

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Vortali Francesca

UDIENZA DEL 19/04/2017

Esecuzione Immobiliare n. 472/2013

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà sul LOTTO 1 e per il diritto di nuda proprietà sui beni del LOTTO 2
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà sul LOTTO 1

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G. G. Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 10 ottobre 2016 dal sig. G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, del Tribunale di Treviso, prestando il giuramento di rito in data 11 novembre 2016, nella causa di esecuzione immobiliare n. 472/2013 promossa da: **Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo soc. coop. in a.s.***

Quesito	Pag. 2
Premesse / determinazione dei lotti	Pag. 2
1 – Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 3
2 – Descrizione catastale degli immobili	Pag. 3
3 – Confini	Pag. 6
4 – Atto di provenienza	Pag. 6
5 – Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag. 7



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	<i>Pag. 12</i>
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag. 13</i>
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	<i>Pag. 13</i>
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	<i>Pag. 18</i>
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	<i>Pag. 19</i>
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	<i>Pag. 19</i>
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	<i>Pag. 20</i>
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	<i>Pag. 20</i>
14 – <i>Diffomità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	<i>Pag. 21</i>
15 – <i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	<i>Pag. 25</i>
16 – <i>Metodi di stima</i>	<i>Pag. 25</i>
17 – <i>Valutazione degli immobili</i>	<i>Pag. 27</i>

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 472/13 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tutti ubicati in Comune di San Biagio di Callalta, e nello specifico:

LOTTO 1 - Immobili in viale Primo Maggio al civico n. 42/c

- appartamento al piano primo, ad uso residenziale, di ca. 38,20 mq lordi, dotato di ripostiglio su corpo staccato con accesso da terrazza comune di ca. 3,30 mq e porzione di terrazza esclusiva di ca. 8,00 mq lordi;*
- garage di pertinenza al piano terra di ca. 14,10 mq lordi;*



oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni del condominio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare il mapp. 304 sub 19 (area scoperta) e il mapp. 304 sub 17 (terrazza comune al piano primo)

LOTTO 2 - Immobili in via Friuli al civico n. 9

- casa abbinata con accesso indipendente ad uso residenziale di ca. 141,00 mq lordi disposta su due livelli, dotata di scoperto esclusivo di pertinenza di 318,00 mq catastali e un terrazzino di circa 4,80 mq lordi;

- garage di pertinenza al piano interrato di ca. 24,80 mq lordi e comunicante con l'abitazione;

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, **sono riconducibili a due lotti.**

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il geom. Battistella Vanni, Custode Giudiziario, tramite il quale ha potuto successivamente accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 31/01/2017. Ha quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si evidenzia che in data 16-06-2008 l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà di cui al LOTTO 2 a seguito del decesso dell'usufruttuario (vedi certificato di morte all. n. 05)

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 18/11/2016, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle



Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO 1 (all. n. 01.1 visure al C.F. e planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 304 sub 15 cat. A/2 cl. 3, vani 2,5 – sup. cat. 37mq, escluse aree scoperte 37mq - R.C.€ 258,23 – viale I Maggio – piano 1 – **abitazione**

Bene 2

C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 304 sub 13 cat. C/6 cl. U, mq 14 – sup. cat. 15mq - R.C.€ 43,38 – viale I Maggio – piano T – **garage**

Gli attuali intestatari catastale e proprietari sono:

***Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà*

***Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà*

Oltre alle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare il mapp. 304 sub 17 (Bene Comune Non Censibile – terrazza) e il mapp. 304 sub 19 (Bene Comune Non Censibile – area scoperta di mq 210)

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mappale 304 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 46 mappale n. 304 Ente urbano di mq. 1.220 (all. n. 02.1 visura C.T.).

***Criticità:** dal sopralluogo, sulla scorta dei progetti assentiti, sono emerse difformità urbanistico/catastali. (vedi cap. 14)*

Alla data del 09/01/2017, a seguito di istanza di rettifica, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-



Catasto):

LOTTO 2 (all. n. 01.2 visure al C.F. e planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 742 sub 1 – cat. F/1 area urbana, mq 318 via C.Augusta (ora via Friuli)

– **area scoperta**

Bene 2

C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 742 sub 2 cat. A/2 cl. 1, vani 6,5 – sup. cat. 135mq, escluse aree

scoperte 127mq - R.C.€ 486,76 – via C.Augusta (ora via Friuli) – piano S1-T –

abitazione

Bene 3

C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 742 sub 3 cat. C/6 cl. U, mq 22 – sup. cat. 26mq - R.C.€ 68,17 – via

C.Augusta (ora via Friuli) – piano S1-T – **garage**

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 1 per l'intera quota del diritto di nuda proprietà

Altri intestatari 1 per il diritto di usufrutto vitalizio (deceduto il [REDACTED])

Altri intestatari 2 per il diritto di usufrutto vitalizio (deceduto il [REDACTED])

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mappale 742 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 46 mappale n. 742 Ente urbano di mq.

418 (all. n. 02.2 visura C.T.).

Criticità:

*A seguito di colloquio con l'esecutato 1, lo stesso riferisce **che il diritto di***



usufrutto risulta estinto (ricongiungimento di usufrutto a seguito dell'avvenuto decesso degli usufruttuari – vedi allegato n. 05 certificati di morte rilasciati dal Comune di S. Biagio di Callalta in data 08/02/2017). Catastralmente non si è mai provveduto alla volturazione e quindi non risulta aggiornata la banca dati.

Dalla lettura delle visure catastali risulta errata la toponomastica e l'indicazione del piano del Garage.

Inoltre dal sopralluogo, sulla scorta dei progetti assentiti, sono emerse difformità urbanistico/catastali. (vedi cap. 14)

3) DESCRIZIONE CONFINI

LOTTO 1 - Il condominio di cui al lotto 1, nel suo complesso, confina a nord con il mapp. 228, a est con i mapp.li 234, 308, 309, a sud con il mapp. 52 e ad ovest con via I Maggio. **(all. n. 03.1 estratto di mappa)**. L'abitazione sub 15 al P1 confina a nord con il sub 16, ad est con il sub 16 e sub 17, a sud con scale di accesso comune, ad ovest con affaccio su area scoperta. Il garage sub 13 al PT confina a nord con il sub 12, a est con il sub 19, a sud con il sub 14 e ad ovest con il sub 12. **(all. n. 01.1 elaborato planimetrico)**.

LOTTO 2 - L'abbinata di cui al lotto 2 nel suo complesso, confina a nord con il mapp. 741, ad est con il mapp. 790, a sud con via Friuli (mapp. 703) e ad ovest con il mapp. 740. **(all. n. 03.2 estratto di mappa)**

4) ATTI DI PROVENIENZA

LOTTO 1- i beni di cui al lotto 1 sono pervenuti ad entrambi gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita in data 22 dicembre 1995 n. 137026 di rep. Notaio Curione Domenico in Treviso, reg. a Treviso il



10/01/1996 al n. 507/V pubb. e trascritto in data 10/01/1996 ai nn. 876/761 e ai nn. 877/762 con il quale venivano acquistati i mapp. 304 sub. 15 e 13 oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni sub 19 e 17 e veniva costituita servitù di transito pedonale sul sub 18. **(all. n. 04.1).**

LOTTO 2- I beni di cui al lotto 2 sono pervenuti all'esecutato n. 1, con atto di compravendita in data 21 marzo 1980 n. 1167 di rep. Notaio Cosmo Umberto in Treviso, reg. a Treviso il 03/04/1980 al n. 2858 pubb. e trascritto in data 25/03/1980 ai nn. 7143/5945. Con tale atto veniva acquistata la nuda proprietà del mapp. 742 con sovraeretta porzione di fabbricato. **(all. n. 04.2).** **Si evidenzia che pur non perfezionata formalmente la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, di fatto l'esecutato 1 è divenuto pieno proprietario dei beni dal 2008 per la morte dei due usufruttuari. (vedi certificati di morte all. n. 05).**

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 06 Elenchi sintetici formalità

Attualmente le trascrizioni a FAVORE ultraventennali coincidono con gli atti di provenienza sopra riportati e allegati. In particolare nell'atto di provenienza del LOTTO 2 è evidenziato che i due usufruttuari acquistano con diritto reciproco di accrescimento.

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 23/07/2013 **Reg. Gen.** 23043 **Reg. Part.:** 15403

A FAVORE:

Banca di Monastier e del Sile credito cooperativo soc. coop. in a.s. con sede in



Monastier di Treviso, c.f. 03588770267 per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2

Comune di San Biagio di Callalta

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – via I° Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6, mq 15 – via I° Maggio;

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni fg. 46

Mapp. 742 – terreno di ha. 0.04.18

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 08/02/2006 **Reg. Gen.** 5676 **Reg. Part.:** 1326

A FAVORE:

Banca di Monastier e del Sile – credito cooperativo – società cooperativa con sede in Monastier di Treviso c.f. 03588770267 per il diritto di proprietà

Totale: € 200.000,00 **Capitale:** € 100.000,00

Comune di San Biagio di Callalta

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – viale I° Maggio, piano 1;



Mapp. 304 sub 13 - natura C/6, mq 14 – viale I°Maggio, piano T;

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà (terzo datore di ipoteca).

2) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 22/10/2008 **Reg. Gen.** 40522 **Reg. Part.:** 8938

A FAVORE:

Banca Popolare Friuladria spa con sede in Pordenone (PN) c.f. 01369030935

per il diritto di proprietà su entrambe le unità negoziali

Totale: € 110.000,00 **Capitale:** € 76.014,54

Comune di San Biagio di Callalta

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – viale primo Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6 – viale primo Maggio;

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 742 sub 2 – natura A/2, vani 6,5 – via Claudia Augusta

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1

3) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 31/10/2008 **Reg. Gen.** 41885 **Reg. Part.:** 9259



A FAVORE:

Banca di Monastier e del Sile – credito cooperativo soc. coop. con sede in Monastier di Treviso c.f. 03588770267 per il diritto di proprietà

Totale: € 360.000,00 **Capitale:** € 257.365,22

Comune di San Biagio di Callalta

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – via I°Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6, mq 15 – via I°Maggio;

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà.

4) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 05/01/2009 **Reg. Gen.** 119 **Reg. Part.:** 26

A FAVORE:

Banca di Monastier e del Sile – credito cooperativo soc. coop. con sede in Monastier di Treviso c.f. 03588770267 per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2

Totale: € 15.000,00 **Capitale:** € 9.111,00

Comune di San Biagio di Callalta

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – via I°Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6, mq 15 – via I°Maggio;

Unità negoziale n. 2



Catasto Terreni fg. 46

Mapp. 742 – terreno di ha. 0.04.18

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1

5) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 27/01/2009 **Reg. Gen.** 2902 **Reg. Part.:** 489

A FAVORE:

Unicredit Banca spa con sede in Bologna c.f. 02843911203 per il diritto di proprietà su entrambe le unità negoziali

Totale: € 70.000,00 **Capitale:** € 48.724,25

Comune di San Biagio di Callalta

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – viale primo Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6 – viale primo Maggio;

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 742 sub 2 – natura A/2, vani 6,5 – via Claudia Augusta

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1



6) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 20/07/2009 **Reg. Gen.** 27895 **Reg. Part.:** 6267

A FAVORE:

Banca di Monastier e del Sile – credito cooperativo soc. coop. con sede in Monastier di Treviso c.f. 03588770267 per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2

Totale: € 40.000,00 **Capitale:** € 34.131,36

Comune di San Biagio di Callalta

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati sez. F fg. 2

Mapp. 304 sub 15 - natura A/2, vani 2,5 – via I°Maggio;

Mapp. 304 sub 13 - natura C/6, mq 15 – via I°Maggio;

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni fg. 46

Mapp. 742 – terreno di ha. 0.04.18

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1

6) **SERVITU' RISCONTRATE**

In merito agli immobili di cui al **LOTTO 1**, nell'atto di provenienza quale pattuizione integrante alla compravendita, viene costituita servitù di transito pedonale a favore dei subalterni 15 e 13 oggetto della presente procedura e contro il sub. 18. Viene inoltre richiamata una servitù di passaggio costituita con



atto del 11/09/1991 n. 27739 di rep. Notaio Pecorelli e trascritto il 27/09/1991 ai nn. 25420/18977 laddove sul mapp. 304 sub 9 (area scoperta esclusiva), nonché sulla scala facente parte dei mapp.li 304 sub 3 e sub 2, veniva costituita servitù di passaggio pedonale per la larghezza di 1,50 m a favore degli ex mapp. 304 sub 8 e 10 (**ora sub 11,12,13,14,15,16,17,18,19**)

In merito agli immobili di cui al **LOTTO 2**, non sono state riscontrate indicazioni su eventuali servitù.

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

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 18/11/2016 e al 09/01/2017 a seguito della rettifica richiesta dallo scrivente; e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 13/09/2013 come da certificati ipotecari. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al 18/11/2016 come da elenchi sintetici delle formalità.

8) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

LOTTO 1:

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in Comune di San Biagio di Callalta, nella frazione di Olmi, in Viale Primo Maggio al civico n. 42/c. Sono riconducibili ad un appartamento al piano primo con accesso tramite terrazza comune ed attraverso rampa di scale e vialetto di accesso gravati da servitù di passaggio, dotato di garage esclusivo al piano terra e ripostiglio/CT su corpo staccato al piano primo. L'immobile originario risale a circa alla fine degli anni 50', assumendo la conformazione attuale alla fine degli anni 90' con un intervento di ampliamento e ristrutturazione per il ricavo, tra gli altri, delle unità oggetto di



esecuzione. Il condominio, nella sua attuale consistenza, è formato da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro di cui il più recente composto da due negozi al piano terra e due unità residenziali al piano primo mentre il corpo di fabbrica originario è composto da due unità abitative. La struttura portante risulta mista in latero-cemento e muratura, tamponature in muratura, tetto a due falde e manti di copertura in coppi, esternamente finito con intonaco civile e tinteggiatura, privo di finiture di pregio. L'intero lotto risulta recintato con muretta e rete metallica, ad eccezione di parte del fronte verso strada il quale risulta libero per l'accesso al parcheggio veicoli dei negozi. Risultano ben distinte internamente al complesso, con muretta e rete metallica, anche le aree scoperte esclusive, il vialetto di ingresso per l'accesso al piano primo del complesso, privo di cancello, ed il vialetto carrabile per l'accesso ai garage dotato di cancello metallico. Le parti comuni alle unità oggetto della presente sono riconducibili nella terrazza di accesso alle unità al piano primo, pavimentata con piastrelle ceramiche garantendo l'accesso al piano terra anche tramite scala a chiocciola in metallo priva di autorizzazione (vedi cap. 14), e area di manovra per l'accesso ai garage dalla pubblica via, pavimentata con betonelle drenanti. **(foto nn. 01-02-03-04)**

Per quanto si è potuto accertare, l'intero fabbricato risulta in mediocri condizioni manutentive realizzato con tipiche finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

Lotto 1 bene 1:

trattasi di appartamento al piano primo con accesso da terrazza comune,



composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno sviluppante una superficie lorda di ca. 38,20 mq (calpestabili ca. 31,40 mq) con altezza di ca. 2,70 m e ripostiglio adibito a ricovero caldaia su corpo staccato accessibile dalla terrazza comune sviluppante una superficie lorda di circa 3,30 mq (calpestabile circa 2,30 mq) con altezza media di ca. 1,35 m. E' dotato inoltre di porzione di terrazza esclusiva pavimentata con piastrelle ceramiche, comunicante con la terrazza comune, di circa 8,00 mq lordi. La zona giorno e la camera risultano pavimentate in parquet, il bagno e il disimpegno in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti alle pareti dello stesso bagno, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera di ridotto spessore e scuri in legno bisognosi di manutenzione, portoncino di ingresso blindato in legno. Il ripostiglio è pavimentato con piastrelle ceramiche e portoncino di ingresso in metallo verniciato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico con radiatori e caldaia a gas. Seppur richiesta, non è stata fornita alcuna documentazione sulla conformità normativa degli impianti.

L'immobile si presenta in **scadenti condizioni manutentive**, con evidenti segni di umidità e di infiltrazioni di acqua sulla parete prospiciente la terrazza e sul soffitto nella camera da letto per probabili infiltrazioni dal tetto, sono inoltre presenti fessurazioni e cavillature sulla parete verso terrazza dovute probabilmente a scarsa attenzione nella realizzazione delle murature di tamponamento in fase esecutiva. Tali fessurazioni, dall'esame visivo, non si ipotizza possano interessare l'aspetto strutturale salvo verifiche più approfondite in sede di intervento risanante. **(foto nn. 07-08-09-10-11-12)**



Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.

Lotto 1 bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano terra con accesso dall'area scoperta comune, sviluppante una superficie lorda di circa 14,10 mq (calpestabili circa 12,60 mq) e con altezza di circa 3,20 m. Dotato di basculante in lamiera, pavimentato in battuto di cemento verniciato e presenza di impianto elettrico.

(foto nn. 05-06)

LOTTO 2:

Trattasi di porzione di casa bifamiliare (Lato ovest), indipendente, dotata di area scoperta esclusiva e garage di pertinenza, ubicata in Comune di San Biagio di Callalta, frazione di Olmi, in via Friuli al civico n. 9. L'immobile risulta edificato alla fine degli anni 80' (abitabilità del 1980), non riscontrando ulteriori interventi edilizi (ristrutturazioni o simili) successivi a tale data. Realizzato con struttura portante mista in latero-cemento, tamponature in muratura, tetto a falde e manto di copertura in coppi, risulta finito esternamente con intonaco ed idropittura, privo di particolari di pregio. Il fabbricato si sviluppa su due piani: **al piano terra** la zona residenziale su due livelli tramite alcuni scalini e **al piano parzialmente interrato** adibito parte a magazzini/locali tecnici e parte a garage dotato di rampa per l'accesso dei veicoli.

L'accesso al lotto, completamente recintato con muretta in cls e rete metallica, avviene direttamente dalla pubblica via tramite cancelli metallici carrabile e pedonale. **(foto nn. 13-14-15-16)**

Per quanto si è potuto accertare, l'intero fabbricato risulta in discrete condizioni



manutentive realizzato con tipiche finiture ordinarie per l'epoca di costruzione. Presenta alcune fessurazioni sulle pareti esterne ovest e sud e sul marciapiede lato sud. Da quanto affermato dall'esecutato sono stati effettuati monitoraggi sulle stesse che sono rimaste immutate negli anni. Dal solo esame visivo, quanto riscontrato non si ritiene possa incidere sulla staticità dell'immobile, salvo effettuare indagini più approfondite in ambito di risanamento delle stesse con l'ausilio di tecnici strutturisti. **(foto nn. 17-18)**

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termosanitario con radiatori e caldaia a gas, impianto di condizionamento al solo piano terra e caminetto al piano interrato. Pur richiesta non è stata fornita nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti alla normativa vigente.

Lotto 2 bene 1:

Trattasi di area scoperta pertinenziale di superficie catastale di circa 318,00 mq. E' adibita a giardino a servizio dell'abitazione e del garage, con la presenza di vialetto di accesso in quadrotti di cemento, camminamento perimetrale con piastrelle ceramiche e rampa carrabile per l'accesso al garage. **(foto nn. 15)**

Lotto 2 bene 2:

Trattasi di abitazione disposta su due livelli e composta da: **al piano terra** soggiorno/ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, e vano scale per l'accesso al piano sottostante, **al piano interrato** magazzino, ripostiglio sottoscala, lavanderia e centrale termica (comunicanti con il garage) sviluppante una superficie lorda di circa 141,00 mq (calpestabili circa 113,70 mq) con altezza al piano terra di circa 2,80 m e altezza al piano interrato di circa 2,30 m ad eccezione della lavanderia con altezza di circa 2,15 m. E'



dotato inoltre di piccolo terrazzino di circa 4,80 mq lordi.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, interamente pavimentato con piastrelle ceramiche così come i rivestimenti alle pareti in cucina e nel bagno/lavanderia, infissi interni in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e tapparelle in plastica. (foto nn. 19-20-21)

Lotto 2 bene 3:

Trattasi di garage di pertinenza al piano seminterrato, comunicante con l'abitazione, sviluppa una superficie lorda di circa **24,80 mq** (calpestabili circa 21,70 mq) con altezza di ca. ml. 2,30. Pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di basculante in lamiera, privo di particolari finiture. (foto nn. 14-22)

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta non sono stati rinvenuti per entrambi gli immobili alcun Certificato Energetico. In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi non hanno subito modifiche né sono stati oggetto di interventi edilizi atti ad una riqualificazione energetica successivamente all'anno 2005. Considerata, quindi, la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi possano avere costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del



risparmio energetico. La certificazione APE, in ossequio a quanto disposto con la recente normativa, dovrà venir prodotta al momento della vendita dell'immobile. Dagli accertamenti eseguiti riguardo il contratto di affitto dell'immobile di cui al **lotto 1** si è riscontrato che la certificazione energetica dello stesso allegata al contratto indica la CLASSE E.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Da quanto accertato in seguito a accesso all'agenzia delle entrate (richiesta in data 13/01/2017 riscontrata in data 19/01/2017 prot. 5960 **vedi all. n. 07**) con riferimento a eventuali contratti di locazione in essere sugli immobili si è riscontrato quanto segue:

LOTTO 1 - Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione in data 01/03/2015 e registrato il 24/03/2015 n. 2646 serie 3T della durata di anni 4+4 con decorrenza 01/03/2015. Tale titolo **non risulta opponibile** alla procedura essendo stato formulato dopo la data del pignoramento.

LOTTO 2 - L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. Sempre a seguito della richiesta sopracitata all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere su tali beni.

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di San Biagio di Callalta)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

LOTTO 1 - Gli immobili oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 ricadono all'interno della **ZTO C.1 n. 30 centri residenziali di espansione** e disciplinati dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative. Dalla Carta dei Vincoli risulta che l'intero **LOTTO 1** è interessato dalla fascia di rispetto ai sensi **del D.Lgs**



*42/2004 art. 142 lett. c – vincolo paesaggistico Fiumi, torrenti e corsi d'acqua.
Ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142, eventuali interventi edilizi non sono
soggetti a parere della sovrintendenza in quanto alla data del 06/09/1985 il
lotto in oggetto ricadeva in ZTO B.*

LOTTO 2 - Gli immobili di cui al Lotto 2 ricadono all'interno della **ZTO C1-LC n. 4 centri residenziali di espansione convenzionati** e disciplinati dall'art. 32 delle N.T.O. risultando privi di vincoli.

(all. n. 08 estratto tavola PI, vincoli, estratto Piano di Fabbricazione e NTO)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Entrambi i lotti non risultano sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di San Biagio di Callalta)

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

LOTTO 1:

NB: le prime 5 autorizzazione riguardano il lotto per intero con le varie trasformazioni edilizie mentre le ultime due in grassetto) sono riferite espressamente all'immobile oggetto della presente.

- Licenza Edilizia n. 1951 del 09/06/1958 per la costruzione di casetta singola con annesso capannone
- Licenza Edilizia n. 43/61 del 17/07/1961 per ampliamento ;
- Licenza edilizia in data 22/08/1972 n. 165/72 per sopraelevazione immobile per ricavo di un appartamento ;



- Concessione in sanatoria in data 25/05/1992 n. 121 (domanda condono del 25/03/1986 n. 3784) ;
- Concessione Edilizia n. 159/92 del 23/02/1993 e successiva abitabilità del 20/02/1998 ;
- **Concessione Edilizia** n. 56/91-9 del 26/01/1993 prot. 4276 e 18452 per intervento di ampliamento e ristrutturazione fabbricato per il ricavo di n. 2 negozi e 2 alloggi, e successiva variante in corso d'opera depositata il 12/06/1995; (**all. n. 09.1**)
- **Certificato di abitabilità** n. 56/91 del 19/01/1995 (prot. n. 19765 – P.E. n. 159/94); (**all. n. 09.2**)

LOTTO 2:

- Concessione Edilizia n. 200/1977 del 12/09/1977 per lavori di nuova costruzione fabbricato ad uso abitazione; (**all. n. 09.3**)
- Licenza di abitabilità n. 200/77 del 24/01/1980; (**all. n. 09.4**)
- Volturazione atti amministrativi a nome dell'Esecutato, in data 09/06/1981 per la porzione identificata con il mapp. 742; (**all. n. 09.5**)

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che



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

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34 del T.U comma 2 ter.*

Dal confronto effettuato con quanto rilevato è emerso quanto segue:

LOTTO 1 – grafico all. n. 10.1:

Premesso che l'ultimo progetto assentito risulta privo di particolari quote planimetriche, riportando solamente quelle di massimo ingombro, si sono riscontrate:

- lievi difformità sulla tramezzatura interna e sui fori finestra, sia dell'abitazione sia del garage, dovuti alla scarsa precisione del progetto assentito;



- il ripostiglio su corpo staccato (sotto il tettuccio) non è mai stato rappresentato in alcun progetto e non è mai stato considerato il suo volume (**foto n. 10**).
- riscontrata la presenza di una scala a chiocciola esterna di uso comune per l'accesso dal piano terra alla terrazza comune posta senza autorizzazione (**foto n. 05**).

Considerato quanto premesso e quanto riscontrato:

Sentito il tecnico dell'ufficio Edilizia del Comune in data 08/02/2017, lo stesso riferiva, al fine di provvedere alla sanatoria delle difformità interne e prospettiche la necessità di istruire una PE di Permesso di Costruire in sanatoria. In merito al ripostiglio nel sottotetto, confermava il nulla osta in quanto i locali con altezza media inferiore a 1,80 m non sono rilevabili, in base al regolamento edilizio, ai fini del conteggio volumetrico (considerato quindi "volume tecnico").

Si dovrà provvedere alla redazione di tale pratica edilizia in sanatoria versando a titolo di oblazione € 516,00 oltre ai costi della pratica stessa (rilievo stato dei luoghi, redazione elaborati grafici con la rappresentazione anche del ripostiglio ed allegati vari) quantificabili in circa € 2.200,00 oltre a diritti di segreteria di € 52,00 e n. 2 marche da bollo da € 16,00. Contestualmente, si dovrà prevedere anche il rifacimento delle planimetrie catastali (abitazione e garage) a conclusione della pratica di sanatoria, ipotizzando un'ulteriore spesa tecnica di € 600,00 oltre a diritti catastali di € 100,00.

Riassumendo si ipotizza un costo complessivo di circa **€ 3.500,00**, oltre ad oneri di legge.



Per quanto riguarda la scala a chiocciola esterna comune, attualmente non risulta assentibile in quanto non rispetta le prescrizioni contenute nell'art. 49 del Regolamento Edilizio (altezza massima non superiore a 2,50 m dal piano campagna). Si dovrà prevedere quindi il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione di tale manufatto con una spesa complessiva ipotizzabile in circa € **1.500,00 attribuibile in quota parte alle tre unità al piano primo** che ne usufruiscono.

LOTTO 2 – grafico all. n. 10.2:

Catasto Terreni-Fabbricati:

- non risulta inserito in banca dati il ricongiungimento dell'usufrutto;
- risultano errate la toponomastica di tutti gli immobili e l'identificazione del piano del locale garage;
- errata indicazione nella planimetria della destinazione d'uso del garage (identificato come magazzino);

Conformità urbanistica:

- riscontrate difformità alle tramezzature interne e ad alcuni fori finestra su entrambi i piani.

Dal confronto con il tecnico del Comune di San Biagio di C. in data 08/02/2017, è emersa la necessità di predisporre un Permesso di Costruire per la sanatoria delle difformità riscontrate. Sarà necessario quindi istruire tale pratica pagando l'oblazione di € 516,00, oltre ai costi del professionista (rilievo stato dei luoghi, elaborazione grafici, tavola comparativa ed allegati vari) quantificabili in circa € 2.500,00 oltre a diritti di segreteria di € 52,00 e n. 2 marche da bollo da € 16,00. In merito all'aggiornamento catastale, si dovrà provvedere al rifacimento delle



planimetrie con le modifiche oggetto di sanatoria, attenendosi alle disposizioni della normativa catastale attuale (attribuzione area esclusiva e stesura elaborato planimetrico) ipotizzando una spesa di circa € 800,00 oltre a diritti di € 100,00. Contestualmente si rettificheranno anche le indicazioni della toponomastica e l'identificazione del piano garage.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della ditta intestataria catastale si dovrà provvedere alla stesura della voltura di afflusso acquisendo i relativi certificati di morte degli usufruttuari, ipotizzando una spesa di circa € 200,00 e diritti catastali pari a € 70 per complessivi € 270,00.

Riassumendo si prevede un costo complessivo di circa € **4.270,00** oltre a oneri di legge.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Come dichiarato dall'esecutato, in sede di sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario in merito al **LOTTO 1** non risulta nominato alcun amministratore di condominio, né sono state fornite tabelle millesimali e/o regolamento di condominio. Essendo tutti gli appartamenti dotati di impianti autonomi, le sole parti comuni si riducono all'accesso, all'area di manovra ed alla terrazza comune. L'esecutato ha dichiarato che tutte le pendenze per la manutenzione delle citate parti comuni sono regolate tra condomini di volta in volta in via informale. Non si è pertanto potuto accertare se sussistano o meno pendenze riguardo le spese condominiali.

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima



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

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano in ambedue i casi in esame, quali elementi incrementali l'ubicazione prossima al centro della frazione di Olmi quindi in una zona discretamente servita per infrastrutture e servizi, l'autonomia di fatto, per il miniappartamento, con dotazione di garage ampio con promiscuità d'accesso con sole tre unità, e la buona manutenzione della abbinata. Gli elementi decrementali, oltre alla vetustà dei fabbricati e degli impianti, della necessità di intervento sul mini appartamento dovuto ad infiltrazioni d'acqua e ad una sistemazione delle fessurazioni su due lati della abbinata oltre ai costi delle due pratiche in sanatoria.

Complice il perdurare di stasi generale del mercato immobiliare in zona per beni simili, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e



professionisti del settore ivi operanti si è potuto riscontrare come tali beni non siano facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

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

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO 1

Bene 1: C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 304 sub 15 cat. A/2 cl. 3, vani 2,5 – sup. cat. 37mq, escluse aree scoperte 37mq - R.C.€ 258,23 – viale I Maggio – piano 1 – **abitazione**

Bene 2: C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 304 sub 13 cat. C/6 cl. U, mq 14 – sup. cat. 15mq - R.C.€ 43,38 – viale I Maggio – piano T – **garage**

oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni del condominio ai sensi dell'art.



1117 C.C. ed in particolare il mapp. 304 sub 19 (area scoperta) e il mapp. 304 sub 17 (terrazza comune al piano primo)

Rapporti mercantili:

Abitazione P1 e garage PT

sup. comm. mq. 38,20 x 1 =	38,20 mq
sup. comm. Loc. tecnico 3,30 x 0,50 =	1,65 mq
sup. comm. terr. mq 8,00 x 0,30 =	2,40 mq
sup. comm. garage. mq 14,10 x 0,50 =	<u>7,05 mq</u>
totale	49,30 mq x 1.100€/mq = € 54.230,00

parti comuni quali area scoperta e terrazza ricompresi nei valori indicati

Valore di stima all'oggi *considerato il bene libero,*

privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo € **54.230,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) Oneri e costi presunti per sanatoria edilizia

e aggiornamento catastale € 3.500,00

2) costi per ripristino stato dei luoghi (scala esterna)

Quota parte € 1.500,00 / 3 = € 500,00

3) ulteriore abbattimento 20% per interventi risananti € 10.846,00

Più probabile valore di mercato all'oggi € **39.384,00**

4) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 7.876,80

Valore vendita forzata € **31.507,20**

arr.ti a € **31.500,00** (diconsi euro trentunomilacinquecento/00).

LOTTO 2

Bene 1: C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2



mapp. 742 sub 1 – cat. F/1 area urbana, mq 318 via C.Augusta (ora via Friuli) –
area scoperta

Bene 2: C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 742 sub 2 cat. A/2 cl. 1, vani 6,5 – sup. cat. 135mq, escluse aree scoperte 127mq - R.C.€ 486,76 – via C.Augusta (ora via Friuli) – piano S1-T –
abitazione

Bene 3: C.F. Comune di San Biagio di Callalta sez. F fg. 2

mapp. 742 sub 3 cat. C/6 cl. U, mq 22 – sup. cat. 26mq - R.C.€ 68,17 – via C.Augusta (ora via Friuli) – piano S1-T – **garage**

Rapporti mercantili:

Abitazione e garage

sup. comm. PT mq 103,70 x 1 = 103,70 mq

sup. comm. PS1 mq 37,30 x 0,50 = 18,65 mq

sup. comm. terrazza. mq 4,80 x 0,3 = 1,44 mq

sup. comm. garage. mq 24,80 x 0,5 = 12.40 mq

totale 136,19 mq x 950 €/mq = € 129.380,50

area scoperta di pertinenza

sup. catastale mq 318,00 x € 40,00 = = € 12.720,00

Valore di stima all'oggi *considerato il bene libero,*

privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo

€ 142.100,50

A tale importo vanno detratte :

1) Oneri e costi presunti per sanatoria edilizia

e aggiornamento catastale

€ 4.270,00

Più probabile valore di mercato all'oggi

€ 137.830,50



2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 27.566,10

Valore vendita forzata € 110.264,40

Arr.ti a € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00).

Tale valore è riferito alla piena proprietà ancorché il pignoramento indichi il valore della nuda proprietà tenuto conto che la ricongiunzione tra usufrutto e nuda proprietà è avvenuto nel giugno 2008 e che risulterebbe quindi impossibile suddividere e ripartire l'importo stimato all'oggi.

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

Treviso, 02/03/2017

L'E.S.

- Zane geom. Fabio MCI0B –

Firmato digitalmente

Allegati:

- Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti
- All. doc. 1.1 Visure catastali storiche CF e planimetrie LOTTO 1
 - All. doc. 1.2 Visure catastali storiche CF e planimetrie LOTTO 2
 - All. doc. 2.1 Visure catastali storiche CT - LOTTO 1
 - All. doc. 2.2 Visure catastali storiche CT - LOTTO 2
 - All. doc. 3.1 Estratto di mappa - LOTTO 1
 - All. doc. 3.2 Estratto di mappa - LOTTO 2
 - All. doc. 4.1 Atto di provenienza - LOTTO 1
 - All. doc. 4.2 Atto di provenienza - LOTTO 2
 - All. doc. 5 Certificati morte usufruttuari
 - All. doc. 6 Elenchi sintetici delle formalità
 - All. doc. 7 Informazioni contratti – contratto affitto LOTTO 1
 - All. doc. 8 Estratto PI, tavola vincoli, Piano di Fabbricazione e NTO
 - All. doc. 9.1 Concessione edilizia e grafici variante - LOTTO 1
 - All. doc. 9.2 Abitabilità - LOTTO 1
 - All. doc. 9.3 Concessione edilizia e grafici - LOTTO 2
 - All. doc. 9.4 Abitabilità - LOTTO 2
 - All. doc. 9.5 Volturazione atti amministrativi - LOTTO 2
 - All. doc. 10.1 Grafico indicativo delle difformità LOTTO 1
 - All. doc. 10.2 Grafico indicativo delle difformità LOTTO 2
 - All. doc. 11 Documentazione fotografica

