] e deceduta ad [] il []

L' eredità della sig.ra [] è devoluta al fratello [] in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale in data 21.01.1977 n. 41686 di rep. Notaio [] registrato a [] il [] al n. 35 mod. 1 vol. 31.

OSSERVAZIONE

Non è seguita alcuna accettazione di eredità, né espressa, né tacita (oltre 20 anni).

Trascrizioni contro e pregiudizievoli.

_Verbale di pignoramento immobili in data 11.01.2017 rep. 14020, Tribunale di Treviso, Ufficiali Giudiziari, trascritto a Treviso il 23.01.2017 ai n.ri. 23.01.2017 (2.1.12) - Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 - pignorate le particelle 1189 sub 5 e 1189 sub 6, via Sant' Andrea, cat. A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 9 vani, piano: T-1 - immobile n. 2 – particella 1189 sub 21, via Sant' Andrea, natura: Terreno.



Comune di Crocetta del Montello-Tv- , Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio41
a favore

Soggetto n. 1: [] sede [] C.F. [] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro*

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 nata il [] , C.F. []
[] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*

soggetto n. 2: ESECUTATO 2 nata il [] , C.F. []
[] , *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*

Ulteriori informazioni

Tra gli immobili di cui al quadro B della presente nota è inoltre compresa la quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni, in particolare sull' area scoperta di mq 231, di cui al mapp. 1189 sub 1 b.c.n.c.

● *Iscrizioni contro*

_ Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali € 230.000,00, capitale Lire 115.000,00, spese € 115.000,00, durata 30 anni, con atto Notaio [] di [] in data [] rep. 22370/9234, **iscritta a Treviso in data 05.05.2004 ai n.ri 18929/4492** (All. 2.2.13), *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 gruppo graffati 1 - particella 1189 sub 5, via Sant' Andrea, cat. A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 9 vani, piano: T-1 - immobile n. 2 – gruppo graffati 1 - particella 1189 sub 6, via Sant' Andrea, cat. A/3 abitazione di tipo economico, piano: T- 1 - immobile n. 3 – particella 1189 sub 21 via Sant' Andrea cons.: Terreno;*

Comune di Crocetta del Montello -Tv- , Catasto Fabbricati, Sez. A, F. 4
a favore

Soggetto n. 1: [] sede [] C.F. []
[] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 nata il [] C.F. []
[] *relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*



soggetto n. 2: ESECUTATO 2 nata [] C.F. []
[] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1

3. Descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazioni pubblica sicurezza, condominio.

● ***Descrizione tipologica del beni***

Gli immobili sono ubicati nel centro frazionale di Nogarè di Crocetta del Montello, facenti parte di un' ampia schiera di fabbricati a cortina lungo via Sant'Andrea (All. 5.1 scheda 1, con ottici). L'appartamento al civ. n. 69 è ubicato all' interno della schiera con tipologia duplex al piano terra e primo, con piccola corte ad uso esclusivo in adiacenza al fabbricato e con una porzione di area urbana sul lato sud-est, senza autorimessa (All. 5.1 scheda 2-3-4, foto da 1 a 5)

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via Sant' Andrea (All. 5.1 scheda 1-2, foto 1-2-4) e da via Ponte Caneo una trasversale di via Sant' Andrea che immette attraverso un passaggio nella corte comune (All. 5.1 scheda 10 foto 17-18).

La zona è viabilisticamente ben collegata con il centro capoluogo e i servizi esistenti e con i Comuni contermini.

Strutture e parti comuni

Le parti beni comuni sono:

area coperta e scoperto circostante, fondazioni e muri maestri anche con la contigua porzione di fabbricati di altra proprietà.

La struttura portante perimetrale del fabbricato è costituita da struttura in muratura in sassi con parti verticali in mattoni di spessore cm 40. Le pareti interne sono in parte in muratura ed in parte in cartongesso. I solai di piano e di copertura sono in legno. La protezione di copertura è in tegole di cotto.

Appartamento p.lla 1189 sub 5 -sub 6

L' alloggio conforme all' ipotesi di ripristino e sanatoria (All. 4.1.4) comprende i seguenti vani e accessori:

Piano terra: cucina di mq 15,05, soggiorno di mq 17,55, atrio di mq 24,95, scala, sottoscala, altezza di piano H. 2,44 m;

corte ad uso esclusivo di mq 19 – area urbana di mq 41



Piano Primo: camera di mq 15,68, camera di mq 15,44, bagno di mq 7,81 ripostiglio di mq 6,25, disimpegno di mq 11,15, scala. Altezza di piano H media 2,98/3,01 – bagno H 2,40 m;

L' alloggio secondo lo stato di fatto (All. 4.1.2) comprende i seguenti vani e accessori (dati solo per comparazione):

Piano terra: cucina di mq 15,05, soggiorno di mq 17,55, atrio di mq 24,95, serv. igien. di mq 1,91 scala, Altezza di piano H. 2,44 m (All. 5.1 scheda 4-5-6-7 foto da 6 a 11);

corte ad uso esclusivo di mq 19 – area urbana di mq 41 (All. 5.1 scheda 4 foto 5)

Piano Primo: camera/cucina mq 15,44, camera di mq 15,68, camera di mq 10,38, bagno di mq 3,60, disimpegno di mq 11,15, scala. Altezza di piano H media 2,98/3,01 – bagno H 2,03 m; (All. 5.1 scheda da 7 a 9, foto da 12 a 16),

Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del bagno nello stato di fatto.

I serramenti sono in legno solo con cassa fissa e senza anta mobile ad eccezione delle porte, con scuretti in legno, davanzali lato nord in marmo e sul lato sud in granito sale e pepe, porte interne eterogenee in legno/laminato/alluminio/ferro, pavimenti in ceramica, e nella cucina/camera in laminato, rivestimento in ceramica nel bagno. Scala in marmo. Il marciapiede della corte esclusiva è in calcestruzzo. L' impianto di riscaldamento previsto in progetto con radiatori è realizzato solamente con le tubazioni a pavimento, così pure gli scarichi al piano terra hanno la predisposizione a pavimento (All. 5.1 scheda 13 foto 24). Pertanto l' alloggio è di fatto, senza impianto di riscaldamento completato e lo stesso avviene parzialmente mediante stufa locale (All. 5.1 scheda 15 foto 28). Inoltre in alcuni punti si evidenziano pareti sbrecciate per ricerca passaggio tubazioni degli scarichi, probabilmente per mal funzionamento (Esempio. All. 5.1 scheda 13 foto 23). L' impianto igienico sanitario del bagno è realizzato, ma tutto il bagno è in condizione di degrado anche con standard edilizi di superficie e altezza non conformi al R.E. (All. 5.1 scheda 14-15 foto 26-27).

L' impianto elettrico ha standard comuni di punti luce e prese, quadro elettrico con protezioni, placche e frutti ordinari ma presenta criticità di sicurezza con conduttori volanti a vista sia al piano terra che al piano primo (esempio All. 5.1.0 scheda 16 foto 30). Il contatore dell' Enel è ubicato nell' atrio a nord. L' immobile



non ha l'utenza del gas. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico sanitario e di utenza di acqua ed energia elettrica.

L'impianto fognatura è collegato alla fognatura comunale di via Ponte Caneo (All. 3.1.0). Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto termico – scarichi ed igienico sanitario.

A informazione precauzionale si evidenzia che la canna di ventilazione del bagno è costituita da una tubazione fibro cementizia. Altra tubazione in fibro cemento a vista si trova all'esterno sul fronte sud (canna fumaria che si innesta a livello di copertura su struttura edilizia di convogliamento fumi)

Per questione di sicurezza non è stato possibile accertare se dette tubazioni contengono fibre di amianto oppure è costituita da altre fibre normalmente utilizzate.

Ai sensi dell'All. A alla Dgr n. 265 del 05.15.2011 e della normativa nazionale si dovrebbe valutare la presenza dell'amianto preliminarmente alla valutazione del rischio e che il limite di esposizione dell'amianto non sia superato. Si dovrebbe valutare il degrado, la friabilità del materiale, la perdita di fibre ecc., che presuppone un intervento con indagine specialistica che esula da questa perizia di stima. In via precauzionale a salvaguardia della sicurezza della salute si indica che all'atto della realizzazione dei lavori di adeguamento del bagno deve essere valutato lo stato di degrado della tubazione ed intervenire se necessario mediante rimozione attraverso ditta specialistica. Analoga procedura deve essere fatta per la canna esterna.

L'alloggio contiene alcuni mobili e un'attrezzatura di cucina al piano primo e presenta al piano terra residui di lavorazioni edili da sgomberare.

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi economico con stato degrado e pessima manutenzione, conservazione dell'alloggio. Il tipo di costruzione non consente di avere standard prestazionali comparabili agli edifici degli ultimi anni soprattutto per quel che riguarda la dotazione degli impianti, l'efficienza energetica dell'involucro edilizio e dell'isolamento acustico.

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

_Dissesti statici, fessurazioni scollamenti angoli pareti in verticale/sub verticale (All 4.1.2 ed esempio All. 5.1 scheda 17 foto 31);



_ Degrado delle pareti esterne del fabbricato per depositi atmosferici e umidità di risalita (All. 5 scheda 2-3 foto 1 a 4);

_ Umidità da risalita murature perimetrali ed interne (All 4.1.2 ed esempio All. 5.1 scheda 11-12 foto da 19 a 21);

_ Umidità da risalita da verosimili perdite scarichi tubazione bagno (All 4.1.2 ed esempio All. 5.1 scheda 12 foto 22);

_ Sbrecciamenti pareti per ricerca tubazioni di scarico per problemi di funzionalità (esempio All. 5.1 scheda 13 foto 23);

_ Mancanza delle ante mobili delle finestre;

_ Impianto di riscaldamento incompleto per mancanza di rete di adduzione gas metano, di caldaia e corpi scaldanti;

_ Impianto elettrico da verificare la rispondenza al certificato di conformità per manomissioni;

_ Servizio igienico sottoscala e bagno non conforme alla normativa del R.E. (All. 4.1.2 e All 5.1 foto scheda 14-15 foto 25-26-27);

_ Mancanza del certificati di conformità degli impianti termico, scarichi, igienico sanitario;

_ Tubazioni metalliche scarico fumi senza isolamento e aderenti a travi in legno, al piano terra (All. 5.1 scheda 16 foto 29) e primo (All. 5.1 scheda 15 foto 28) con pericolo d' incendio;

_ tubazione metallica scarico fumi scalda acqua del locale bagno di altezza inadeguata, sopra doccia – pericolo incendio e ustioni (All. 5.1 scheda 14 foto 26);

_ Condotture elettriche volanti anche in aderenza a travi in legno al piano terra e primo (esempi All. 5.1 schede 9-16 foto 16-30);

_ Presenza di bombola a GPL nel locale sottoscala;

_ Resti di lavorazioni edili da sgomberare in cucina;

N.B.: dal sopralluogo verosimilmente non si sono riscontrate tracce di infiltrazione d' acqua dal tetto come dichiarato dell'Esecutato 1 nel corso del primo accesso e verbalizzato.

Vincoli, oneri

Viene considerato solo l'onere per l' istallazione della rete di gas metano, del generatore di calore e dei radiatori mancanti indipendentemente dalla completa predisposizione delle tubazioni.



Per il ripristino delle opere al fine di attuare la sanatoria edilizia – si veda punto 4 - *Congruità dei beni ai progetti edilizi* (si veda da pag. da 23 a 27).

COSTO ONERI INSTALLAZIONE RETE GAS METANO – CALDAIETTA E RADIATORI

Fornitura e messa in opera di tubazione gas metano in acciaio zincato da con partenza da via S. Andrea	€	500,00
Fornitura e posa di caldaietta murale a condensazione di potenza inferiore a 30 Kw	€	2.300,00
Fornitura e posa in opera di 12 radiatori tubolari (14.250 Watt)	€	3.000,00
Fornitura a posa in opera di canna fumaria in acciaio inox	€	700,00
Opere di allacciamento all' impianto esistente	€	400,00
Adeguamento all'impianto elettrico esistente solo (per caldaia) e termostato	€	400,00
Adeguamento documentazione tecnica per certificato di conformità	€	400,00
Allacciamento rete del gas	€	500,00
TOTALE	€	8.200,00
		+ IVA

Area urbana p.lla 1189 sub 21

Sul lato sud-est della particella 1189 del Catasto Terreni è ubicata l' area urbana p.lla 1189 sub 21, area urbana di mq 41 (All. 5.1 scheda 4 foto 5) non delimitata da confinazione, con accesso dalla p.lla 1189 sub 1 bene comune. Attualmente l' area è in abbandono con cotica erbosa e arbusti cresciuti spontaneamente. L' area può essere utilizzata a parcheggio.

Millesimi

Non esistono millesimi condominiali.

- ***Locazioni/comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza***

Dalla richiesta presso l' Agenzia delle Entrate di Treviso per via Pec in data 08-03-2019 e con risposta scritta del 20.03.2019 l' Agenzia riferisce che attualmente a nome degli esecutati **non esistono registrati contratti di locazione o di comodato dante causa** (All. 1.3.0).

Con richiesta al Comune tramite Pec del 28.02.2019, per l'alloggio degli esecutati p.lla 1189 sub 5-6 di via Sant' Andrea n. 69 di Crocetta del Montello con comunicazione pec. del 16.05.2019 si dichiara che agli atti del Comune non



risultano dichiarazioni ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59, anche se dal certificato di stato famiglia risultano registrati n. 4 soggetti senza titolo alcuno (All. 1.2.0).

Alla data del sopralluogo l' alloggio non era occupato da nessuna persona anche se l' Esecutato, ha dichiarato che l' alloggio è occupato dal fratello senza titolo.

4 Verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

- **Titoli urbanistici-edilizi**

Le pratiche agli atti del Comune sono:

_ **Permesso di Costruire parte in sanatoria n. 2005-076-00 del 17.06.2005** per lavori di *Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n. 2118 del 22.12.2003 rilasciata per "Ristrutturazione/parziale demolizione e ricostruzione fabbricati residenziali con ricavo di due nuovi alloggi"* a Crocetta del Montello via Sant' Andrea, censito in Catasto, Foglio 4, mapp. 1189 sub 5 e 6, intestato alla ditta: Esecutati1 ed Esecutato 2 (All. 3.1.0). **N.B. : Permesso di Costruire scaduto con mancanza di fine lavori e agibilità;**

_ **Permesso di Costruire n. 2188 del 22.12.2003** per lavori di *"Ristrutturazione/parziale demolizione e ricostruzione fabbricati residenziali con ricavo di due nuovi alloggi"* a Crocetta del Montello via Sant' Andrea, censito in Catasto, Foglio 4, mapp. 218-219-226-227, intestato alla ditta:
 (All. 3.2.0).

_ **Voltura del Permesso di Costruire n. 2188 del 22.12.2003** in data 05.01.2005 immobili a Crocetta del Montello via Sant' Andrea, censito in Catasto mapp. 1189 sub 5 e 6 alla ditta Esecutato 1 ed Esecutato 2 (All. 3.2.1).

_ **Comunicazione di cambio d'uso locali al piano terra da commerciale (bar) ad abitazione in data 21.11.2002**, immobile censito al Catasto Sez. a, Foglio 4, mapp. 226 sub 2, ditta (All. 3.3.0);

_ **Denuncia Inizio attività in data 05.08.1977 prot 7140 per "Esecuzione di una recinzione"** in Crocetta del Montello Sez. A, Foglio 4 mapp. 226 (presa d' atto All. 3.4.0); **N.B.** la recinzione esiste se non per un brevissimo tratto in corrispondenza dell' alloggio in perizia;

Il fabbricato è soggetti alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) in vigore - Var. 1 approvato con Delib. Cons. Com. n° 23 del 18.06.2018 (All. 3.5.0-3.5.3), alla VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO DI NOGARE' – ZONE A (



recepimento nel P.I.). con N.T.A. (All. 3.5.5). Il REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.) del P.R.G. vigente è approvato con D.G.R. n. 3463 del 07.11.2006 (All. 3.5.4).

Il Comune è anche dotato PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) adottato il 25.12.2011 D.C. n. 38 e approvato con Conferenza di Servizi del 31.01.2014 e delibera Giunta Provinciale n. 85 del 10.03.2014.

Nel P.I. l'area ricade in Z.T.O. A Centro storico, art. 23 N.T.O. (All. 3.5.0). L'edificio storico ha il grado di protezione 3, (all. 3.5.2) e art. 24 N.T.O. (All. 3.5.3)

Congruità dei beni ai progetti edilizi

Dal confronto con la documentazione agli atti del comune (All. 3.1.0 e 4.1.1) e assieme all'accatastamento (All. 2.3.5 – 2.3.6 e 4.10), con l'accesso all'alloggio e allo stato di fatto (All. 4.1.2) ho riscontrato variazioni che sono solo in parte uguali a quelle descritte nel confronto catastale. Vengono in ogni caso riportate e integrate con quelle edilizie.

Alloggio

L'appartamento risulta conforme al Permesso di Costruire parte in sanatoria n. 2005-076-00 del 17.06.2005, negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di volumetria, di tipologia ad eccezione di variazioni nella distribuzione degli spazi e destinazione d'uso, in particolare:

Piano Terra

- _ modifiche della scala;
- _ la zona pranzo del progetto è trasformata in atrio con inserimento di parete e altre variazioni di pareti;
- _ utilizzazione a latrina del sottoscala;
- _ variazione di un foro finestra nel lato nord ed inserimento di piccola finestra nel lato sud;
- _ Installazione di tende esterne nei prospetti nord e sud;

Piano primo - diversa distribuzione del piano con:

- _ modifiche della scala;
- _ eliminazione del ripostiglio posto tra la camera a nord e sud del progetto, con la realizzazione di una camera di 10,38 mq;
- _ diversa posizione del bagno, realizzato nella fascia mediana del corpo di fabbrica senza aerazione e illuminazione;



- _ la camera a sud/ovest dell'accatastamento è adibita a camera/cucina;
- _ variazioni di pareti;
- _ Eliminazione del contro soffitto;
- _ Rifacimento della copertura con nuove strutture;

Il recupero dello spazio a vista delle camere (si veda comparazione All. 4.1.3) è un aumento di cubatura in quanto il computo avviene con l' altezza derivante dall' intersezione della copertura con le murature perimetrali. L' abbassamento del piano d' imposta della copertura è dovuta a imprecisione della documentazione grafica visto che la copertura è esattamente allo stesso livello delle altre proprietà.

Rimangono però le seguenti problematiche:

- _ Il bagno deve essere riportato alle condizioni del P.C. 2005-076-00 del 17.06.2005 per non conformità della superficie (art. 62 punto 7 R.E.) e dell' altezza (art. 62 punto 5) e per mancanza di superficie finestrata e illuminata (art. 62 punto 11-13 e art. 63 punto 9 R.E.);
- _ Il servizio igienico del sottoscala deve essere eliminato per mancanza di altezza minima;
- _ Eliminazione delle tende (lettera p) Piano Particolareggiato);
- _ Per la scala e verosimilmente per il tetto (la porzione di schiera a fianco ha le strutture del tetto originarie e non risulta chiara la temporalità dell' esecuzione secondo le dichiarazioni agli atti, All. 3.11 e 3.1., rispetto alla richiesta originaria del Comune di deposito della pratica sismica) la ristrutturazione è avvenuta senza il deposito al Genio Civile del progetto delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ed alla rispondenza della normativa per le costruzioni in zona sismica, senza l'autorizzazione di cui all'art. 94 D.P.R. 380/2001 e quindi violazione soggetta alla conseguente procedura della Sez. III artt. da 95 a 103 D.P.R. 380/2001. Il Genio Civile verosimilmente potrebbe accettare la sanatoria sismica attraverso la presentazione di un progetto di verifica rispetto al Cap. 8 e seguenti delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) prevedendo il miglioramento o l'adeguamento.

Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e considerato che gli interventi sopracitati rientrano nella casistica prevista dall'art. 24 punto 2 grado di protezione 3 delle N.T.O. del P.I. (All. 3.5.3) e del P.P. di Nogarè, sentito i pareri del responsabile e del tecnico istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del



Comune di Crocetta del Montello le variazioni possono essere ricomprese nella ipotesi di Sanatoria prevista dall' art. 36 D.P.R.380/2001 salvo ripristino stato dei luoghi alle condizioni igienico sanitarie previste dal R.E. e dalle N.T A del P.P. e sanatoria sismica del Genio Civile, con variazione accatastamento, si indica ipotesi di sanatoria e i relativi costi, visto che la determinazione sulla sanabilità spetta al Comune.

Previo

Ipotesi Ripristino stato dei luoghi per rendere conforme l' edificio e permettere la sanatoria (art. 22 DPR 380/2001) -pratica assieme alla sanatoria-

a) stato dei luoghi

_Lavori per rendere il bagno conforme alla normativa edilizia: demolizioni e ripristino di pareti, rivestimenti, pavimenti, contro soffitto per adeguamento altezza, apparecchi sanitari, verniciature ecc. - L'ex camera a nord diventerà in parte bagno ed in parte ripostiglio.

_ Il servizio igienico del sottoscala deve essere eliminato per mancanza di altezza minima e rimarrà sottoscala;

_ la destinazione della cucina/camera al piano primo deve rimanere camera;

_ eliminazione delle tende;

ONERI DI RIPRISTINO E RIFACIMENTO – OPERE EDILI E VARIE

Rimozione di resti di lavorazioni all' interno dei locali, tubazioni scarico fumi volanti, tende, bombola a Gpl, compreso la cernita merceologica, e il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata	€	200,00
Demolizioni di pareti e soffitti in cartongesso, compreso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzato - mq 18	€	400,00
Demolizione di pavimenti e rivestimenti in ceramica, compreso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata - mq 24	€	500,00
Demolizione di sottofondi in sabbia e cemento, compreso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata - mq 24	€	120,00
Rimozione di apparecchi sanitari in ceramica, comprese rubinetterie, compreso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata	€	200,00
Rimozione canna di ventilazione in Eternit, effettuato da ditta specializzata e autorizzata	€	350,00
Fornitura e posa in opera di pareti e soffitti in cartongesso resistente all' umidità, da mm 100, costituiti da anima interna in profili di acciaio	€	1.560,00



zincato da 1 parte composta da doppia lastra in mm 12+12 e da una 2 parte con lastra da mm 135 e da interposta lana di roccia mq 26 x 60 €/mq		
Fornitura e posa in opera soffitti in cartongesso resistente all' umidità, da mm 100, costituiti da anima in profili di acciaio zincato da 1 parte composta da lastra in mm 12 mq 5 x 40 €/mq	€	380,00
Fornitura e posa in opera di pavimento e rivestimento in ceramica, posato a colla, completo di stuccatura e fugatura dei giunti – mq 33 x 40 €/mq	€	1.320,00
Verniciatura con pittura all' acqua traspirante su pareti in cartongesso – mq 60 x 7€/mq	€	420,00
Fornitura o posa in opera di porta tamburata in legno per bagno	€	350,00
Chiusura latrina sottoscala con sottofondo in calcestruzzo	€	100,00
TOTALE	€	5.900,00
		+ IVA

ONERI DI RIPRISTINO E RIFACIMENTO BAGNO – OPERE DA IDRAULICO E APPARECCHI SANITARI

Integrazione opere da idraulico all' impianto esistente per il bagno	€	1.000,00
Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari in ceramica completi di rubinetterie 1 lavabo – 1 vc – 1 bidet – 1 doccia	€	1.500,00
TOTALE	€	3.500,00
		+ IVA

b) Autorizzazione sismica in sanatoria Genio Civile

Richiesta di Autorizzazione sismica in sanatoria con progetto di verifica strutturale sentito il parere sulla sanabilità del Genio Civile se richiesta dal Comune in fase di sanatoria.

Costi spese tecniche per verifica strutturale

Progetto di verifica strutturale per sanatoria sismica	€	2.000,00
		+ IVA



Ipotesi di Sanatoria per “Modifiche interne e prospettiche”:

Piano Terra

- _ modifiche della scala;
- _ la zona pranzo del progetto è trasformata in atrio con inserimento di parete e altre variazioni di pareti interne;
- _ variazione di un foro finestra nel lato nord ed inserimento di piccola finestra nel lato sud;

Piano primo - diversa distribuzione del piano con:

- _ modifiche della scala;
- _ variazioni di pareti interne;
- _ Rifacimento della copertura;

Sanatoria ai sensi dell’art. 36, D.P.R. 380/2001, e art. 97 L.R. 61//85, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) al costo di € 516,00 + 180,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 696,00 + spese tecniche quantificate in € 1.400,00 + accatastamento e diritti quantificato in € 450,00 (€ 150 planimetria + € 250 elaborato planim. + € 50 diritti) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

- ***Condoni***

Agli atti del Comune non vi sono abusi precedentemente condonati o sanati.

5 Certificazione Energetica

L’ unita immobiliare a residenza non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

Ai sensi delle nuove disposizioni del Tribunale, l’Attestato di prestazione Energetica, verrà redatto e registrato agli uffici competenti , successivamente all’aggiudicazione del bene.

6 Determinazione del valore commerciale

Caratteristiche estrinseche

Gli immobili sono ubicati nel centro storico frazionale di Nogarè di Crocetta del Montello, facenti parte di un’ ampia schiera di fabbricati a cortina lungo via Sant’Andrea in un ambiente di degrado edilizio generale. L’appartamento è ubicato all’ interno della schiera con tipologia duplex al piano terra e primo, con piccola corte ad uso esclusivo in adiacenza al fabbricato e con una porzione di area urbana sul lato sud-est della corte comune, senza autorimessa,



Altre componenti positive possono essere considerate la facilità dei collegamenti, la presenza nelle adiacenze delle attrezzature sociali, commerciali e dei servizi.

Caratteristiche intrinseche

Buone le caratteristiche della luminosità, della prospicenza e il soleggiamento sul lato sud, mentre sul lato nord l' alloggio si affaccia direttamente su strada.

Caratteristiche tecniche

Il grado di finitura del fabbricato può definirsi molto economico con stato di pessima manutenzione, conservazione dell'edificio, anche se nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione, sostituzione di copertura, pavimenti, realizzazione parziale di impianti, che però non ha migliorato di molto l'edificio preesistente. L'edificio che non ha standard prestazionali comparabili alle costruzioni degli ultimi anni.

Stima del più probabile valore di mercato

Valutazione

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%, anche se nel 2015 e nel 2016 si è registrata una ripresa con un aumento del numero degli immobili compravenduti. In media nel primo semestre del 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016 i prezzi delle abitazioni diminuiscono dello 0,2%, sintesi di un calo dello 0,3% per quelle nuove e dello 0,2% per quelle esistenti (fonte ISTAT). Analoga tendenza al calo dei prezzi delle



abitazioni è avvenuta nel primo trimestre del 2018 con una diminuzione dello 0,1% rispetto ai tre mesi precedenti e dello 0,4% rispetto ad un anno fa (fonte ISTAT). Invece nel 3 trimestre del 2018 le compravendite sono salite del 5,6% nei confronti del 2017 con un primo aumento dei prezzi medi dopo 7 anni di calo, che hanno ridotto i valori del 22% (fonte Agenzia Entrate).

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona centrale frazionale, alla vetustà del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico e facente parte di schiera (struttura senza verifica del rispetto delle norme sismiche), ai livelli di finitura molto economici, al degrado ambientale dell' intorno, al pessimo stato di manutenzione dell'alloggio, della parziale mancanza dei certificati di conformità degli impianti, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altro fattore, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.250,00, trattandosi di edificio costruito ante 1967, con lavori eseguiti nel 2005, qualità e stato di manutenzione – età (per stima) paragonato a: edificio oltre 60 anni, qualità edilizia: economica - stato manutenzione pessima: **1° caso: ordinarietà in normale stato di manutenzione e vetustà** (solo per esempio di comparazione) coefficiente 0,40*, pertanto il valore medio di mercato a metro quadro sarà €/mq $1.150 \times 0,40 = 460$ €/mq – **2° caso: in condizioni di degrado:** coefficiente 0,26, pertanto il valore medio di mercato a metro quadro sarà: €/mq $1.150,00 \times 0,26 = 299,000$ €/mq, arrotondato a **300 €/mq**, valore che intendo congruo applicare.

Parametri tecnici STATO DI FATTO

Alloggio piano terra	mq	73,23
Alloggio piano primo	mq	73,23
Corte esclusiva p.lla 1189 sub 6	mq	19,00
Area urbana p.lla 1189 sub 21	mq	41,00

Superfici ragguagliate STATO DI FATTO

Alloggio piano terra e primo	mq	146,46
Corte esclusiva p.lla 1189 sub 6 mq 19 x 0,1=	mq	1,90



Area urbana p.lla 1189 sub 21 mq 41 x 0,1 =	mq	4,10
Totale superfici ragguagliate	mq	152,46

STIMA : IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

a)_ Stima ordinarietà con vetustà e normale stato di manutenzione (di sola comparazione - da non considerare agli effetti della vendita)

Alloggio: p.lla 1189 sub 5 – 6 graffiati, A/3, Piano : T-1 e p.lla 1189 sub 21

Mq 152,46 x 460,00 €/mq =	€	70.131,60
----------------------------------	----------	------------------

b)_ Stima con vetustà e in condizioni di particolare degrado – (da considerare agli effetti della vendita)

Alloggio: p.lla 1189 sub 5 – 6 graffiati, A/3, Piano : T-1 e p.lla 1189 sub 21

Mq 152,46 x 300,00 €/mq =	€	45.738,00
----------------------------------	----------	------------------

(quarantacinquemilasettecentotrentaottoEurovirgolazerozero)

STIMA CON DEPREZZAMENTO PER ONERI DI RIPRISTINO/ RIFACIMENTO – SANATORIA E VARI

Ripristino e rifacimento opere edili	€	5.900,00
Integrazione impianto termico	€	8.200,00
Rifacimento impianto igienico sanitario/apparecchi sanitari	€	3.500,00
Sanzione sanatoria edilizia	€	696,00
Spese tecniche sanatoria	€	1.400,00
Spese tecniche sanatoria sismica	€	2.000,00
Variazione accertamento	€	450,00
TOTALE DEPREZZAMENTO	€	22.146,00
		+ IVA

STIMA con deprezzamento

€ 45.738,00 – € 22.146,00	€	23.592,00
----------------------------------	----------	------------------

Per arrotondamento	€	23.600,00
---------------------------	----------	------------------

(ventitremilaseicentoEurovirgolazerozero)

con:



Segnalazione certificata inizio lavori (S.C.I.A.) con opere per rendere conforme l' edificio alla normativa edilizia e permettere la sanatoria (art. 22 DPR 380/2001) -pratica assieme alla sanatoria-

a) stato dei luoghi

_Lavori per rendere il bagno conforme alla normativa edilizia: demolizioni e ripristino di pareti, rivestimenti, pavimenti, contro soffitto per adeguamento altezza, apparecchi sanitari, verniciature ecc. L'ex camera a nord diventerà in parte bagno ed in parte ripostiglio.

_ Il servizio igienico del sottoscala deve essere eliminato per mancanza di altezza minima – rimane sottoscala;

_ la destinazione della cucina/camera al piano primo deve rimanere camera;

_ eliminazione delle tende;

b) Autorizzazione sismica in sanatoria Genio Civile

Richiesta di Autorizzazione sismica in sanatoria con progetto di verifica strutturale sentito il parere sulla sanabilità del Genio Civile se richiesta dal Comune in fase di sanatoria.

Ipotesi di Sanatoria per “Modifiche interne e prospettiche”:

Piano Terra

_ modifiche della scala;

_ la zona pranzo del progetto è trasformata in atrio con inserimento di parete e altre variazioni di pareti interne;

_ variazione di un foro finestra nel lato nord ed inserimento di piccola finestra nel lato sud;

Piano primo - diversa distribuzione del piano con:

_ modifiche della scala;

_ la camera a sud/est dell'accatastamento è utilizzata per scala e disimpegno;

_ variazioni di pareti interne;

_ Rifacimento della copertura;

Sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001, e art. 97 L.R. 61//85, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) al costo di € 516,00 + 180,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 696,00 + spese tecniche quantificate in € 1.400,00 + accatastamento e diritti quantificato in €



450,00 (€ 150 planimetria + € 250 elaborato planim. + € 50 diritti) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

7. Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione è un alloggio funzionalmente autonomo di metratura contenuta si prevede la vendita in lotto unico. Per il terreno area urbana non si ritiene opportuno la vendita in lotto autonomo, per mancanza di interesse d'acquisto in quanto area di pertinenza fabbricato. Gli alloggi sono pignorati per la quota intera a carico degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, consistenza funzionale e tipologica e di prassi del mercato immobiliare e in quanto tale commercialmente indispensabili perché completa negli spazi ritenuti essenziali, pertanto la scrivente non ritiene possibile la vendita frazionata, data la consistenza dell'alloggio.

8 Elementi utili per le operazioni di vendita.

Per le operazioni di vendita, considerato che la tipologia dei beni, nonché la località in cui si trova sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti, la scrivente propone, per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, di porre in primo piano i seguenti dati:

Lotto 1: appartamento in fabbricato a schiera di 2 piani fuori terra con destinazione residenza, con piccola corte esclusiva e porzione di area urbana, senza autorimessa, sito a Crocetta del Montello -Tv-, via Sant' Andrea, al civico n° 69. Con l'alloggio fa parte l' area urbana censita Comune di Crocetta del Montello Catasto Fabbricati, Sez. A, F 4, p.lla 1189 sub 21.

I beni oggetto di vendita sono ubicati nel centro frazionale di Nogarè di Crocetta del Montello, facenti parte di un' ampia schiera di fabbricati a cortina lungo via Sant' Andrea.

L'appartamento è rivolto a nord lungo la strada e a sud sul cortile comune, con tipologia duplex al piano terra e primo, senza impianto di riscaldamento completato.

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superfici utili così come identificati in ipotesi di ripristino e sanatoria:

Piano terra: cucina di mq 15,05, soggiorno di mq 17,55, atrio di mq 24,95, scala, sottoscala - corte ad uso esclusivo di mq 19 – area urbana di mq 41;



Piano Primo: camera di mq 15,68, camera di mq 15,44, bagno di mq 7,81
ripostiglio di mq 6,25, disimpegno di mq 11,15

Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del disimpegno e dell' interrato.

Anno di costruzione: ante 1967 con effettuati lavori nel 2005, livello molto economico delle finiture. Stato di conservazione pessimo. Assenza di certificati di conformità impianti.

_ Necessita di opere per rendere conforme l' edificio alla normativa edilizia e permettere la sanatoria.

_ Per variazioni interne e prospettiche necessita sanatoria edilizia.

_ Libero dagli esecutati

_ Libero da locazioni

_ Occupato dal fratello degli esecutati senza titolo (su dichiarazione Esecutato alla data della visita di accesso);

9 Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione con gli allegati viene depositata telematicamente con deposito in cancelleria di 1 originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie. Vengono contestualmente depositati anche n° 1 CD- Rom, contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All. 1 Atto di provenienza/compravendita - Comunicazioni di Pubblica

Sicurezza – Verifica contratti di locazione;

All. 2 Atto di pignoramento – relazione notarile ipotecaria catastale -

Documentazione Conservatoria e U.T.E.,

All. 3 Documentazione urbanistico-edilizia;

All. 4 Verifica edilizia: Stato accatastato - Stato autorizzato - Stato di fatto -

Comparazione stato di fatto immobile e stato autorizzato

Ipotesi di ripristino e sanatoria

All. 5 Schede fotografiche – 5 n° 17 schede con n° 31 foto;

All. 6 Elenco nominativi esecuzione

All. 7 Scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita;



All. 8 Scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria vendita

All. 9 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Montebelluna, li 26.06.2019

L'esperto estimatore
arch. Guadagnini Marino



(*) letteratura di riferimento

TAMBORRINO M., 2009. *Come si stima il valore degli immobili*. Cap. 4. 9° ed. Milano: Il Sole 24 Ore.

MODA G.C., 2009. *Estimo professionale*. 5° ed. Roma: Legislazione Tecnica

CURTAROLO M., PALLADINO L., 2006. *La valutazione immobiliare. Metodo classico e metodo statistico*. Milano: Il Sole 24 Ore.

CASTELLO G., 2016. *Stima dei beni residenziali*. Palermo: Grafill S.r.l.



Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni	pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 2
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 5
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio	pag. 17
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici	pag. 22
- 5 certificazione energetica	pag. 27
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 27
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazion. del compendio	pag. 32
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 32
- 9 deposito della relazione e degli allegati	pag. 33

