

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE II CIVILE**

**Procedura N. 65/2024 Es. Imm.ri**

[REDACTED]

*Contro*

***ESECUTATO***

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Prossima udienza 01/10/2025 10.30

**0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lotto unico.

**1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI**

I beni sono ubicati in Provincia di Treviso, Comune di San Biagio di Callalta (TV), Via Carlo Alberto, n. 1, facenti parte del complesso “VECCHIA PIEVE”, “edificio 2”, Corpo A, composta da nove unità residenziali (appartamenti) e relativi garages e ripostigli.

**1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLATA (TV) - N.C.E.U.**

Sez. Fog. Num. Sub. Cat. Cl Cons. sup. cat. Rendita € Piano



D 6 673 28 A/2 3 5,5 vani 568,10 S1-2

D 6 673 12 C/6 U 19 mq 19 mq 58,88 S1

in piena proprietà dell'esecutato, oltre alla comproprietà degli enti comuni, per le seguenti quote millesimali: 64,71/1000 (62,68 abitazione + 2,03 ripostiglio) per l'abitazione e 8,28 /1000 per il garage.

Trattasi di appartamento al piano secondo, con ripostiglio al piano interrato e garage al piano interrato.

### **1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali non risultano esser conformi allo stato dei luoghi da aggiornare con quanto riscontrato e descritto ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3.

### **1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ**

La proprietà confina:

- in quanto al sub. 12 (garage) confina con muro perimetrale e con i mappali 673 sub. nn. 13, 3 e 11;
- in quanto al ripostiglio al piano seminterrato mappale 673 sub. 28 con muro perimetrale e con il mappale 673 subalterni nn. 29, 3 e 27;
- in quanto all'appartamento al piano secondo mappale 673, sub. 28, con muri perimetrali esterni e con il mappale 673 sub. 4 (vano scala).

### **1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE**

- Nella vendita le parti si sono date reciprocamente atto che, a quanto catastalmente venduto corrisponde, anche in conformità al disposto dell'art.



1117 del C.C. la comproprietà per quote millesimali, degli enti comuni del complesso immobiliare...;

- convenzione urbanistica definitiva in quanto ricadenti nel periodo ispezionato: atto ricevuto dal Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza in data 22.2.2005 al rep.n.171, registrato a Montebelluna il 9/332005 al n. 345 Pubblici, e trascritto a Treviso il 10/3/2005 ai nn.10032-10034/6518-6520. con la quale la ditta lottizzante cede al Comune di Sam Biagio di Callalta (TV)le seguenti aree: Sezione D, Foglio 6 (corrispondente al Foglio 28 - ventotto) della mappa terreni mappali nn. 663, 664, 669, 670, 671 (aree pubbliche) e veniva inoltre gravata da servitù di uso pubblico l'area così descritta nel Catasto Fabbricati nella Sezione D - Foglio 6, mappale n. 668 (di mq. 1101), area destinata a strada, parcheggio e percorso pedonale colonnato; il tutto a perfezionamento della convenzione urbanistica, di cui all'atto atto in data 31/07/2000 n. 28043 di rep. del Notaio H. Pierotti, di Oderzo, registrata a Treviso il 21/08/ 2000 al n. 2967 Pubblici e trascritta a Treviso il 21/082000 ai nn. 32897/23252.

## **1.5 DITTA INTESTATARIA** **E TITOLO DI PROVENIENZA**

La Ditta intestataria è l'Esecutato, per l'interno della proprietà e delle parti comuni per i rispettivi millesimi condominiali.

La proprietà proviene da atto di compravendita del notaio dott. Stefano Manzan, di Motta di Livenza (TV), del 05/09/2019, n. 19374 di Rep. e n. 12013 di Racc., trascritto a Treviso il 12/09/2019 ai nn. 35102/24926.



## 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

### TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol	TITOLO	CREDITORE	BENI			
					Diritto	Quota	DEBITORE	
28/02/2001	9817	7217	Atto notaio H. Pierotti Permuta immobili del 28/01/2011, Rep. 28728		ora SEZ. D FG.5 mappale 673 Subb. 12 e 28 per l'intero, per le quote di proprietà condominiale di 64/1000 per l'abitazione e 8,28/1000 per il garage	PROPRIETÀ	1/1	FE.ST s.r.l.
04/06/2003	9817	7217	Atto notaio H. Pierotti Cancellazione di condizione risolutiva del 09/12/2002, Rep. 31433		ora SEZ. D FG.5 mappale 673 Subb. 12 e 28 per l'intero, per le quote di proprietà condominiale di 64/1000 per l'abitazione e 8,28/1000 per il garage	PROPRIETÀ	1/1	FE.ST s.r.l.
28/02/2004	8798	5557	Atto notaio H. Pierotti Regolamento di condominio del 20/02/2004, Rep. 33179		BENI	Diritto	Quota	DEBITORE
12/09/2019	35102	24926	Atto del notaio  S. Manzan compravendita del 058092019 rep.35102		SEZ. D FG.5 mappale 673 Subb. 12 e 28 per l'intero, per le quote di proprietà condominiale di 64/1000 per l'abitazione e 8,28/1000 per il garage	PROPRIETÀ	1/1	esecutato
16/02/2024	5651	3925	Ufficio Cote d'Appello di Venezia verbale Pignoramento Rep. 401 del 02/02/2024			PROPRIETÀ	1/1	ESECUITATO

### ISCRIZIONI



Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÀ	1/1	ESECUITATO 1
19/01/2024	2052	288	Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo atto del Giudice di Pace di Padova 16/08/2023 Rep.21/0/2023		Euro 15.000,00	Euro 3.436,12	Subb. 12 e 28 per l'intero, per le quote di proprietà condominiale di 64/1000 per l'abitazione e 8,28/1000 per il garage		

Risultanze da ispezione alla Agenzie delle Entrate - Territorio del 22/05/2025.

**Interventi:**

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 22/05/2025, risultano i seguenti interventi:

1) 09/10/2024 - [REDACTED]  
[REDACTED] per credito di euro [REDACTED] oltre ad interessi sino al saldo effettivo sulla sorte capitale; spese di notifica dell'atto di precetto, spese di registrazione del decreto ingiuntivo ad oggi non ancora conosciute; oltre – infine – a compensi e spese del presente intervento;

2) 09/10/2024 - [REDACTED]  
[REDACTED] per un credito di [REDACTED] a titolo di capitale, [REDACTED] titolo di interessi moratori fino al [REDACTED] e [REDACTED] per spese legali fino al [REDACTED] oltre agli ulteriori interessi ed alle spese occorrente della presente procedura.



## **1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

### **1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di san Biagio di Callalta (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, I.V.G. Treviso, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 01/04/2025 ed, inoltre, in data 16/04/2025, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

### **1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Gli immobili sono ubicati in via Carlo Alberto n. 1, nel capoluogo San Biagio di Callalta (TV) e sono di recente costruzione,

Il capoluogo è attraversato dalla importante S.S. 53, è servito da linea di auto corriere e dalla ferrovia. Oltre alla sede municipale, dal quale gli immobili in oggetto distano poche decine di metri è servita da scuole materna, elementare e media, presenta alcuni servizi (ad esempio banca, farmacia) esercizi di base. Nella frazione di Olmi, sito sempre lungo la S.S. 53, da cui dista circa 1,5 chilometri vi è uno dei più grandi centri commerciali della Provincia, dove si può trovare tutto.

L’appartamento fa parte di un più largo ambito formato da quattro condomini, finito nel 2004, per complessive 32 abitazioni (appartamenti) e relativi ripostigli e garage.



L'ingresso carraio avviene da via Roma, laterale sud della S.S. 53 Postumia, per poi raggiungere via Carlo Alberto.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, più un piano interrato. Nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e muratura portante, i solai del piano interrato sono tipo a lastre "predalle" quello del piano interrato e tipo "Bausta" per gli altri piani. Le murature perimetrali sono realizzate con blocchi forati in laterizio da cm 20 all'interno, muratura spessore cm 8 esternamente, con interposta coibentazione in polistirene espanso spessore 4 cm, oltre intonaco a civile interno ed esterno, la copertura è a falde, con manto di tegole in cotto. I serramenti esterni sono in legno con vena a vista e vetrocamera, esternamente oscuri son in multistrato, di legno, con finitura con vena vista.

Le scale e i pianerottoli di accesso ai piani abitabili son finemente realizzate in marmo chiaro con inserti di granito rosso, parapetti metallici, bene illuminate e riscaldate.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

#### ABITAZIONE sub. 28

L'appartamento affaccia su tre lati: nord, est e sud, sul lato est, la zona giorno ha esposizione nord-est, la zona notte sud-est; sul lato ovest è ubicato il vano scale e ascensore, quindi perimetralmente non confine con altre abitazioni.

All'accesso si trova un vano di ingresso, dal quale si accede alla cucina, quindi, senza separazione, al soggiorno, da qua poi un disbrigo distribuisce a due camere e al bagno. La cucina è servita da una terrazza, come il soggiorno,



dove è presente una terrazza che si sviluppa per tratti dei lati nord ed est, alla quale si accede da sue ampie porte poste sull'angolo nord-est del vano.

I pavimenti sono in listoncini di legno nella zona giorno (ingresso, soggiorno e disimpegno), in cucina e bagno sono in ceramica/gres, come il rivestimento delle pareti del bagno, di varie tipologie e misure, tutti in ceramica/gres, nel disimpegno e nelle camere vi sono parquetti in legno di rovere.

Le porte interne sono ceche, del tipo tamburato, finitura legno di noce con vena a vista. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas, posta all'ingresso nella nicchia lato nord; l'impianto è di tipo tradizionale a termosifoni. Inoltre è presente l'impianto di condizionamento estivo, dotato di due split, uno per la zona giorno e uno per la zona notte.

L'abitazione è dotata di videocitofono, impianto idro-termico-sanitario elettrico e telefonico, luce di emergenza e luci esterne.

Si segnala la necessità di manutenzione della parte esterna degli oscuri in legno.

Altezza libera 2,72 ml.

Il ripostiglio ubicato al piano interrato presenta muratura su tre lati in blocchi di cemento a vista e in cemento armato a vista quello della parte corta, pavimento in cemento liscio, dotato di illuminazione.

L'altezza consente di avere ventilazione diretta dalla parte fuori terra (sotto solaio), sotto il solaio sono presenti tubazioni di scarichi di servizio agli appartamenti a vista.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da



rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di

TecnoBorsa:

- appartamento mq 83,36 mq ca;
- terrazze: soggiorno 5,35 mq c.a., cucina 3,51 mq c.a., totale 8,86 mq c.a.,  
superficie ragguagliata a  $8,86 \times 0,25 = 2,21$  mq c.a.;
- ripostiglio superficie ragguagliata  $5,60 \text{ mq} \times 0,28$  (medio) = 2,80 mq c.a.;

**per complessivi 88,37 mq c.a., arrotondati per difetto a 88,00 mq c.a..**

**Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.**

#### GARAGE sub. 12

Il garage presenta murature e pavimentazione in c.a. gettato in opera, chiusura portone di tipo basculante in metallo, dotato di energia elettrica (illuminazione). Il locale non ha luce ed aerazione dirette.

Altezza libera 2,40 ml.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:

- $19,46 \text{ mq} \times 0,50$  (media) = 9,73 mq, arrotondati per eccesso a 10,00 mq c.a.

**Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.**

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata complessiva come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di

TecnoBorsa:

88,00 mq ca. + 10,00 mq c.a. + **98,00 mq.**



### **1.7.3 CERTIFICAZIONI**

Agli atti del Comune di San Biagio di Callalta (TV), allegati alla richiesta di agibilità sono stati depositate le certificazioni relative agli impianti elettrico e di riscaldamento, collaudo statico, autorizzazione allo scarico, Dichiarazione di inizio attività, depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso in data 26/04/2004.

L'abitazione è dota di APE (Attestato di Prestazione Energetica), rilasciato in data 27/09/2014, edificio di Classe D. Avendo l'APE validità decennale ad oggi risulta decaduto.

### **1.7.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, all'ingresso è presente la targhetta di identificazione dell'Amministratore di condominio.

Suddivisione spese condominiali (identificazione Tabella edificio 2 - mappale 673 - scala C - n. 7);

- appartamento: di proprietà 62,68/1000, art. 5 scale 125,36/1000, uso scala 119,12/1000, uso ascensore 140,68/1000, riscaldamento vano scala 142,38/1000;

- ripostiglio: di proprietà 2,03/1000 art. 5 scale 4,06/1000, uso scala 7,29/1000, uso ascensore 8,61/1000;

- garage: di proprietà 8,28/1000, art. 5 scale 16,56/1000, uso scala 29,72/1000, uso ascensore 35,10/1000,

Interpellato l'Amministrazione di condominio, risulta che:

- ammontare quota parte annua delle spese condominiali: 1.1146,00 €,

- spese condominiali non pagate begli ultimi due anni: saldate,



- spese straordinarie (collegamento alla fognatura pubblica) quota parte: saldate;
- sono state deliberate spese straordinarie: è in corso la pratica di rinnovo CPI, per la quale non è stato ancora deliberato un bilancio preventivo

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di San Biagio di Callalta (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 5 – San Biagio di Callalta, art. 41 delle N.T.A.,
- Aree di urbanizzazione consolidata – prevalente residenziale, art. 21 delle N.T.A.

### Piano degli Interventi (PI)

Tavola 2-F – Zone significative – San Biagio di Callalta:

- Z.T.O. C1-LC, “Centri residenziali di espansione“ di tipo LC: regime convenzionato”, art. 28 delle N.T.O..

### Vincoli

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

## **1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA**

### **1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI**

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di San Biagio di Callalta (TV):



- 1) Concessione edilizia n. 2000/195-23 del 07/01/2001;
- 2) Voltura Concessione edilizia n. 195-23 del 21/05/2001
- 3) Concessione edilizia n. V20000195/118 del 21/06/2002, prot. n. 4322 del 2001;
- 4) D.I.A. del 18/06/2003, protocollata in data 18/06/2003 Prot. n. 010542;
- 5) D.I.A. del 19/01/2004, protocollata il 19/01/2004 Prot. n. 000871;
- 6) Certificato di agibilità n. 195/2000, del 03/05/2004.

Gli immobili sono stati realizzati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, autorizzato con Autorizzazione a Urbanizzare n. 12 del 29/11/2000 e successive varianti. Con Convenzione Urbanistica del 31/07/2000, atto del notaio H. Pierotti rep. n. 28043, la ditta lottizzante si era impegnata a realizzare e cedere, come in effetti poi ha realizzato e ceduto, le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, oltre vincolare ad uso pubblico le aree sopra descritte (capitolo 1.4).

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune San Biagio di Callalta (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

### **1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE**

In sede di sopralluogo si sono riscontrate lieve difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto autorizzato fornito dal Comune di Biagio di Callalta (TV), che di seguito si illustrano:

- 1) nel vano cucina, lato ovest (quello di cottura), è stato realizzato un



abbassamento del soffitto in cartongesso, per una fascia larga 65 cm circa, ed altezza 20 cm per alloggiamento di faretti di illuminazione.

Dal rilievo eseguito (vedasi all. 5) si sono riscontrate difformità nelle misure planimetriche, superfici dei singoli vani ed altezza libera, ma rientranti nella tolleranza prevista dalla normativa di settore.

### **1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE**

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta, il 21/05/2025, circa le diverse misure dei singoli vani, trattasi di mere modifiche interne in quanto rientranti nelle tolleranze; circa il controsoffitto della cucina può essere riconducibile ad elemento di arredo interno, realizzabile in edilizia libera, ciò anche considerando che comunque l'altezza media di 2,67 m riscontrata, rientra nella tolleranza del 2%.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

### **1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 23966 e data 04/02/2025, specificando che: *"non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di*



*interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.”.*

Alla data di sopralluogo l'immobile non risultava abitato, è presenta la cucina.

### **1.11 DIVISIBILITÀ**

Gli immobili per le loro caratteristiche e funzionalità si ritengono indivisibili.

## **1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **1.12.1 CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2024), anche se queste sono da “intendersi di massima”, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile, per: localizzazione, consistenza nell'attuale stato di fatto, delle buone condizioni del fabbricato nel suo complesso e fatta salva la necessità di manutenzione della superficie esterna degli oscuri in legno, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, da intendersi tenuto conto della necessità di manutenzione



oscuri, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

-----

Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

### **1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

#### **valore degli immobili:**

- abitazione e garage mq 98,00 x 1.250,00 €/mq =	122.500,00 €
	<b>122.500,00 €</b>

**(diconsi centoventiduemilacinquacento/00 Euro).**

### **1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA**

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	24.500,00 €
- <b>Probabile prezzo base prima asta</b>	<b>98.000,00 €</b>

**(diconsi novantaottomila/00 Euro).**

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.



## **1.14 RIEPILOGO**

**Lotto:** unico.

**Immobili:** appartamento al secondo piano con ripostiglio al piano interrato e garage al piano interrato.

**Quota di proprietà:** per l'intero.

**Località:** San Biagio di Callalta (TV), Via Carlo Alberto n. 1.

**Stima:** € 122.500,00.

## **1.15 ALLEGATI**

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U..
4. stato autorizzato;
5. stato di fatto rilevato;
6. titoli edilizi;
7. copia Certificato agibilità rilasciata;
8. copia atto di provenienza;
9. copia Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
10. copia convenzione a lottizzare.

## **1.16 INVIO ALLE PARTI**

La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec a

[REDACTED] eletto

domicilio, trasmessa tramite pec alla [REDACTED] c.o. [REDACTED]

[REDACTED] eletto domicilio, alla parte [REDACTED] c.o. avvocati

[REDACTED] eletti domicilia, alla parte [REDACTED]



c.o.

e al Custode I.V.G. Treviso, trasmessa tramite pec.

Postioma di Paese (TV), li 22/05/2025

l'Esperto Stimatore  
architetto Roberto Zanatta

---



## INDICE

0. FORMAZIONE DEI LOTTI .....	1
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI .....	1
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	1
1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	1
1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI .....	2
1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ .....	2
1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE .....	2
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA .....	3
1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE E INTERVENTI .....	4
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO .....	6
1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI .....	6
1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	6
1.7.3 CERTIFICAZIONI .....	10
1.7.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI .....	10
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	11
1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA .....	11
1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI .....	11
1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE .....	12
1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE .....	13
1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....	13
1.11 DIVISIBILITÀ .....	14
1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE .....	14
VALORE DI MERCATO .....	14
1.12.1 CRITERIO DI STIMA .....	14
1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	15
1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA .....	15
1.14 RIEPILOGO .....	16
1.15 ALLEGATI .....	16
1.16 INVIO ALLE PARTI .....	16

