

TRIBUNALE DI PISTOIA

OGGETTO: Procedimento civile promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI
DI SIENA S.P.A. (avv. Andrea Ghelli – Avv. Giacomo Biagioni);-----

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

procedimento RG 2920/2016 – Giudice: Dr.ssa Lucia Leoncini.-----

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del **19 APR 2018** avanti al giudice Dr.ssa Lucia Leoncini il sottoscritto CTU Geom. Maurizio Bechini, nato a Olbia il 26.02.1960 con studio in Montecatini T. via N. Sauro n. 5/via Tripoli c.m. (Tel. e Fax 0572-766350, e-mail: maurizio@tecnografica.it) giurava ed accettava l'incarico di cui alla nomina del 07-03-2018, ricevendo il seguente quesito:-----

"[...] Il consulente, esaminati gli atti ed esperito ogni accertamento tecnico del caso, nel contraddittorio delle parti, previo esame diretto dei luoghi cui lo autorizza anche in eventuale mancanza di consenso degli attuali proprietari ivi residenti e previo esame di tutta la documentazione inerente l'immobile in oggetto, se del caso anche tramite accesso a uffici pubblici cui fin d'ora lo autorizza:

1) Accerti e descriva la condizione del bene, anche dal punto di vista urbanistico-amministrativo;

2) Individui, in particolare, le modalità onde ottenere l'attestazione di abitabilità del fabbricato;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Geom. BECHINI Maurizio
Via N. Sauro n. 5/Via Tripoli c.m.
51016 MONTECATINI TERME
Tel. 0572/766350
Fax 0572/766350
maurizio@tecnografica.it
maurizio.bechini@geopec.it



3) Valuti altresì l'attuale commerciabilità dello stesso in vista di una eventuale vendita forzata da disporsi all'esito di procedura esecutiva. [...]"

Il Giudice concedeva i seguenti termini:-----

- fino al **30.7.2018** al CTU per inviare una copia dell'elaborato alle parti, tramite i rispettivi consulenti o procuratori;-----
- fino al **15.9.2018** alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni, tramite i rispettivi consulenti o procuratori;-----
- fino al **30.9.2018** al CTU e alle parti per depositare in cancelleria le relazioni finali contenenti le risposte ai quesiti, quella del CTU comprensiva anche delle osservazioni delle parti e delle risposte ad esse.-----

1) NOTIZIE SULL'ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Si premette che l'inizio operazioni, fissato sin dall'udienza del 19 APR 2018 per il giorno 09-05-2018 presso lo studio del C.T.U., sono iniziate il 09 Maggio 2018 alle ore 15:00.-----

Non avendo avuto comunicazione circa l'eventuale nomina di Consulenti Tecnici di Parte, il C.T.U. ha ritenuto opportuno contattare telefonicamente lo studio legale Avv.ti Ghelli per aver conferma che nessuna nomina era stata fatta. Avendo avuto detta conferma il C.T.U. ha proseguito le operazioni in assenza dei Consulenti.-----

In pari data il C.T.U. Provvedeva ad inviare copia del verbale allo studio legale associato Avv. Andrea Ghelli – Avv. Giacomo Biagioni all'indirizzo pec: avvandreaghelli@cnfpec.it-----

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha **continuato le operazioni perita-**

li recandosi sui luoghi di cui è causa, visionando in data 11-07-2018 l'immobile posto in via Volta n. 3 a Ponte Buggianese alla presenza del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] potendo effettuare rilievi fotografici sia del "vecchio" che del "nuovo" fabbricato, meglio apprezzabili nella documentazione fotografica allegata sotto lettera "B" (ALLEGATO B). Al fine della individuazione in mappa dei due fabbricati di cui andremo a relazionare, si allega alla presente elaborato grafico in cui vengono individuati con campitura gialla il "vecchio" fabbricato e con campitura rossa il "nuovo" fabbricato (ALLEGATO A). -----

Le operazioni peritali sono poi proseguite accedendo agli uffici Tecnici del Governo del Territorio del Comune di Ponte Buggianese (Area 3 Servizi Tecnici) per poter ricercare e visionare i permessi/autorizzazioni relative ai fabbricati di cui è causa, reperendo copie degli stessi allegati alla presente relazione sotto lettera "C", "C2", "C3" ed "C4" (ALLEGATO C1, ALLEGATO C2, ALLEGATO C3, ALLEGATO C4). Purtroppo dette ricerche si sono concluse solo in data 17-08-2018, ed è per questo motivo che non è stato possibile inviare l'elaborato peritale entro il 30-07-2018 alle parti, ma d'altronde era necessario reperire tutte le pratiche e i loro allegati dall'Archivio Comunale per avere un quadro chiaro della situazione. Il C.T.U. ha avuto anche sessioni con il funzionario responsabile Area 3 Servizi Tecnici Arch. Saskia Cavazza. -----

A) BREVE DESCRIZIONE DEL BENE E SUA INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di **fabbricato di civile abitazione** (oppure dovremmo dire "fabbricato colonico per abitazione unifamiliare", come anche indicato nell'atto di provenienza citato nel proseguo della presente relazione) po-

sto in Comune di Ponte Buggianese, Via Volta n. 3 con **annesso garage** e
 corredato da **resede circostante**, confinato sui lati Nord, Est e Sud da re-
 sidua proprietà [REDACTED] e ad Ovest da propr. [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri.-----

Il fabbricato di civile abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è
 catastalmente composto da nove vani oltre accessori e servizi.-----

Il bene si presenta apparentemente in buone condizioni di conservazione
 e manutenzione.-----

DATI CATASTALI

Il suddetto fabbricato attualmente risulta censito presso l'Agenda del
 Territorio, Ufficio provinciale di Pistoia – Catasto Fabbricati di Ponte Bug-
 gianese, con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio di mappa n. **8** dalla particella **772 Sub. 2**, Cat. A/2, Clas-
 se 4^a, consistenza 14 vani, Superficie Catastale Totale 279 mq
 Totale escluse aree scoperte 271 mq., Rendita Euro 939,95,
 Via Alessandro Volta n. 3 piano: T-1; dati derivanti da Variazio-
 ne del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superfi-
 cie.-----
- Foglio di mappa n. **8** dalla particella **772 Sub. 3**, Cat. C/6, Clas-
 se 3^a, consistenza 30 mq., Superficie Catastale Totale 34 mq.,
 Rendita Euro 66,62, Via Alessandro Volta n. 3 piano: T; dati
 derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura
 dei dati di superficie.-----

Dette unità hanno a comune il resede individuato nel Foglio di mappa 8
 dalla Particella 772 Sub. 1.-----



Le unità risultano catastalmente intestate a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al Catasto Terreni di Ponte Buggianese, il terreno e il fabbricato sono individuati nel Foglio di mappa n. 8 dalla particella 772, qualità Ente Urbano della superficie di mq. 755 (dati derivanti da variazione geometrica del 21/07/1999 in atti dal 22/07/1999, n. 2014.1/1999).-----

Si precisa che la particella 772 è stata originata, per variazione, dalla particella n. 110. La soppressione della particella 110 ha originato le particelle 771, 772 e 773.-----

Copia delle visure catastali, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali sono state allegate alla presente relazione sotto la lettera "D" (ALLEGATO D).-----

B) DESCRIZIONE DEL BENE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO-AMMINISTRATIVO

Dal punto di vista urbanistico-amministrativo, a seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Ponte Buggianese, il bene risulta esser stato oggetto dei seguenti atti:

- 1) Permesso di costruzione n. **74** del **06 Marzo 1972**, rilasciato a seguito di richiesta avanzata in data 16-02-1972 dal Sig. [REDACTED] detta richiesta riguardava la "[...] costruzione di casa colonica come da progetto

redatto dal geom. Fanucci [...]” da eseguirsi in via Volta sui map-
pali 110/109; due giorni dopo detta richiesta, il 18-02-1972 la
stessa otteneva parere sia del Tecnico Comunale, sia dell’Ufficio
Sanitario e sia della Commissione Edilizia Comunale con il quale si
autorizzava [REDACTED] alla costruzione di casa colonica. Si alle-
ga copia del permesso sotto lettera “C1” (ALLEGATO C1).-----

2) Autorizzazione Edilizia n. 5/93 del 15-02-1993 per ristrutturazio-
ne impianto di riscaldamento, come da richiesta Prot. 735 del 13-
02-1993 del [REDACTED] per manutenzione straordinaria
dell’immobile sito in via Volta n. 1 per “cambio impianto di riscaldamento da gasolio a gas” (pratica priva di elaborati grafici). Si allega copia della predetta Autorizzazione sotto lettera “C2” (ALLEGATO C2).-----

3) domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177) presentata da [REDACTED] per avvenuta “realizzazione di porticato antistante al fabbricato per abitazione e ristrutturazione del piano terreno”. La suddetta pratica **non è stata completata** e pertanto non è stato rilasciato alcun atto. Il Comune aveva richiesto documenti integrativi con richiesta del 17-11-1995 e successivo sollecito del 09-07-1996, ma niente è stato “integrato” dal richiedente. Nella pratica esaminata presso gli Uffici comunali **non** si sono rinvenuti ulteriori provvedimenti e/o procedimenti adottati dal Comune, mentre si sono rinvenuti i conteggi dell’oblazione e degli oneri a firma del [REDACTED]. Si allega copia della predetta documentazione

sotto lettera "C3" (ALLEGATO C3).-----

C) PRECISAZIONI IN MERITO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE

In merito al **permesso 74 del 06-03-1972** preme precisare che sullo stesso erano riportate le seguenti due condizioni speciali:

- *"All'atto del rilascio del permesso di abitabilità del fabbricato di cui al presente permesso, il vecchio fabbricato colonico dovrà risultare **demoli**"* si presume che la parola troncata "**demoli**" si intendesse dire **demolito**;
- *"Fare denuncia al Genio Civile di Pistoia per le **Op** in Cemento Armato"* si presume che la parola troncata "**Op**" si intendesse dire **opere**.-----

Non ci soffermeremo sulla seconda condizione speciale in quanto il progetto sembrava non prevedere struttura in cemento armato ma bensì in muratura ordinaria, ci soffermeremo invece sulla prima condizione speciale che assume una notevole importanza al fine di valutare la **conformità urbanistica del "nuovo" immobile**.-----

Dalla lettura della prima condizione speciale sembra che il permesso di costruzione così "velocemente" concesso, fosse stato rilasciato **a patto che** una volta finita la costruzione, o meglio, all'atto del rilascio del permesso di abitabilità, il "vecchio" fabbricato colonico doveva essere demolito, probabilmente, al fine di ristabilire l'equilibrio nella zona tra il volume edificato e il terreno disponibile (visto che diversamente non si sarebbe potuto edificare il nuovo fabbricato), anticipando di diverse decine di anni la legislazione più recente nella quale si predilige il recupero delle volumetrie anziché il consumo di nuovo suolo. Tant'è che nella planime-



tria generale in scala 1/2000 riportata sulla tavola grafica del permesso di costruzione il fabbricato colonico più “vecchio” (rappresentato dalla Particella n. 109) è colorato in **giallo** (che in gergo tecnico significa *demolizione*), mentre quello “nuovo” (rappresentato dalla Particella n. 110) è colorato in **rosso** (che in gergo tecnico significa *costruzione*).-----

Tutto ciò però ad oggi non è avvenuto.-----

Difatti è stato costruito il “nuovo” fabbricato ma **NON è stato demolito** il “vecchio” fabbricato, nonostante il Concessionario [REDACTED]

all’atto del ritiro del permesso di costruzione avesse firmato la dichiarazione “[...] *Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all’osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata [...]*” e

nonostante che ne fosse addirittura stata dichiarata la demolizione nell’atto del Notaio Alberto Carapelle del 26-07-1990, Repertorio n. 10549/2987 trascritto a Pescia in data 07-08-1990 Reg. Particolare 2035, atto con cui il [REDACTED] vendeva ai [REDACTED]

[REDACTED] che compravano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del “[...] *fondo rustico in Ponte Buggianese, località Fattoria, all’interno di via Volta, avente superficie catastale di ottomilaottocentoottanta metri quadrati, con soprastante fabbricato colonico per abitazione unifamiliare (contrassegnato dal civico 3 di via Volta), composto da due piani fuori terra per complessivi cinque vani, servizi ed accessori, rappresentato in Catasto Terreni alla partita 2757, foglio 8, particelle 109 di mq. 550 (fabbricato rurale) e 110 di mq. 8330 (seminativo arborato di seconda classe con redditi dominicale L. 100.793 ed agrario L. 99.960)*. Le parti precisano però che il fabbricato rurale che in origine in-



sisteva sulla particella 109 del foglio 8 è stato demolito mentre l'attuale fabbricato rurale compreso nella vendita insiste su porzione della particella 110 del foglio 8 [...]". Unito alla presente si allega, sotto lettera "E" (**ALLEGATO E**), copia della nota di trascrizione del **07-08-1990** Registro Particolare **2035**, relativa all'atto di provenienza del bene agli attuali proprietari.

D) CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE

Il non aver adempiuto 40 anni fa ad una condizione imprescindibile per la regolarità del "nuovo" fabbricato porrebbe il bene in una situazione di **NON regolarità urbanistica**. A tutto ciò comunque si aggiungono altre difformità riscontrate nel bene, tra cui difformità di prospetto ed interne, costruzione di porticato e costruzione del garage in corpo separato.

Dal 1972 ad oggi molte leggi e normative speciali avrebbero consentito la regolarizzazione della situazione: tra queste le leggi sui condoni edilizi che si sono succedute dal 1985 in poi e più recentemente l'art. 208 della Legge Regione Toscana 65/2014, abrogato in quanto giudicato incostituzionale con sentenza n. 233/2015 ma efficace per un certo periodo di tempo, ma purtroppo i proprietari non hanno provveduto a tali richieste e per quella effettuata dal [REDACTED] con domanda di cui al Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177), la stessa **non è stata poi completata** nonostante le richieste del Comune.

Per quanto sin qui esposto è chiaro che l'importanza della mancanza dell'abitabilità del bene non sta tanto nell'aver sul territorio un fabbricato privo di abitabilità, quanto nell'aver sul territorio **un fabbricato con profili di illegittimità**.

E) MODALITÀ ONDE OTTENERE L'ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ

Il quesito postomi chiede che si *individuino, in particolare, le modalità onde ottenere l'attestazione di abitabilità del fabbricato*: ad oggi in Regione Toscana l'abitabilità altro non è che una autocertificazione del Tecnico incaricato redatta secondo quanto previsto dagli artt. 149 e 150 della LRT 65/2014 e s.m.i.. Pertanto, se si avessero tutte le certificazioni degli impianti e dei materiali ed effettuando apposite verifiche e riscontri, sarebbe possibile certificare l'abitabilità di un fabbricato anche in ritardo mediante l'applicazione di una sanzione amministrativa definita dall'art. 149 della LR 65/2014 e s.m.i. e declinata dall'art. 3 del "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative relative agli interventi edilizi" del Comune di Ponte Buggianese (vedi l'**ALLEGATO C4**).

Nel nostro caso la situazione tuttavia è molto diversa.-----
 Come indicato anche dall'Arch. Saskia Cavazza responsabile dell'area 3 servizi tecnici del Comune di Ponte Buggianese, si tratta di adempiere in ritardo ad una certa procedura ma di non poter adempiere proprio perché, in precedenza, non si è adempiuto ad una condizione imprescindibile per la regolarità del nuovo fabbricato.-----

Preme riportare il 1° comma dell'Art. 149 delle LRT 65/2014, che così narra:

- “[...] 1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi. [...]”

Come si può evincere dalla lettura il professionista abilitato in questo caso **NON** può certificare la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso 74 del 1972 proprio perché **non è stato ottemperato alla**

demolizione del “vecchio” fabbricato, cosa che alla data odierna, anche volendo, **non risulta** più possibile effettuare perchè con il regolamento urbanistico del 2014 del Comune di Ponte Buggianese, il “vecchio” fabbricato risalente ad epoca anteriore al 1825, è stato classificato come un fabbricato di valore di **classe 4** ai sensi dell’art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione, come da “**scheda n. 108**” che si allega in copia (**ALLEGATO C4**) e pertanto **non più demolibile** perché facente parte del patrimonio “storico” costituendo una significativa testimonianza degli insediamenti storici del Comune di Ponte Buggianese. -----

F) COMMERCIALIZZABILITÀ DELL’IMMOBILE

Il quesito postomi chiede inoltre che per il bene oggetto di causa si *valuti altresì l’attuale commerciabilità dello stesso in vista di una eventuale vendita forzata da disporsi all’esito di procedura esecutiva:*

- come indicato nei paragrafi precedenti il “nuovo” fabbricato **NON risulta regolare urbanisticamente**, e “difficilmente” sanabile non potendo ottemperare alla condizione speciale del permesso 74 del 1972, a meno che il Comune non sia **propenso e acconsenta**, al momento del “completamento/integrazione” della pratica di cui alla domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177) precedentemente citata), **ad inserire le suddette difformità in detta pratica** rielaborando i relativi conteggi dell’oblazione e degli oneri per ricontemplare anche la volumetria realizzata col “nuovo” fabbricato evitando di demolire il “vecchio” essendo intervenuta la nuova regolamentazione comunale con la “schedatura” del “vecchio” fabbricato

classificandolo in classe 4, che di fatto né esclude la demolizione, salvo invece che non emetta altri provvedimenti sanzionatori e/o di demolizione nei confronti del “nuovo” fabbricato.

G) OSSERVAZIONI FATTE PERVENIRE DALLE PARTI AL C.T.U.

Copia della relazione sin qui svolta e dei suoi allegati (da A ad F), è stata inviata alle parti in data 27-08-2018 (ALLEGATO G), riferendo alle stesse che le eventuali loro Osservazioni pervenissero al CTU entro la data del 15-09-2018 come disposto dal Giudice.

In data 15-09-2018 è pervenuta mail-pec dell’Avv. **Andrea GHELLI** quale difensore domiciliatario della S.p.a. Banca Monte dei Paschi di Siena, con le proprie osservazioni (ALLEGATO H) alla relazione inviata.

H) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Visto che le Osservazioni ricevute riguardano per la maggior parte aspetti giuridici e/o sentenze e non aspetti di ordine tecnico, si ritiene che gli stessi verranno meglio vagliati e giudicati dall’Ill.mo Sig. Giudice.

Preme comunque evidenziare che nelle proprie osservazioni l’Avv. Ghelli sembra non prendere in considerazione che il “*permesso di costruzione*” in oggetto è costituito non solo dallo “stampato” di quattro pagine con cui si riepilogano gli estremi del permesso, la domanda con cui è stato richiesto, chi si autorizza e cosa si autorizza a fare, le Condizioni Generali, le Condizioni Speciali ed infine la data del rilascio e la firma del Sindaco, ma è costituito anche e soprattutto dagli allegati grafici, e nella tavola grafica del permesso di costruzione ben si evidenzia cosa dovesse essere costruito e cosa dovesse essere demolito:

- doveva esser demolito il “vecchio” fabbricato, individuato con

campitura gialla;-----

- doveva esser costruito il “nuovo” fabbricato individuato con cam-

pitura rossa;-----

ma tutto ciò, come già detto, non è avvenuto.-----

Pertanto **NON** vi è corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quan-

to autorizzato dal Comune.-----

Per'altro come si può leggere alla pag. 2 del permesso di costruzione, l'autorizzazione rilasciata al [REDACTED] per la costruzione di casa colonica, doveva avvenire (vedi pag. 2 dell'ALLEGATO C1)

“...sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia urbana e purché da esso, per se e per i suoi successori siano osservate le seguenti Condizioni Generali...”,

tra cui al punto 6 si cita (vedi pag. 2 dell'ALLEGATO C1)

“... Che le costruzioni siano conformi al progetto approvato e vengano eseguite a perfetta regola d'arte...”

e si ricorda ancora una volta che il progetto approvato nella tavola grafica prevedeva la demolizione del “vecchio” fabbricato, ma ciò non è avvenuto profilandosi pertanto, per il nuovo fabbricato, un profilo di illegittimità.-----

Pertanto come detto nelle precedenti pagine, ed in particolare a pag. 9, l'importanza della mancanza dell'abitabilità del bene **NON sta tanto nell'aver sul territorio un fabbricato privo di abitabilità**, quanto nell'aver sul territorio **un fabbricato con profili di illegittimità, non essendo conforme al permesso di costruzione e non certo per la mancanza dell'abitabilità** ma, come detto, per la **NON** corrispondenza dello sta-

to dei luoghi rispetto a quanto autorizzato dal Comune.-----

Assumerebbe importanza anche la **definizione della domanda di condono edilizio** di cui alla Pratica 177 (già citata), se gli Uffici Comunali preposti accogliessero benevolmente l'inserimento delle difformità riscontrate alla luce delle normative esistenti. -----

Comunque è giusto ricordare che il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi o opere difformi non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma del **D.P.R. 06-6-2001 n. 380** e dell'art. 40, comma 6, della **legge n. 47 del 28 febbraio 1985**, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di permesso in sanatoria.-----

Rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto all'incarico ricevuto.-----

Montecatini Terme 30-09-2018.-----

Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)



V°) ELENCO ALLEGATI

Ai fini dell'apprezzamento delle caratteristiche dell'immobile compreso nella presente esecuzione, si allegano alla presente documentazione fotografica (**ALLEGATI B**) con riprese fotografiche sia dell'interno del fabbricato sia dell'esterno dello stesso; si allega inoltre (**ALLEGATO A**), planimetria redatta dallo scrivente, comprendente estratto di mappa catastale e restituzione grafica del rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito dallo scrivente in sede di sopralluoghi.-----

Di seguito si riepilogano i vari allegati:

- A) Elaborato grafico completo di estratto di mappa N.C.T. in scala 1/2000 con indicazione del "vecchio" e del "nuovo fabbricato" oltre ad estratto della mappa di impianto sempre in scala 1/2000;----
- B) Documentazione fotografica composta da n. 14 fotografie dei luoghi eseguite nel corso del sopralluogo peritale;-----
- C1) Copia Permesso di Costruzione n. 74 del 1972;-----
- C2) Copia Autorizzazione Edilizia n. 5/93 del 15-02-1993;-----
- C3) Copia domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al Prot. 1936 del 02-03-1995 (Pratica 177);-----
- C4) Schede n. 108 classificazione fabbricato ed Estratto del Regolamento Urbanistico e del Regolamento per l'Applicazione delle sanzioni;
- D) Visure catastali complete di planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;-----
- E) Copia della trascrizione del 07-08-1990 Registro Particolare 2035, relativa all'atto di provenienza del bene;-----
- F) copia verbale 09-05-2018 di inizio operazioni peritali.-----

- G) copia della relazione 23-08-2018 inviata alle parti insieme agli allegati (da A ad F);
- H) copia delle Osservazioni pervenute dall'Avv. Andrea Ghelli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

1) Notizie sull'andamento delle operazioni peritali.....	2
A) Breve descrizione del BENE e sua individuazione catastale.....	3
DATI CATASTALI.....	4
B) Descrizione del bene dal punto di vista urbanistico-amministrativo.....	5
C) Precisazioni in merito al permesso di costruzione.....	7
D) Conformità urbanistica del bene.....	9
E) Modalità onde ottenere l'attestazione di abitabilità.....	10
F) Commerciabilità dell'immobile.....	11
G) Osservazioni FATTE PERVENIRE DALLE parti AL C.T.U.....	12
H) Risposta alle Osservazioni.....	12
V°) ELENCO ALLEGATI.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

