



## **PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

**Richiedente: Curatore Dott. Giuseppe Morrone**

Fallimento della ditta: [REDACTED]  
di cui alla sentenza dichiarativa registrata presso il Tribunale di Treviso  
in data 23.10.2014 al N.99/2013 -Sentenza N.247/2014

**0 INDICE**

0	INDICE.....	2
1	INCARICO.....	5
2	PREMESSA.....	5
3	GRUPPO A – COMUNE DI CONEGLIANO – VIA DELLE QUERCE.....	5
3.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	5
3.2	ATTUALE INTESTAZIONE.....	6
3.3	CONFINI.....	6
3.4	CONFORMITÀ CATASTALE.....	7
3.5	TITOLI DI PROVENIENZA.....	7
3.6	SERVITÙ.....	7
3.7	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	7
3.8	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO CONDOMINIALE.....	9
3.8.1	CONTESTO CONDOMINIALE.....	9
3.8.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
3.9	CONTESTO URBANISTICO.....	10
3.10	REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI E DESTINAZIONE D'USO.....	10
3.11	GRADO DI CONSERVAZIONE E DISPONIBILITÀ DEI BENI.....	11
3.12	PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	11
3.13	DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	12
4	GRUPPO B – COMUNE DI CONEGLIANO – VIA DEI PREZZIVALLI.....	13
4.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	13
4.2	ATTUALE INTESTAZIONE.....	14
4.3	CONFINI.....	14
4.4	CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
4.5	TITOLI DI PROVENIENZA.....	15
4.6	SERVITÙ.....	15
4.7	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	15
4.8	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO CONDOMINIALE.....	17
4.8.1	CONTESTO CONDOMINIALE.....	17
4.8.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	18
4.8.2.1	LOTTO B.1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 15 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB7.....	18
4.8.2.2	LOTTO B.2 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 17 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB12.....	19
4.8.2.3	LOTTO B.3 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON CANTINA_SUB 19 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 9 - POSTO AUTO ESTERNO SUB 5.....	20
4.8.2.4	LOTTO B.4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON CANTINA_SUB 20 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 13 - POSTO AUTO ESTERNO SUB 6.....	21
4.8.2.5	LOTTO B.5 – MAGAZZINO PIANO TERRA_SUB 21 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 11.....	22
4.8.2.6	LOTTO B.6 – AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 8.....	23
4.9	CONTESTO URBANISTICO.....	23
4.10	REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI E DESTINAZIONE D'USO.....	23



4.11	GRADO DI CONSERVAZIONE E DISPONIBILITÀ DEI BENI .....	24
4.11.1	LOTTO B.1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 15 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB7.....	24
4.11.2	LOTTO B.2 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 17 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB12.....	25
4.11.3	LOTTO B.3 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON CANTINA_SUB 19 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 9 - POSTO AUTO ESTERNO SUB 5 .....	25
4.11.4	LOTTO B.4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON CANTINA_SUB 20 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 13 - POSTO AUTO ESTERNO SUB 6 .....	25
4.11.5	LOTTO B.5 – MAGAZZINO PIANO TERRA_SUB 21 - AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 11 .....	25
4.11.6	LOTTO B.6 – AUTORIMESSA PIANO INTERRATO_SUB 8.....	25
4.12	PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	25
4.13	DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	28
5	GRUPPO C – COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE – PIAZZA GRANZA .....	28
5.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....	29
5.2	ATTUALE INTESTAZIONE.....	29
5.3	CONFINI .....	29
5.4	CONFORMITÀ CATASTALE .....	30
5.5	TITOLI DI PROVENIENZA .....	30
5.6	SERVITÙ .....	30
5.7	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI .....	30
5.8	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO CONDOMINIALE.....	33
5.8.1	CONTESTO CONDOMINIALE .....	33
5.8.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	34
5.8.2.1	LOTTO C.1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 3 – AREA DI COLORE VERDE CHIARO.....	35
5.8.2.2	LOTTO C.2 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 5 – AREA DI COLORE ARANCIONE .....	35
5.8.2.3	LOTTO C.3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 8 – AREE DI COLORE ARANCIONE E DI COLORE ROSA... ..	36
5.9	CONTESTO URBANISTICO .....	37
5.10	REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI E DESTINAZIONE D’USO.....	37
5.11	GRADO DI CONSERVAZIONE E DISPONIBILITÀ DEI BENI .....	38
5.11.1	LOTTO C.1 - APPARTAMENTO PIANO TERRA_SUB 3 – USO ESCLUSIVO SCOPERTO COLORE VERDE CHIARO.....	38
5.11.2	LOTTO C.2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO_SUB 5 - USO ESCLUSIVO SCOPERTO COLORE ARANCIONE.. ..	38
5.11.3	LOTTO C.3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO_SUB 8 - USO ESCLUSIVO SCOPERTO COLORE ROSA E COLORE GIALLO.....	38
5.12	PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	38
5.13	DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	40
6	GRUPPO D – COMUNE DI SAN FIOR – VIA MORANDA.....	40
6.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI .....	40
6.2	ATTUALE INTESTAZIONE.....	41
6.3	CONFINI .....	41
6.4	CONFORMITÀ CATASTALE .....	42
6.5	TITOLI DI PROVENIENZA .....	43
6.6	SERVITÙ .....	44
6.7	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI .....	45



6.8	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO CONDOMINIALE.....	47
6.8.1	CONTESTO CONDOMINIALE .....	48
6.8.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	48
6.8.2.1	LOTTO D.1 – EDIFICIO P.LLA 646 SUB 1 E PORZIONE INDIVISA DELLA P.LLA 626 .....	48
6.8.2.2	LOTTO D.2 – PORZIONE DI BARCHESSA AL GREZZO AD USO ABITATIVO_P.LLA 642 SUB 29 AUTORIMESSA P.LLA 731 .....	49
	P.LLE 637-638-641-623-627 E ULTERIORE PORZIONE INDIVISA DELLA P.LLA 626 .....	49
6.9	CONTESTO URBANISTICO .....	50
6.10	REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI E DESTINAZIONE D’USO .....	50
6.11	GRADO DI CONSERVAZIONE E DISPONIBILITÀ DEI BENI .....	51
6.11.1.1	LOTTO D.1 – EDIFICIO P.LLA 646 SUB 1 E PORZIONE INDIVISA DELLA P.LLA 626 .....	51
6.11.1.2	LOTTO D.2 – PORZIONE DI BARCHESSA AL GREZZO AD USO ABITATIVO_P.LLA 642 SUB 29 AUTORIMESSA P.LLA 731 .....	51
	P.LLE 637-638-641-623-627 E ULTERIORE PORZIONE INDIVISA DELLA P.LLA 626 .....	51
6.12	PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	51
6.13	DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	53
7	ALLEGATI.....	54
	GRUPPO A – COMUNE DI CONEGLIANO – VIA DELLE QUERCE.....	54
	GRUPPO B – COMUNE DI CONEGLIANO – VIA DEI PREZZIVALLI .....	54
	GRUPPO C – COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE – PIAZZA GRANZA.....	55
	GRUPPO D – COMUNE DI SAN FIOR – VIA MORANDA .....	55



## **1 Incarico**

Il sottoscritto ing. Marco Follador, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n.792, a seguito dell'incarico conferito dal Dott. Giuseppe Morrone quale Curatore nel fallimento della ditta in epigrafe, ha svolto le preliminari operazioni peritali attraverso sopralluoghi, misurazioni a campione ed accertamenti tecnici presso gli Uffici degli Enti Competenti con il fine di espletare con la massima obbiettività l'impegno assunto. L'incarico affidato è finalizzato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni appresi al fallimento, secondo le specifiche destinazioni d'uso, a mezzo del procedimento comparativo diretto/indiretto o del valore di ricostruzione, tenendo conto anche delle eventuali potenzialità di trasformazione o di cambiamento della destinazione d'uso dei beni rispetto a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente o dal P.A.T. adottato.

## **2 Premessa**

Al fine di agevolare la descrizione dei beni appresi al fallimento [REDACTED] gli stessi vengono raggruppati in gruppi conformi alla loro localizzazione e così sinteticamente riassunti:

- Gruppo A.** Comune di Conegliano – Via delle Querce n.5
- Gruppo B.** Comune di Conegliano – Via dei Prezzivalli n.50
- Gruppo C.** Comune di Santa Lucia di Piave – Piazza Granza
- Gruppo D.** Comune di San Fior – Via Moranda

## **3 Gruppo A – Comune di Conegliano – Via delle Querce**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un piccolo condominio denominato "Residenza Trifoglio" situato nel Comune di Conegliano in via delle Querce n.5.

Trattasi di un monolocale con destinazione d'uso ufficio posto al piano terra e di una autorimessa posta al piano interrato.

### **3.1 Identificazione catastale dei beni**

Le unità immobiliari sono censite come segue (**Alf. A.1**):

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 9:

- **P.Illa 1233 sub 18** – cat. C/6, Cl. 6, mq 17, Rendita € 83,76 – Via delle Querce, piano S1;
- **P.Illa 1233 sub 25** – cat. A/10, vani 2 – Via delle Querce, piano T;
- **P.Illa 1233 sub 26** – area scoperta di pertinenza esclusiva sub 25, mq 37 – Via delle Querce, piano T.

#### **PRECISAZIONI CATASTALI**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra citati sono rappresentati graficamente con n. 2 planimetrie e da n. 1 elaborato planimetrico.

La visura catastale riporta > **P.Illa 1233 sub 25** – cat. A/2, Cl. 2, vani 2, Rendita € 201,42 – Via delle Querce, piano T; la categoria catastale corretta è quella derivante dalla conformità edilizia dell'unità e indicata nella visura ipotecaria (direzionale).

Si ritiene debba essere eseguita una rettifica catastale al fine di adeguare la rendita dell'unità immobiliare alla sua corretta destinazione d'uso (ufficio). Tale onere rimarrà in carico all'acquirente.

#### **BENI IN COMUNE**

Nell'ambito del mappale 1233 sono stati individuati i seguenti beni in comune:

- **P.Illa 1233 sub 3** – area scoperta di mq 277 comune a tutti i sub;
- **P.Illa 1233 sub 4** – rampa e corsia di manovra comune ai sub dal 16 al 23;
- **P.Illa 1233 sub 5** – vano scala comune ai sub dal 6 al 25;
- **P.Illa 1233 sub 6** – sala contatori comune a tutti i sub.

Altre parti comuni del fabbricato sono identificabili tra quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, nonché al vigente regolamento di Condominio. (**All. A.2**).

### **3.2 Attuale intestazione**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono attualmente intestati a:

- 

### **3.3 Confini**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Ufficio

- Al piano terra la p.lla 1233 sub 25 confina con i subb 7 a nord, 26 ad est, 11 a sud, 5, 7 e 11 ad ovest.

Garage

- Al piano interrato la p.lla 1233 sub 18 confina con i sub 19 a sud e 4 ad ovest.

### CATASTO TERRENI

L'area di sedime dell'immobile è identificata al foglio 37 p.lla 1233 e confina con le p.lla 289 a nord, 1234 e la strada pubblica ad est, 302 a sud e 295 a ovest.

#### 3.4 Conformità catastale

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali.

#### 3.5 Titoli di provenienza

I beni immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita del 27.12.2002 con rep. n. 32359 eseguito dal Notaio Sartorio Alberto e trascritto in data 09.01.2003 ai n.ri R.G. 1179 e R.P. 910 con il quale la società [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 gli immobili identificati alla sezione E, foglio 9, pll.a 1233 sub 25, 26 e 18 (*All. A.3*).

#### 3.6 Servitù

Non risultano trascrizioni specifiche di servitù.

#### 3.7 Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano attualmente pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (*All. A.4*):

- 1 Atto Giudiziario iscritto il 20.02.2015, reg. gen. n. 4576 – reg. part. n. 3440, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 23.10.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 247/2014.

#### A FAVORE

Massa dei Creditori [REDACTED]

#### CONTRO

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21;
- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 18, 25, 26;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 731;

- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 29;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646, sub 1;
- Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, 3, 5, 8;

per la quota di 14263/100000 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 623;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 626;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 627;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 638;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 641;

per la quota di 14/20 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 637.

- 2** Ipoteca volontaria per € 1.155.000,00 di cui capitale € 525.000,00 iscritta il 29.04.2008, reg. gen. 16504 – reg. part. n. 3565, iscritta per Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, derivante da atto notarile pubblico del 10.04.2008 con rep. n. 3555/1596 eseguito dal notaio Sabby De Carlo;

**A FAVORE**

Banca Popolare Friuladria – Società per azioni con sede a Pordenone (PN);

**CONTRO**

 – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 25,26, 18;

**ALTRI BENI COLPITI : sì**

- 3** Ipoteca giudiziale per € 1.200.000,00 di cui capitale € 962.632,64, interessi € 190.000,00, spese € 47.367,36 iscritta il 29.04.2014, reg. gen. n. 10942 – reg. part. N. 1627, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 18.04.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2222

**A FAVORE**

Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa con sede a Tarzo (TV);

**CONTRO**

 – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 18, 25 e 26.



- 4** Ipoteca giudiziale per € 375.000,00 di cui capitale € 374.268,74 iscritta il 09.06.2014, reg. gen. n. 14523 – reg. part. n. 2198, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 31.05.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2890;

**A FAVORE**

Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede a Orsago (TV);

**CONTRO**

[REDACTED] per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 18, 25;

**ALTRI BENI COLPITI : s).**

**3.8 Descrizione degli immobili e contesto condominiale**

Trattasi di un monolocale con destinazione d'uso direzionale posto al piano terra con relativa area scoperta e di una autorimessa interrata, il tutto inserito in un piccolo condominio denominato "Residenza Trifoglio" situato nel Comune di Conegliano in via delle Querce n.5 edificato tra gli anni 2001 e 2002.

**3.8.1 Contesto condominiale**

Il fabbricato condominiale è costituito da tre unità immobiliari al piano terra e tre unità al piano primo, tutte residenziali a meno dell'immobile oggetto di perizia. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione e la zona in cui è inserito è tranquilla, con prevalente destinazione residenziale.

Fanno sempre parte del condominio otto autorimesse interrate ed un ripostiglio, sempre interrato.

Attraverso le indagini svolte non risulta nominato un Amministratore e costituito il condominio con specifica forma giuridica. Non sono state reperite informazioni in merito ad eventuali spese pregresse a carico della società proprietaria.

**3.8.2 Descrizione degli immobili**

L'ufficio è costituito da antibagno e servizio igienico non finestrato e da unico vano dotato di due porte finestre che si affacciano sulla loggia e quindi sul giardino privato.

Al momento del sopralluogo era presente dell'arredo (piccola cucina a scomparsa dentro un mobile, tavolo e sedie, divano letto e armadi).



L'ufficio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata all'interno di un vano protetto presente nella loggia esterna, la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio e il bagno è dotato di scaldasalviette a muro.

L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco; il portone è di tipo blindato.

I pavimenti del locale principale sono in gres lucido effetto marmo, la loggia è pavimentata con gres del tipo antisdrucciolo e antigelivo mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore bianco/azzurro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio, piatto doccia e box doccia; al momento del sopralluogo era presente anche un mobile con specchio e una lavatrice.

Il giardino di pertinenza dell'ufficio è inerbito e delimitato da recinzione metallica e siepi. All'interno del giardino è presente una bocca di lupo relativa all'interrato.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato e murature divisorie realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista; la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le pareti sono tinteggiate; il locale è in parte illuminato naturalmente attraverso una bocca di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale .

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**Alf. A.5**).

Ai beni costituiti da ufficio a piano terra con scoperto privato e autorimessa interrata sono assegnate quote di comproprietà delle parti comuni per complessivi 101,76/1000 come risulta dalle tabelle millesimali annesse al Regolamento di Condominio (**Alf. A.2**).

### **3.9 Contesto urbanistico**

L'area residenziale in cui è inserito il fabbricato in cui è classificata come ZTO - C1.3 - di completamento. Si allega alla presente un estratto ortofoto con zonizzazione ed un estratto delle norme tecniche di attuazione del PRG per la specifica zona. (**Alf. A.6**).

### **3.10 Regolarità edilizia dei beni e destinazione d'uso**

Il fabbricato denominato "Residenza Trifoglio" è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia del 17.09.2001 Pratica N. 86/2001 Prot. N 39905/EP
- Variante a CE Prot. N. 46630/SU Pratica N.86/2001 del 9.10.2002 (**Alf. A.7**)



- Presa d'atto di comunicazione di mutamento di destinazione da abitazione ad ufficio dell'unità al mapp. N. 1233 sub. 25 (ex. sub. 9) in data 20.12.2002 Prot. N. 60125/SU (**All. A.8**).

L'intero edificio - e quindi anche i beni oggetto di analisi - è stato dichiarato abitabile con decorrenza 9.12.2012 come da certificato di abitabilità N.130 Prot. N. 57524/SU Pratica N. 86/01 rilasciato in pari data (**All. A.9**).

A seguito di specifica indagine presso gli Uffici del Comune di Conegliano è stata reperita copia dell'ultima pratica edilizia relativa ai beni immobili indagati (**All. A.7**) e gli stessi risultano conformi al progetto licenziato.

Dall'analisi congiunta delle pratiche edilizie e dai documenti catastali emergono alcune incongruenze in merito alle indicazioni sulla destinazione d'uso dell'unità a piano terra (ufficio) riportate nei vari documenti:

- il mutamento di destinazione da abitazione ad ufficio è stato asseverato con presa d'atto di comunicazione in data 20.12.2002 Prot. N. 60125/SU
- il certificato di abitabilità riporta destinazione d'uso residenziale
- la visura catastale riporta classificazione A/2 (abitazione di tipo civile)
- la classificazione riportata nell'atto notarile è A/10
- la planimetria catastale dell'unità riporta destinazione d'uso ufficio.

Si ritiene debba essere eseguita una rettifica catastale al fine di adeguare la rendita dell'unità immobiliare alla sua reale e corretta destinazione d'uso (ufficio). Le spese per la rettifica catastale si stimano pari a 500 € e tale onere rimarrà a carico all'acquirente.

Tramite apposita ricerca eseguita presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Conegliano è stata reperita inoltre la seguente documentazione:

- Comunicazione di integrazione pratica edilizia per i due monolocali del fabbricato (**All. A.10**)
- Certificati di conformità degli impianti (**All. A.11**).

### **3.11 Grado di conservazione e disponibilità dei beni**

Al momento del sopralluogo i locali risultavano in buono stato di conservazione, liberi da persone e occupati da materiali e arredi come riportato nella documentazione fotografica.

### **3.12 Probabile valore di mercato**



Il criterio di stima che si ritiene opportuno adottare è quello sintetico-comparativo, sulla base dei valori unitari espressi dal mercato locale riferiti ad analoghi beni oggetto di compravendita e tenuto conto delle ulteriori specificità degli immobili oggetto di valutazione.

*(Nota: la superficie è espressa in mq e il valore unitario in €/mq).*

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Ufficio - sub 25	40,00	1,00	40,00	1.350,00	€ 54.000,00
Loggia	8,00	0,20	1,60	1.350,00	€ 2.160,00
Area scoperta - sub 26	37,00	0,05	1,85	1.350,00	€ 2.497,50
Autorimessa - sub 18	20,00	0,50	10,00	1.350,00	€ 13.500,00
Rettifica catastale					- € 500,00

<b>Lotto A – totale sub 25 - sub 26 - sub 18</b>	<b>€ 71.657,50</b>
--	--------------------

In relazione allo specifico contesto della Procedura Fallimentare ed a seguito della contingente situazione economica che vede sul mercato un notevole stock di immobili invenduti, si suggerisce un abbattimento del valore di stima di circa il **20%**.

Il valore indicato come “**valore asta**” rappresenta pertanto il valore a cui potrebbero essere posti in vendita i beni.

<b>Lotto A - totale valore asta sub 25 - sub 26 - sub 18</b>	<b>(Euro cinquantasettemila/00)</b>	<b>€ 57.000,00</b>
--	-------------------------------------	--------------------

### 3.13 Divisibilità degli immobili

La comoda divisibilità degli immobili presuppone che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.



In ragione di quanto sopra si ritiene opportuno non frazionare i beni immobili facenti parte del **Gruppo A.**

#### **4 Gruppo B – Comune di Conegliano – Via dei Prezzivali**

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato situato nel Comune di Conegliano in via dei Prezzivali n.50.

Trattasi di due appartamenti al piano terra, due al piano primo con annesse due cantine, un magazzino al piano terra, due posti auto esterni e sei autorimesse interraste poste al piano terra.

##### **4.1 Identificazione catastale dei beni**

Le unità immobiliari sono censite come segue (**All. B.1**):

##### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Conegliano, Sezione A, Foglio 2:

- **P.Ila 1275 sub 5** – cat. C/6, Cl. 3, mq 14, Rendita € 42,30 – Via Prezzivali, piano T;
- **P.Ila 1275 sub 6** – cat. C/6, Cl. 3, mq 14, Rendita € 42,30 – Via Prezzivali, piano T;
- **P.Ila 1275 sub 7** – cat. C/6, Cl. 4, mq 19, Rendita € 69,47 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 8** – cat. C/6, Cl. 4, mq 19, Rendita € 69,47 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 9** – cat. C/6, Cl. 4, mq 19, Rendita € 69,47 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 11** – cat. C/6, Cl. 4, mq 19, Rendita € 69,47 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 12** – cat. C/6, Cl. 4, mq 21, Rendita € 76,79 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 13** – cat. C/6, Cl. 4, mq 26, Rendita € 95,07 – Via Prezzivali, piano S1;
- **P.Ila 1275 sub 15** – cat. A/2, Cl. 2, vani 2, Rendita € 201,42 – Via Prezzivali, piano T;
- **P.Ila 1275 sub 17** – cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, Rendita € 352,48 – Via Prezzivali, piano T;
- **P.Ila 1275 sub 19** – cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, Rendita € 352,48 – Via Prezzivali, piano S1-1;
- **P.Ila 1275 sub 20** – cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, Rendita € 352,48 – Via Prezzivali, piano S1-1;
- **P.Ila 1275 sub 21** – cat. C/2, Cl. 8, mq 30, Rendita € 138,05 – Via Prezzivali, piano T;

##### **PRECISAZIONI CATASTALI**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra citati sono rappresentati graficamente con n. 13 planimetrie e da n. 1 elaborato planimetrico.

##### **BENI IN COMUNE**

Nell'ambito del mappale 1275 sono stati individuati i seguenti beni in comune:

- **P.lla 1275 sub 1** – strada di accesso, corsia di manovra dei garage e magazzino al piano S1, comune a tutti i sub;
- **P.lla 1275 sub 2** – vano scala e vialetto pedonale, comune ai sub 16, 17, 19 e 20;
- **P.lla 1275 sub 3** – area scoperta di mq 144, comune ai sub 15, 16, 17, 19, 20 e 21;
- **P.lla 1275 sub 4** – area scoperta, comune ai sub 15, 16, 17 e 21;

Altre parti comuni del fabbricato sono identificabili tra quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

#### **4.2 Attuale intestazione**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono attualmente intestati a:

- 

#### **4.3 Confini**

##### **CATASTO FABBRICATI**

- Al piano terra la p.lla 1275 sub 5 confina con i sub 15 a nord, 1 ad est, 1 a sud, 4 ad ovest;
- Al piano terra la p.lla 1275 sub 6 confina con i sub 21 a nord, 4 ad est, 1 a sud, 1 ad ovest;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 7 confina con i sub 8 ad est e 1 a sud;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 8 confina con i sub 19 ad est, 1 a sud e 7 ad ovest;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 9 confina con i sub 10 ad est, 1 a sud e 20 ad ovest;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 11 confina con i sub 1 a nord e 12 ad est;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 12 confina con i sub 1 a nord, 2 ad est e 11 ad ovest;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 13 confina con i sub 1 a nord, 14 ad est e 2 ad ovest;
- Al piano terra la p.lla 1275 sub 15 confina con i sub 16 ad est, 1, 4 e 5 a sud;
- Al piano terra la p.lla 1275 sub 17 confina con i sub 21 ad est e sud e 2 ad ovest;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 19 confina con i sub 20 ad est, 1 a sud e 8 ad ovest mentre al piano primo confina con i sub 2 e 20 ad est;
- Al piano interrato la p.lla 1275 sub 20 confina con i sub 9 ad est, 1 a sud e 19 ad ovest mentre al piano primo confina con i sub 2 e 19 ad ovest;
- Al piano terra la p.lla 1275 sub 21 confina con i sub 1, 4 e 6 a sud e 17 ad ovest;

##### **CATASTO TERRENI**

- L'area di sedime dell'immobile è identificata al foglio 2 p.lla 1275 e confina con le p.lla 931 a nord, 933 ad est, 550 e 547 a sud e 75 a ovest.

#### 4.4 Conformità catastale

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali a meno dei subb. 15 e 21 i quali presentano degli abusi edilizi descritti nell'apposita sezione della presente relazione (p.to 4.10 Regolarità edilizia dei beni e destinazione d'uso).

#### 4.5 Titoli di provenienza

I beni immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita del 27.10.2005 con rep. n. 100257 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 31.10.2005 ai n.ri R.G. 48613 e R.P. 29025 con il quale la società [REDACTED] acquista da [REDACTED] per la quota di 1/1 gli immobili identificati alla sezione A, foglio 2, pll.a 1275 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21 (*All. B.2*).

#### 4.6 Servitù

Non risultano trascrizioni specifiche di servitù.

All'articolo 3 dell'atto di provenienza si cita una servitù istituita con atto del 18.11.2000 del notaio Alberta Pianca Rep. 12.893. Si allega un estratto di tale atto (*All. B.3*) da dove emerge che lungo tutto il lato sud-ovest della p.lla 1275 (ex 930) - a confine con la p.lla 75 - sia stata interrata una tubazione di scarico delle acque meteoriche. Tale servitù risulta a favore dell'Impresa Tonon S.p.a. e aventi causa.

In conformità ai documenti reperiti presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Conegliano (*All. B.7*) si rileva che nelle aree esterne a verde di pertinenza dei Subb. 15-21 insistono gli impianti condominiali del sistema fognario per subirrigazione.

#### 4.7 Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano attualmente pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (*All. B.4*):

- 1 Atto Giudiziario iscritto il 20.02.2015, reg. gen. n. 4576 – reg. part. n. 3440, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 23.10.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 247/2014.

#### A FAVORE

Massa dei Creditori [REDACTED]



**CONTRO**

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21;
- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 18, 25, 26;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 731;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 29;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646, sub 1;
- Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, 3, 5, 8;

per la quota di 14263/100000 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 623;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 626;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 627;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 638;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 641;

per la quota di 14/20 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 637.

- 2** Ipoteca volontaria per € 1.155.000,00 iscritta il 30.01.2008, reg. gen. 3549 – reg. part. n. 767, iscritta per Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, derivante da atto notarile pubblico del 24.01.2008 repertorio n. 107436/31015 eseguito dal notaio Ferretto Giuseppe;

**A FAVORE**

Banca Popolare Friuladria Società per Azioni con sede a Pordenone (PN);

**CONTRO**

[REDACTED] per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 9, 11, 13, 15, 17, 20;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

- 3** Ipoteca giudiziale per € 1.200.000,00 di cui capitale € 962.632,64, interessi € 190.000,00, spese € 47.367,36 iscritta il 29.04.2014, reg. gen. n. 10942 – reg. part. N. 1627, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 18.04.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2222

**A FAVORE**



Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa con sede a Tarzo (TV);

**CONTRO**

[REDACTED] – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

- 3** Ipoteca giudiziale per € 375.000,00 di cui capitale € 374.268,74 iscritta il 09.06.2014, reg. gen. n. 14523 – reg. part. n. 2198, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 31.05.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2890;

**A FAVORE**

Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede a Orsago (TV);

**CONTRO**

[REDACTED] – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

**4.8 Descrizione degli immobili e contesto condominiale**

Trattasi di quattro appartamenti e un magazzino con relative aree scoperte e autorimesse interrato facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra situato nel Comune di Conegliano in via dei Prezzivalli edificato tra l'anno 2000 e il 2005.

L'area in cui si inserisce l'intervento edificatorio è assai promiscua in quanto prevalentemente agricola e caratterizzata dalla presenza fabbricati isolati oltre all'insistenza in forte prossimità della Zona Industriale Prealpi di Vittorio Veneto.

**4.8.1 Contesto condominiale**

Il fabbricato è costituito da tre appartamenti e un magazzino al piano terra e due appartamenti al piano primo. Fanno sempre parte dell'edificio due posti auto esterni, otto autorimesse e due cantine, poste nel interrato. A servizio delle unità vi sono inoltre delle aree verdi comuni e degli spazi esterni comuni a parcheggio.

La parte centrale del fabbricato si sviluppa su due piani (sub 16-17 a piano terra e sub 19-20 a piano primo) e ad un piano solo alle estremità (sub 15 lato ovest e sub 21 lato est).



Le unità laterali hanno accesso indipendente dalle corti private.

Dalle informazioni reperite presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Conegliano, la tipologia edilizia del complesso pare costituita da una struttura in cemento in armato per le fondazioni e le autorimesse interrata e da muratura portante per le strutture fuori terra. Si precisa che il progetto del fabbricato ha subito numerose varianti, anche in corso d'opera.

L'area in cui è inserito il fabbricato è una zona agricola prossima al limite sud della Zona Industriale Prealpi di Vittorio Veneto. L'edificio è stato realizzato mediante il recupero della cubatura di un edificio preesistente, ora demolito. L'architettura dello stabile è di tipo tradizionale con copertura a doppia falda rivestita con coppi e facciate esterne intonacate.

I marciapiedi esterni sono realizzati in calcestruzzo con finitura realizzata in opera con ghiaio lavato. Il portoncino d'ingresso è in metallo e la pavimentazione del vano scale è in granito salepepe.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni. Gli intonaci esterni, stante anche le finiture assai economiche delle parti comuni e dell'intero complesso, mostrano segni di cedimento in prossimità dell'attacco ai marciapiedi esterni. Le aree verdi in proprietà esclusiva sono in stato di abbandono.

I beni descritti in perizia costituiscono l'intero complesso a meno di un appartamento (sub 16) con garage (sub 14) e un'ulteriore garage (sub 10), alienati in precedenza dalla società proprietaria.

Attraverso le indagini svolte non risulta nominato un Amministratore e costituito il condominio con specifica forma giuridica. Non sono state reperite informazioni in merito ad eventuali spese pregresse a carico della società proprietaria.

#### **4.8.2 Descrizione degli immobili**

La descrizione delle singole unità immobiliari, di seguito esposta, prevede l'accorpamento degli appartamenti e del magazzino a rispettive autorimesse al fine di costituire singoli lotti che possano agevolare la vendita dei beni.

##### **4.8.2.1 Lotto B.1 - Appartamento piano terra\_sub 15 - Autorimessa piano interrato\_sub7**

Monolocale con bagno adibito a residenza posto al piano terra sul lato ovest del fabbricato. L'unità ha accesso diretto dall'esterno attraverso l'area privata e non dispone di quota di comproprietà del vialetto di accesso e del vano scale dell'edificio.

Al momento del sopralluogo era presente dell'arredo (cucina, tavolo e sedie).

I locali sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio, anche in bagno.



L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno.

I pavimenti del locale principale sono in piastrelle di gres, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica di piccolo formato, mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore bianco/azzurro. I marciapiedi esterni sono realizzati in calcestruzzo con finitura realizzata in opera con ghiaio lavato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e piatto doccia.

Il giardino di pertinenza di grandi dimensioni (circa 700 mq) è inerbito e delimitato da recinzione metallica su fondazione in calcestruzzo. All'interno del giardino sono presenti alcune bocche di lupo relative all'interrato.

Dal sopralluogo emerge come sia stato ricavato un locale a quota sottotetto collegato al piano terra da una scala a chiocciola, tali opere sono da ritenersi abusive come meglio descritto di seguito.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale .

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. B.5**).

#### **4.8.2.2 Lotto B.2 - Appartamento piano terra\_sub 17 - Autorimessa piano interrato\_sub12**

Appartamento sito al piano terra composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e giardino privato.

L'unità ha accesso attraverso il vialetto comune ai sub 16-19-20 e il vano scale.

L'appartamento risulta libero e mai utilizzato. I locali sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio, anche in bagno. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno.

I pavimenti del locale principale sono in piastrelle di gres, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica di piccolo formato, la camera presenta pavimenti in legno mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige/grigio.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e piatto doccia. I marciapiedi esterni sono realizzati in calcestruzzo con finitura realizzata in opera con ghiaino lavato.

Il giardino di pertinenza è inerbito e delimitato da recinzione metallica su fondazione in calcestruzzo, l'area scoperta posta sul lato sud (lato ingresso condominiale) non ha accesso diretto dall'appartamento. All'interno del giardino sono presenti alcune bocche di lupo relative all'interrato.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. B.5**).

#### **4.8.2.3 Lotto B.3 - Appartamento piano primo con cantina\_sub 19 - Autorimessa piano interrato\_sub 9 - Posto auto esterno sub 5**

Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno/ripostiglio, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e cantina di pertinenza.

L'unità ha accesso attraverso il vialetto comune ai sub 16-19-20 e il vano scale.

L'appartamento risulta libero e mai utilizzato. I locali presentano solaio di copertura in legno a vista, sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è del tipo a pavimento. Nel bagno è presente anche uno scaldasalviette. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione. Nel ripostiglio sono presenti le predisposizioni impiantistiche per una lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno.

I pavimenti del locale principale sono in piastrelle di gres, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica di piccolo formato, la camera presenta pavimenti in legno mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore bianco/grigio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di sanitari sospesi e piatto doccia.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata una lieve infiltrazione d'acqua dal soffitto della zona giorno, in prossimità dell'ingresso.



La cantina presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è chiuso da una porta metallica.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale.

Il posto auto esterno è asfaltato e si trova di fronte all'ingresso dello stabile.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. B.5**).

#### **4.8.2.4 Lotto B.4 - Appartamento piano primo con cantina\_sub 20 - Autorimessa piano interrato\_sub 13 - Posto auto esterno sub 6**

Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno/ripostiglio, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e cantina di pertinenza.

L'unità ha accesso attraverso il vialetto comune ai sub 16-19-20 e il vano scale.

L'appartamento mai utilizzato e parzialmente arredato (cucina non completa). I locali presentano solaio di copertura in legno a vista, sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è del tipo a pavimento. Nel bagno è presente anche uno scaldasalviette. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione. Nel ripostiglio sono presenti le predisposizioni impiantistiche per una lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno.

I pavimenti del locale principale sono in piastrelle di gres, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica di piccolo formato, la camera presenta pavimenti in legno mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di sanitari sospesi e piatto doccia.

La cantina presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è chiuso da una porta metallica.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il



locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale.

Il posto auto esterno è asfaltato e si trova di fronte all'ingresso dello stabile.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. B.5**).

#### **4.8.2.5 Lotto B.5 – Magazzino piano terra\_sub 21 - Autorimessa piano interrato\_sub 11**

Tale unità ha una destinazione d'uso piuttosto ambigua in quanto il progetto prevede la realizzazione di un deposito attrezzi per giardino, un locale contatori ed una loggia aperta sul giardino. L'unità ha accesso diretto dall'esterno attraverso l'area privata e non dispone di quota di comproprietà del vialetto di accesso e del vano scale dell'edificio.

Non è stato possibile accedere all'interno dei locali in quanto l'immobile era occupato senza titolo; attraverso le finestre si è potuto notare che internamente l'immobile è in precarie condizioni di manutenzione ed è utilizzato come residenza attraverso la chiusura abusiva della loggia e la trasformazione del deposito attrezzi in servizio igienico.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera a meno del serramento installato sul lato ovest, realizzato in alluminio. Il portoncino è di tipo blindato. Gli oscuranti delle finestre (ove installati) sono in legno.

I pavimenti dei locali interni sono in piastrelle di gres mentre il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica. I marciapiedi esterni sono realizzati in calcestruzzo con finitura realizzata in opera con ghiaino lavato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e piatto doccia.

Il giardino di pertinenza è inerbito e delimitato da recinzione metallica su fondazione in calcestruzzo. All'interno del giardino sono presenti alcune bocche di lupo relative all'interrato.

Nonostante non sia stato possibile accedere all'immobile per accertare l'utilizzo del sottotetto, in modo analogo al Sub 15 sono evidenti sulla falda nord della copertura due lucernari non previsti dal progetto che hanno lo scopo di illuminare il locale nel sottotetto.

Ulteriore intervento difforme dalla pratica edilizia approvata riguarda la chiusura del portico con serramenti fissi. Si rilevano inoltre i terminali di una canna fumaria sulla facciata lato est e dal numero di contatori di gas metano installati a servizio del fabbricato (6), si può presupporre che all'interno del Sub 21 sia stata installata una caldaia e che l'immobile sia impropriamente utilizzato come residenza.

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il



locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale .

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (*All. B.5*).

#### **4.8.2.6 Lotto B.6 – Autorimessa piano interrato\_sub 8**

L'autorimessa interrata presenta strutture in cemento armato a vista con pavimentazione in calcestruzzo liscio; le murature divisorie sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista, il locale è in parte illuminato naturalmente attraverso bocche di lupo ed è chiuso da un portone metallico basculante ad apertura manuale .

#### **4.9 Contesto urbanistico**

L'area in cui è inserito il fabbricato in cui è classificata come ZTO – E2.2 –Zone agricole di tutela, di importanza per la funzione produttiva. Si allega alla presente un estratto ortofoto con zonizzazione ed un estratto delle norme tecniche di attuazione del PRG per la specifica zona. (*All. B.6*).

#### **4.10 Regolarità edilizia dei beni e destinazione d'uso**

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia del 22.11.1999 Pratica N. 182/99 Prot. N. 28690 di cui al trasferimento di titolarità in data 12.03.2001 Prot. N. 53804/EP
- Autorizzazione allo scarico in impianto di subirrigazione in data 22.05.2003 Prot. N. 23636/AST
- Permesso di Costruire in variante del 05.12.2003 Pratica N. 182/99 Prot. N. 58524/SU
- Permesso di Costruire in variante e sanatoria del 12.05.2005 Pratica N. 182/99 Prot. N. 52619/SU (*All. B.7*).

L'intero edificio - e quindi anche i beni oggetto di analisi - è stato dichiarato abitabile con decorrenza 13.01.2006 come da certificato di abitabilità N.9 Prot. N. 7902/SU Pratica N. 182/99 rilasciato in pari data(*All. B.8*).

A seguito di specifica indagine presso gli Uffici del Comune di Conegliano è stata reperita copia dell'ultima pratica edilizia relativa ai beni immobili indagati (*All. B.7*) e dal riscontro con lo stato attuale dei luoghi emergono le seguenti principali difformità:

- Vano scale condominiale non ribassato in cartongesso alla quota di piano primo

- Disimpegni piano primo non ribassati in cartongesso
- Sub 15 (monocale a piano terra lato ovest)
  - Presenza di scala a chiocciola che collega il piano terra con il locale sottotetto
  - Realizzazione di due lucernari a filo della falda nord che illuminano il locale sottotetto
- Sub 21 (magazzino a piano terra lato est)
  - Realizzazione di due lucernari a filo della falda nord che illuminano il locale sottotetto
  - Chiusura dei fori della loggia (due sul lato est e uno sul lato nord) con dei serramenti fissi.

Dopo un colloquio con i tecnici dello Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Conegliano ed in relazione alle specifiche norme di attuazione del PRG, emerge come l'utilizzo dei sottotetti con il ricavo di "soffitte non praticabili" collegate ai piani inferiori sia una abuso sanabile con apposita pratica edilizia e corresponsione di idonea sanzione amministrativa. Risulta sanabile quindi anche la scala ed i lucernari.

Non sono sanabili gli abusi che comportano un aumento di volume come i mancati abbassamenti in cartongesso in alcuni locali e la chiusura della loggia del Sub 21.

Gli adempimenti inerenti la pratica di sanatoria del Sub 15 sono quantificabili in 4.000 € (quattromila euro).

Gli adempimenti inerenti la pratica di sanatoria del Sub 15 ed i ripristini inerenti gli abusi non sanabili sono quantificabili in 7.000 € (settemila euro).

Tramite apposita ricerca eseguita presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Conegliano è stata reperita inoltre la seguente documentazione:

- Documentazione integrativa a richiesta di Permesso di Costruire in variante e sanatoria del 12.05.2005 Pratica N. 182/99 Prot. N. 52619/SU (*All. B.9*)
- Certificati di conformità degli impianti (*All. B.10*)
- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato (*All. B.11*).

#### **4.11 Grado di conservazione e disponibilità dei beni**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle condizioni come di seguito riportate, meglio descritte nella documentazione fotografica (*All. B.5*).

##### **4.11.1 Lotto B.1 - Appartamento piano terra\_sub 15 - Autorimessa piano interrato\_sub7**

Discreto stato di conservazione, libero da persone e occupato da materiali e arredi (cucina, tavolo e sedie oltre al materiale che occupa il garage). Sono manifeste le difformità edilizia come sopra descritte. Le aree esterne di pertinenza non sono mantenute.

**4.11.2 Lotto B.2 - Appartamento piano terra\_sub 17 - Autorimessa piano interrato\_sub12**

Buono stato di conservazione. L'appartamento era libero da persone e cose (mai utilizzato). Per mancanza delle chiavi non è stato possibile accedere al garage, che sembrava comunque occupato da materiali. Le aree esterne di pertinenza non sono mantenute.

**4.11.3 Lotto B.3 - Appartamento piano primo con cantina\_sub 19 - Autorimessa piano interrato\_sub 9 - Posto auto esterno sub 5**

Buono stato di conservazione a meno di una lieve infiltrazione d'acqua dal soffitto della zona giorno, in prossimità dell'ingresso. L'appartamento era libero da persone e cose (mai utilizzato). La cantina ed il garage erano occupati da materiali. Il posto auto esterno era libero.

**4.11.4 Lotto B.4 - Appartamento piano primo con cantina\_sub 20 - Autorimessa piano interrato\_sub 13 - Posto auto esterno sub 6**

Buono stato di conservazione. L'appartamento era libero da persone e con parte della cucina arredata, il tutto mai utilizzato. La cantina era occupata da materiali. Per mancanza delle chiavi non è stato possibile accedere al garage, che sembrava comunque occupato da materiali. Il posto auto esterno era libero.

**4.11.5 Lotto B.5 – Magazzino piano terra\_sub 21 - Autorimessa piano interrato\_sub 11**

Non è stato possibile accedere all'interno dei locali in quanto l'immobile era occupato senza titolo, attraverso le finestre si è potuto notare che internamente l'immobile era in precarie condizioni di manutenzione. Sono manifeste le difformità edilizia come sopra descritte. L'autorimessa era occupata da materiali. Le aree esterne di pertinenza non sono mantenute.

**4.11.6 Lotto B.6 – Autorimessa piano interrato\_sub 8**

Discreto grado di manutenzione. L'autorimessa era occupata da materiali.

**4.12 Probabile valore di mercato**



Il criterio di stima che si ritiene opportuno adottare è quello sintetico-comparativo, sulla base dei valori unitari espressi dal mercato locale riferiti ad analoghi beni oggetto di compravendita e tenuto conto delle ulteriori specificità degli immobili oggetto di valutazione.

In relazione allo specifico contesto della Procedura Fallimentare ed a seguito della contingente situazione economica che vede sul mercato un notevole stock di immobili invenduti, si suggerisce un abbattimento del valore di stima di circa il **30%**.

I valori di seguito indicati come "**valore asta**" rappresentano pertanto i valori a cui potrebbero essere posti in vendita i beni.

*(Nota: la superficie è espressa in mq e il valore unitario in €/mq).*

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento PT - Sub 15	37	1,00	37,00	1.300,00	€ 48.100,00
Area scoperta	704	1,00	704,00	5,00	€ 3.520,00
Autorimessa PI - Sub 7	20	0,40	8,00	1.300,00	€ 10.400,00
Adempimenti sanatoria (pratiche edilizie, sanzioni ed opere)					-€ 4.000,00

<b>Lotto B.1 - Totale sub 15 - sub 7</b>	<b>€ 58.020,00</b>
--	--------------------

<b>Lotto B.1 - Totale valore asta sub 15 - sub 7</b>	<b>(Euro quarantamila/00)</b>	<b>€ 40.000,00</b>
--	-------------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento PT - Sub 17	49	1,00	49,00	1.300,00	€ 63.700,00
Area scoperta	270	1,00	270,00	5,00	€ 1.350,00
Autorimessa PI - Sub 12	22	0,40	8,80	1.300,00	€ 11.440,00

<b>Lotto B.2 - Totale sub 17 - sub 12</b>	<b>€ 76.490,00</b>
---	--------------------

<b>Lotto B.2 - Totale valore asta sub 17 - sub 12</b>	<b>(Euro cinquantatremila/00)</b>	<b>€ 53.000,00</b>
---	-----------------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento P1° - Sub 19	55	1,00	55,00	1.300,00	€ 71.500,00
Cantina	11	0,25	2,75	1.300,00	€ 3.575,00
Autorimessa PI - Sub 9	21	0,40	8,40	1.300,00	€ 10.920,00
Posto auto esterno - Sub 5			a corpo		€ 1.000,00

<b>Lotto B.3 - Totale sub 19 - sub 9 - sub 5</b>	<b>€ 86.995,00</b>
--	--------------------

<b>Lotto B.3 - Totale valore asta sub 19 - sub 9 - sub 5</b>	<b>(Euro sessantamila/00)</b>	<b>€ 60.000,00</b>
--	-------------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento P1° - Sub 20	55	1,00	55,00	1.300,00	€ 71.500,00
Cantina	11	0,25	2,75	1.300,00	€ 3.575,00
Autorimessa PI - Sub 13	28	0,40	11,20	1.300,00	€ 14.560,00
Posto auto esterno - Sub 6			a corpo		€ 1.000,00

<b>Lotto B.4 - Totale sub 20 - sub 13 - sub 6</b>	<b>€ 90.635,00</b>
---	--------------------

<b>Lotto B.4 - Totale valore asta sub 20 - sub 13 - sub 6</b>	<b>(Euro sessantatremila/00)</b>	<b>€ 63.000,00</b>
---	----------------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Magazzino PT - Sub 21	23	0,50	11,50	1.300,00	€ 14.950,00
Portico	14	0,40	5,60	1.300,00	€ 7.280,00
Area scoperta	516	1,00	516,00	€ 5,00	€ 2.580,00
Autorimessa PI - Sub 11	20	0,40	8,00	1.300,00	€ 10.400,00
Adempimenti sanatoria (pratiche edilizie, sanzioni ed opere)					-€ 7.000,00



<b>Lotto B.5 - Totale sub 21 - sub 11</b>	<b>€ 28.210,00</b>
---	--------------------

<b>Lotto B.5 - Totale valore asta sub 21 - sub 11</b>	<b>(Euro ventimila/00)</b>	<b>€ 20.000,00</b>
---	----------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Autorimessa PI - Sub 8	21	0,40	8,40	1.300,00	€ 10.920,00

<b>Lotto B.6 – Totale sub 8</b>	<b>€ 10.920,00</b>
---------------------------------	--------------------

<b>Lotto B.6 - Totale valore asta sub 8</b>	<b>(Euro settemilacinquecento/00)</b>	<b>€ 7.500,00</b>
---	---------------------------------------	-------------------

#### 4.13 Divisibilità degli immobili

La comoda divisibilità degli immobili presuppone che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In ragione di quanto sopra si ritiene opportuno non frazionare i beni immobili facenti parte del **Gruppo B**, si propone altresì l'accorpamento degli appartamenti e del magazzino a rispettive autorimesse al fine di costituire singoli lotti che possano agevolare la vendita.

#### 5 Gruppo C ~ Comune di Santa Lucia di Piave – Piazza Granza

I beni oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato residenziale situato nel Comune di Santa Lucia di Piave in Piazza Granza.



Trattasi di un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo e un appartamento al secondo e ultimo piano.

### **5.1 Identificazione catastale dei beni**

Le unità immobiliari sono censite come segue (**Art. C.1**):

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Santa Lucia di Piave, Sezione A, Foglio 3:

- **P.lla 123 sub 3** – cat. A/3, Cl. 3, vani 3, Rendita € 193,67 – Piazza Granza, piano T;
- **P.lla 123 sub 5** – cat. A/3, Cl. 3, vani 3, Rendita € 193,67 – Piazza Granza, piano 1;
- **P.lla 123 sub 8** – cat. A/3, Cl. 3, vani 3, Rendita € 193,67 – Piazza Granza, piano 2;

#### **PRECISAZIONI CATASTALI**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra citati sono rappresentati graficamente con n. 3 planimetrie e da n. 1 elaborato planimetrico.

#### **BENI IN COMUNE**

Nell'ambito del mappale 123 sono stati individuati i seguenti beni in comune:

- **P.lla 123 sub 1** – graffato con mappale n. 119 sub 8, area scoperta di mq 116, comune ai sub 3-4-5-6-7-8 del mappale 123;
- **P.lla 123 sub 2** – ingresso e vano scala comune ai sub 3-4-5-6-7-8 del mappale 123;
- **P.lla 119 sub 8** – graffato con mappale n. 123 sub 1, area scoperta di mq 120, comune ai sub 3-4-5-6-7-8 del mappale 123;

Altre parti comuni del fabbricato sono identificabili tra quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

### **5.2 Attuale intestazione**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono attualmente intestati a:

- 

### **5.3 CONFINI**

#### **CATASTO FABBRICATI**

- Al piano terra la p.lla 123 sub 3 confina con il sub 1 a nord, 2 ad est, Piazza Granza a sud e p.lla 119 sub 8 ad ovest e parzialmente a nord;
- Al piano primo la p.lla 123 sub 5 confina con il sub 2 ad est;
- Al piano primo la p.lla 123 sub 8 confina con il sub 2 ad est;

## CATASTO TERRENI

L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 123 confina con le p.lle 120 a nord, 121 ad est, Piazza Granza a sud e 119 sub 8 ad ovest.

### 5.4 Conformità catastale

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali.

### 5.5 Titoli di provenienza

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 123 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 17.03.2005 con rep. n. 98035/23836 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 08.04.2005 ai n.ri R.G. 14329 e R.P. 9288 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/1. Si precisa che la p.lla 123 è stata soppressa generando quindi i sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dei quali attualmente risultano essere in proprietà alla [redacted] i sub 3, 5 e 8 ed i beni comuni ai sub 1 e 2, come chiarito ai punti precedenti.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 120 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 17.03.2005 con rep. n. 98035/23836 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 08.04.2005 ai n.ri R.G. 14330 e R.P. 9289.

Con atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso del 09.11.2007 con rep. n. 106749/30446 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 05.12.2007 ai n.ri R.G. 57523 e R.P. 31535 la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/2 della proprietà. Si precisa che il sub 7 della p.lla 119 è stato soppresso ed ha generato il sub 8 il quale attualmente risulta essere un'area scoperta di mq 120 graffata con la p.lla 123 sub 1.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 119 sono pervenuti infine alla [redacted] con atto di compravendita del 07.11.2008 con rep. n. 104992/12177 eseguito dal Notaio Acconcia Oleg Nicola e trascritto in data 27.11.2008 ai n.ri R.G. 45900 e R.P. 28696 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/2 della proprietà.

Si allegano alla presente i titoli di provenienza (All. C.2).

### 5.6 Servitù

Non risultano trascrizioni specifiche di servitù.

### 5.7 Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni



Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano attualmente pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (**All. C.3**):

- 1 Atto Giudiziario iscritto il 20.02.2015, reg. gen. n. 4576 – reg. part. n. 3440, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 23.10.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 247/2014.

**A FAVORE**

Massa dei Creditori [REDACTED]

**CONTRO**

per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di Conegliano (TV), alla sezione A, foglio 2, p.lla 1275, sub 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21;
- Comune di Conegliano (TV), alla sezione E, foglio 9, p.lla 1233, sub 18, 25, 26;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 731;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 29;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646, sub 1;
- Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, 3, 5, 8;

per la quota di 14263/100000 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 623;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 626;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 627;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 638;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 641;

per la quota di 14/20 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 637.

- 2 Ipoteca volontaria per € 1.000.000,00 di cui capitale € 500.000,00 iscritta il 15.07.2005, reg. gen. n. 31304 – reg. part. n. 7375, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 13.07.2005 rep. n. 99348/24617 eseguito dal notaio Ferretto Giuseppe;

**A FAVORE**

Banca di Cividale S.p.a. con sede a Cividale del Friuli (UD);

**CONTRO**

[REDACTED] – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:





– Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, sub. 8, capitale € 85.0000,00, ipoteca € 170.000,00;

4 Ipoteca giudiziale per € 1.200.000,00 di cui capitale € 962.632,64, interessi € 190.000,00, spese € 47.367,36 iscritta il 29.04.2014, reg. gen. n. 10942 – reg. part. N. 1627, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 18.04.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2222

**A FAVORE**

Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa con sede a Tarzo (TV);

**CONTRO**

\_\_\_\_\_ – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

– Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, sub 1, 3, 5, 8;

– Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 119, sub 8;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

5 Ipoteca giudiziale per € 375.000,00 di cui capitale € 374.268,74 iscritta il 09.06.2014, reg. gen. n. 14523 – reg. part. n. 2198, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 31.05.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2890;

**A FAVORE**

Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede a Orsago (TV);

**CONTRO**

\_\_\_\_\_ – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

– Comune di Santa Lucia di Piave (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 123, 3, 5, 8;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

**5.8 Descrizione degli immobili e contesto condominiale**

Trattasi di tre appartamenti facenti parte di un fabbricato di tre piani fuori terra situato nel Comune di Santa Lucia di Piave in Piazza Granza edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ristrutturato tra l'anno 2005 e il 2009.

**5.8.1 Contesto condominiale**

Il fabbricato è costituito da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo.

Costituiscono pertinenza dell'edificio le aree esterne individuate con le particelle 119 Sub 8 e 123 Sub 1 che risultano catastalmente graffate.



Le aree esterne a parcheggio sono state suddivise sommariamente dalla proprietà (**All. C.4**) e porzioni di esse assegnate in uso esclusivo alle unità già vendute:

- colore verde scuro al Sub 7 come da atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto del 23.02.2010 Rep. N. 113.164 e trascritto in data 10.03.2010 ai nn. 8203/5219.

Nell'atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto del 27.07.2011 Rep. N. 116.912 relativo alla vendita dei Subb 4-6 non vi sono indicazioni specifiche ma si cita una assemblea condominiale del 26.07.2011 dove si sarebbero assegnati gli usi esclusivi delle aree esterne; non è stato possibile reperire copia del verbale dell'assemblea. Sempre nell'atto del notaio Giuseppe Ferretto del 27.07.2011 Rep. N. 116.912 il venditore richiama l'atto dello stesso notaio del 23.02.2010 Rep. N. 113.164 relativo alla vendita del Sub 7 e la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si riserva quindi l'uso esclusivo delle porzioni d'area esterna che rimangono da assegnare.

I Subb 4-6 non dispongono di fatto di porzioni di area esterna assegnate in uso esclusivo.

L'accesso al fabbricato avviene da Piazza Granda e anche dal cortile condominiale attraversando le p.lle 119 Sub 8 e 123 Sub 1.

Le strutture dell'edificio appaiono originarie con muratura portante con solai in legno, la ristrutturazione ha interessato tutto l'edificio ed è stata eseguita utilizzando materiali di buona qualità. La pavimentazione dell'androne d'ingresso e del vano scala è stata eseguita in marmo di Verona, i corrimano sono in metallo ed i portoncini d'ingresso metallici e vetrati.

Gli spazi esterni a parcheggio posti sul lato nord sono pavimentati in calcestruzzo con delle cordonate in marmo. Sulla particella 119 Sub 8 è stata realizzato un pergolato metallico coperto con un telo per il ricovero delle autovetture, le altre superfici sono libere.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni a meno delle facciate nord, ovest ed est dell'edificio assai intaccate dagli agenti atmosferici. Gli intonaci esterni risentono in alcune zone di rigonfiamenti e distacchi per risalita di umidità.

Attraverso le indagini svolte non risulta nominato un Amministratore e costituito il condominio con specifica forma giuridica e non sono state reperite informazioni in merito ad eventuali spese pregresse a carico della società proprietaria.

### **5.8.2 Descrizione degli immobili**

La descrizione delle singole unità immobiliari, di seguito esposta, prevede l'accorpamento degli appartamenti alle aree esterne come da schema allegato all'atto di compravendita della p.lla 123 Sub 7 (**All. C.4**). Non viene qui assegnata l'area indicata in colore blu scuro; l'uso della stessa potrà essere deliberato dai condomini in funzione di specifiche esigenze (es: spazio bidoni raccolta differenziata rifiuti).



### **5.8.2.1 Lotto C.1 - Appartamento piano terra\_sub 3 – Area di colore verde chiaro**

Appartamento sito al piano terra composto da soggiorno con zona cottura separata, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera matrimoniale. L'altezza dei locali è pari a circa 2,45 cm, ovvero quella interpiano originaria dell'edificio.

L'appartamento risulta libero da persone ma occupato da elementi di arredo (divani e letti). I locali sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio, anche in bagno. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico, oltre alla predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno con doppia specchiatura e laccate di colore bianco; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno compensato marino.

I pavimenti sono tutti in legno con listone a grande formato a meno del bagno dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di colore celeste/grigio.

Le pareti interne presentano una finitura in calce rasata di colore bianco, in parte danneggiata dall'umidità nella parete della camera matrimoniale esposta a nord. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con ceramica bianca.

Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e vasca da bagno ad incasso.

Il solaio in legno a vista è quello originario, consolidato e pulito; l'effetto è piacevole ma le travi sono in molti punti aggredite dai tarli; le strutture lignee necessitano di un intervento di sanificazione e protezione.

L'area esterna individuata con il colore verde chiaro è posta nell'angolo sud-est della corte.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. C.5**).

### **5.8.2.2 Lotto C.2 - Appartamento piano terra\_sub 5 – Area di colore arancione**

Appartamento sito al piano primo composto da soggiorno con zona cottura separata, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera matrimoniale. L'altezza dei locali è pari a circa 2,45 cm, ovvero quella interpiano originaria dell'edificio.

L'appartamento risulta libero da persone ma occupato da materiale di modeste dimensioni e quantità (letto pieghevole, materasso, ecc). I locali sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio, anche in bagno. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico, oltre alla predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno con doppia specchiatura e laccate di colore bianco; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno compensato marino.

I pavimenti sono tutti in legno con listone a grande formato a meno del bagno dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di colore celeste/grigio.

Le pareti interne presentano una finitura in calce rasata di colore bianco. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con ceramica bianca.

Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e vasca da bagno ad incasso.

Il solaio in legno a vista è quello originario, consolidato e pulito; l'effetto è piacevole ma le travi sono in molti punti aggredite dai tarli; le strutture lignee necessitano di un intervento di sanificazione e protezione.

L'area esterna individuata con il colore arancione è posta nell'angolo nord-est della corte.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (A/I. C.5).

#### **5.8.2.3 Lotto C.3 - Appartamento piano terra\_sub 8 – Aree di colore arancione e di colore rosa**

Appartamento sito al piano secondo composto da soggiorno con zona cottura separata, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera matrimoniale. L'altezza media dei locali è pari a circa 2,95 cm, ovvero quella interpiano originaria dell'edificio.

L'appartamento risulta libero da persone e cose a meno di qualche corpo illuminante.

I locali sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nell'angolo cottura e la distribuzione interna è affidata a radiatori in acciaio, anche in bagno. L'unità è dotata inoltre di impianti elettrico e videocitofonico, oltre alla predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno con doppia specchiatura e laccate di colore bianco; il portone è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno compensato marino.

I pavimenti sono tutti in legno con listone a grande formato a meno del bagno dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di colore giallo/grigio.

Le pareti interne presentano una finitura in calce rasata di colore bianco con sfumature giallo oca. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con ceramica bianca.

Il servizio igienico è dotato di sanitari ad appoggio e vasca da bagno ad incasso.

Il solaio di copertura a vista è quello originario, consolidato e pulito; l'effetto è piacevole ma le travi sono in molti punti aggredite dai tarli; le strutture lignee necessitano di un intervento di sanificazione e protezione.

E' stata rilevata una infiltrazione d'acqua nell'angolo cottura in prossimità della caldaia, attraverso una presa d'aria della cucina che ha sbocco in copertura; tale infiltrazione ha danneggiato la parete e il pavimento in legno.

Le aree esterne individuate con il colore rosa e giallo sono poste nell'angolo nord-ovest della corte, coperte dal pergolato metallico.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (**All. C.5**).

## **5.9 Contesto urbanistico**

L'area in cui sono inseriti gli immobili ricade, ai sensi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Santa Lucia di Piave, parte in Z.T.O. "A2 – Granza" – U.M.I. A2/58 e in Z.T.O. "A2 – Granza" – U.M.I. A2/60. Come di seguito precisato, per la U.M.I. A2/60 è stato approvato in data 24.07.2006 il Piano di Recupero di iniziativa privata per l'individuazione di un nuovo accesso carraio. Le zone A2 sono definite "zone aree residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali". I fabbricati hanno grado di tutela 4 (ristrutturazione). Si allega estratto della documentazione del P.R.G. del Comune di Santa Lucia di Piave (**All. C.6**).

## **5.10 Regolarità edilizia dei beni e destinazione d'uso**

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire del 14.12.2003 Pratica N. 29/2003 (**All. C.7**)
- Piano di Recupero di iniziativa privata per l'individuazione di un nuovo accesso carraio (in forza dell'art. 22 delle NTA) approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Santa Lucia di Piave il 23.02.2006 e approvato con Delibera n.34 dal Consiglio Comunale nella seduta del 24.07.2006 (**All. C.8**)
- Dichiarazione di Inizio Attività del 21.09.2007 per progetto di variante e di nuovo cancello carrabile (**All. C.9**)
- Dichiarazione di Inizio Attività del 01.08.2008 per lavori di finitura dell'edificio (**All. C.10**)
- Richiesta del certificato di agibilità del fabbricato in data 8.07.2009 (**All. C.11**). L'agibilità si ritiene attestata in conformità all'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 (silenzio-assenso)
- Dichiarazione di Inizio Attività del 18.06.2010 per realizzazione di un pergolato metallico (**All. C.12**).



Le unità immobiliari risultano conformi all'ultimo progetto approvato dal Comune di Santa Lucia di Piave (**All. C.9**), si rileva altresì che il cancello carraio proposto nella pratica edilizia non è stato installato.

#### **5.11 Grado di conservazione e disponibilità dei beni**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle condizioni come di seguito riportate, meglio descritte nella documentazione fotografica (**All. C.5**).

##### **5.11.1 Lotto C.1 - Appartamento piano terra\_sub 3 – Uso esclusivo scoperto colore verde chiaro**

Discreto stato di conservazione a meno della parete della camera esposta a nord, danneggiata dall'umidità. Le strutture lignee del solaio a vista necessitano di un intervento di sanificazione e protezione. Locali liberi da persone ma occupati da elementi di arredo (divani e letti). Area esterna libera.

##### **5.11.2 Lotto C.2 - Appartamento piano primo\_sub 5 - Uso esclusivo scoperto colore arancione**

Discreto stato di conservazione. Le strutture lignee del solaio a vista necessitano di un intervento di sanificazione e protezione. Locali liberi da persone ma occupati da materiale di modeste dimensioni e quantità (letto pieghevole, materasso, ecc). Area esterna libera.

##### **5.11.3 Lotto C.3 - Appartamento piano secondo\_sub 8 - Uso esclusivo scoperto colore rosa e colore giallo**

Discreto stato di conservazione a meno di una infiltrazione d'acqua nell'angolo cottura in prossimità della caldaia, attraverso una presa d'aria della cucina che ha sbocco in copertura; tale infiltrazione ha danneggiato la parete e il pavimento in legno.

L'appartamento risulta libero da persone e cose a meno di qualche corpo illuminante. Aree esterne libere.

#### **5.12 Probabile valore di mercato**



Il criterio di stima che si ritiene opportuno adottare è quello sintetico-comparativo, sulla base dei valori unitari espressi dal mercato locale riferiti ad analoghi beni oggetto di compravendita e tenuto conto delle ulteriori specificità degli immobili oggetto di valutazione.

In relazione allo specifico contesto della Procedura Fallimentare ed a seguito della contingente situazione economica che vede sul mercato un notevole stock di immobili invenduti, si suggerisce un abbattimento del valore di stima di circa il **20%**.

I valori di seguito indicati come “**valore asta**” rappresentano pertanto i valori a cui potrebbero essere posti in vendita i beni.

*(Nota: la superficie è espressa in mq e il valore unitario in €/mq).*

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento PT - sub 3	62	1,00	62,00	1.400,00	€ 86.800,00
Diritto uso esclusivo scoperto colore verde chiaro					

<b>Lotto C.1 - Totale</b>	<b>€ 86.800,00</b>
---------------------------	--------------------

<b>Lotto C.1 - Totale valore asta sub 3</b>	<b>(Euro settantamila)</b>	<b>€ 70.000,00</b>
---	----------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento P1 - sub 5	62	1,00	62,00	1.400,00	€ 86.800,00
Diritto uso esclusivo scoperto colore arancione					

<b>Lotto C.2 - Totale</b>	<b>€ 86.800,00</b>
---------------------------	--------------------

<b>Lotto C.2 - Totale valore asta sub 5</b>	<b>(Euro settantamila)</b>	<b>€ 70.000,00</b>
---	----------------------------	--------------------

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento P2 - sub 8	57	1,00	57,00	1.400,00	€ 79.800,00
Diritto uso esclusivo scoperto colore rosa e colore giallo					

<b>Lotto C.3 - Totale</b>	<b>€ 79.800,00</b>
---------------------------	--------------------



**Lotto C.3 - Totale valore asta sub 8**

**(Euro sessantaquattromila) € 64.000,00**

### **5.13 Divisibilità degli immobili**

La comoda divisibilità degli immobili presuppone che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In ragione di quanto sopra si ritiene opportuno non frazionare i beni immobili facenti parte del **Gruppo C**, si propone altresì l'attribuzione dell'uso esclusivo di porzioni di aree esterne in conformità allo schema (**Alf. C.4**) allegato all'atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto del 23.02.2010 Rep. N. 113.164 e trascritto in data 10.03.2010 ai nn. 8203/5219, dove l'area colore verde scuro è stata assegnata al Sub 7.

Si precisa che nell'atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto del 27.07.2011 Rep. N. 116.912 relativo alla vendita dei Subb 4-6 non vi sono indicazioni specifiche ma si cita una assemblea condominiale del 26.07.2011 dove si sarebbero assegnati gli usi esclusivi delle aree esterne; non è stato possibile reperire copia del verbale dell'assemblea. Sempre nell'atto del notaio Giuseppe Ferretto del 27.07.2011 Rep. N. 116.912 il venditore richiama l'atto dello stesso notaio del 23.02.2010 Rep. N. 113.164 relativo alla vendita del Sub 7 e mantiene quindi l'uso esclusivo delle porzioni d'area esterna che rimangono da assegnare.

I Subb 4-6 non dispongono di fatto di porzioni di area esterna assegnate in uso esclusivo.

## **6 Gruppo D – Comune di San Fior – Via Moranda**

I beni oggetto di perizia fanno parte degli annessi di Palazzo Cattaneo (o Villa Malvolti) e sono costituiti da una porzione al grezzo con giardino di una barchessa, da una autorimessa, da un edificio con corte esclusiva e da terreni in comproprietà, il tutto situato nel Comune di San Fior in via Moranda.

### **6.1 Identificazione catastale dei beni**



Le unità immobiliari sono censite come segue (**All. D.1**):

### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di San Fior, Sezione A, Foglio 3:

- **P.lia 731** – cat. C/6, Cl. U, mq 34, Rendita € 105,36 – Via Moranda, piano T;
- **P.lia 642 sub 29** – cat. A/2, Cl. 2, vani 9, Rendita € 883,14 – Via Moranda, piano T-1;
- **P.lia 646 sub 1** – cat. A/3, Cl. 1, vani 9, Rendita € 418,33 – Via Moranda, piano T-1-2;

### **PRECISAZIONI CATASTALI**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra citati sono rappresentati graficamente con n. 3 planimetrie e da n. 2 elaborati planimetrici.

### **BENI IN COMUNE**

Nell'ambito del mappale 731 non è stato individuato alcun bene in comune.

Nell'ambito del mappale 642 non è stato individuato alcun bene in comune. Si precisa che lo stesso mappale ha un'area scoperta esclusiva di mq 165.

Nell'ambito del mappale 646 non è stato individuato alcun bene in comune. Si precisa che lo stesso mappale ha un'area scoperta esclusiva di mq 1262.

Altre parti comuni del fabbricato sono identificabili tra quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, nonché al vigente regolamento di Condominio allegato sub. A all'atto del notaio Giuseppe Ferretto in data 21.03.2002 Rep. N. 8213 (**All. D.2**).

### **CATASTO TERRENI**

Comune di San Fior

- **Foglio 3, P.lia 623** – qualità Pascolo, Cl. 1, 13 are 93 ca, R.D. 1,80, R.A 0,72;
- **Foglio 3, P.lia 626** – qualità Semin. Arbor, Cl. 2, 6 are 48 ca, R.D. 5,19, R.A 2,84;
- **Foglio 3, P.lia 627** – qualità Pascolo, Cl. 1, 6 are 75 ca, R.D. 0,87, R.A 0,35;
- **Foglio 3, P.lia 637** – qualità Pascolo, Cl. 1, 43 ca, R.D. 0,06, R.A 0,02;
- **Foglio 3, P.lia 638** – qualità Area Rurale, 5 are 76 ca;
- **Foglio 3, P.lia 641** – qualità Fabbricato Rurale, 9 ca;

I predetti terreni non sono in piena proprietà.

## **6.2 Attuale intestazione**

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono attualmente intestati a:

– 

## **6.3 Confini**



### **CATASTO FABBRICATI**

- La p.lla 642 sub 29 confina con i subb 26 a nord e 30 a sud, sia al piano terra così come al piano primo; sul lato ovest confina con la p.lla 638 e sul lato est con la p.lla 627;
- La p.lla 731 confina da nord in senso orario con le p.lle 704-782-730-627;
- Al piano terra la p.lla 646 sub 1 confina, nei quattro lati, con l'area di pertinenza esclusiva;

### **CATASTO TERRENI**

- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 731 confina con le p.lle 704 a nord, 782 ad est, 730 a sud e 627 ad ovest.
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 642 confina con le p.lle 629 a nord, 627 ad est, 627 e 638 a sud e 638 ad ovest.
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 646 confina con le p.lle 626 a nord, 645 ad est, 777 a sud e ad ovest.
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 623 confina con le p.lle 627 a nord, 780 ad est, 779 a sud e 645 ad ovest;
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 626 confina con le p.lle 58 e 160 a nord, 638 ad est, 646 a sud e 777 ad ovest;
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 627 confina con le p.lle 629 a nord, 712, 704, 731, 730, 729, 696, 697, 637, 781 e 780 ad est, 623 e 645 a sud e 638 ad ovest;
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 637 confina con le p.lle 697 a nord, 781 ad est e 627 a sud ed ovest;
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 638 confina con le p.lle 58 a nord, 641, 642 e 627 ad est, 645 a sud e 626 e 58 ad ovest;
- L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 641 confina con le p.lle 148 a nord, 642 ad est e sud e 638 ad ovest.

### **PRECISAZIONI CATASTALI**

L'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 3, p.lla 646 confina con le p.lle 626 a nord, 645 ad est, 777 a sud e ad ovest: si rileva un errore nell'elaborato planimetrico dove a sud ed ovest indica il mappale 589.

### **6.4 Conformità catastale**

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali.



## 6.5 Titoli di provenienza

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lle 623, 626, 627, 638 e 641 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 21.03.2002 con rep. n. 82134 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 18.04.2002 ai n.ri R.G. 15171 e R.P. 10822 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 377,13/1000 dell'usufrutto, da [redacted] e da [redacted] per la quota di 377,13/1000 della nuda proprietà.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 637 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 21.03.2002 con rep. n. 82134 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 18.04.2002 ai n.ri R.G. 15171 e R.P. 10822 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 14/20 dell'usufrutto, da [redacted] e da [redacted] per la quota di 14/20 della nuda proprietà.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 642 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 21.03.2002 con rep. n. 82134 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 18.04.2002 ai n.ri R.G. 15171 e R.P. 10822 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/1 dell'usufrutto, da [redacted] e da [redacted], per la quota di 1/1 della nuda proprietà. Si precisa che con l'atto sopra citato la [redacted] ha acquistato i sub 12 e 13, i quali sono stati soppressi ed hanno originato i sub 18 e 19 che sono stati, a loro volta, soppressi originando l'attuale sub 29 in proprietà.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 646 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 12.12.2005 con rep. n. 100737/25437 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 03.01.2006 ai n.ri R.G. 102 e R.P. 66 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/1 dell'usufrutto, da [redacted] e da [redacted], per la quota di 1/1 della nuda proprietà. Si precisa che la p.lla 646 è stata soppressa con Frazionamento del 16.07.2007 n. 23150.1/2007 ed ha originato gli immobili identificati al foglio 3, p.lla 646, sub 1 e 2.

I beni immobili identificati al foglio 3, p.lla 731 sono pervenuti alla [redacted] con atto di compravendita del 21.03.2002 con rep. n. 82134 eseguito dal Notaio Ferretto Giuseppe e trascritto in data 18.04.2002 ai n.ri R.G. 15171 e R.P. 10822 con il quale la società [redacted] acquista da [redacted] la quota di 1/1 dell'usufrutto, da [redacted] e da [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà. Si precisa che con l'atto sopra citato la [redacted] ha acquistato la p.lla 632, la quale è stata soppressa in seguito al Tipo

Mappale del 28.10.2009 n. 336744.1/2009, originando quindi la p.lla 731, identificata al Catasto Fabbricati.

Si allega copia degli atti citati (*All. D.3*).

#### 6.6 Servitù

- 1 Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso iscritta il 28.04.2005, reg. gen. n. 16900 – reg. part. n. 10981, derivante dalla Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 11.04.2005 con rep. n. 25510 eseguita dal Notaio Brescancin Licia.

##### A FAVORE

[REDACTED] – per il diritto di servitù di passaggio a favore dell'immobile censito in comune di San Fior (TV) alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 25;

##### CONTRO

[REDACTED] – per il diritto di servitù di passaggio contro l'immobile censito in comune di San Fior (TV) al foglio 3, p.lla 638.

**ALTRI SOGGETTI CONTRO** : sì.

**ALTRI BENI COLPITI** : no.

- 2 Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso iscritta il 05.12.2007, reg. gen. n. 57530 – reg. part. n. 31542, derivante da atto notarile pubblico del 09.11.2007 con rep. n. 106752/30449 eseguita dal Notaio Ferretto Giuseppe;

##### A FAVORE

[REDACTED] – [REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio a favore e contro dell'immobile censito in comune di San Fior (TV) al foglio 3, p.lla 626 e 638;

##### CONTRO

[REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio a favore e contro l'immobile censito in comune di San Fior (TV) al foglio 3, p.lla 626 e 638.

**ALTRI SOGGETTI CONTRO** : sì.

**ALTRI BENI COLPITI** : no.

Si precisa che il diritto di servitù sopra citato risulta essere a favore della p.lla 645 sub 1, 2 e 3, p.lla 646 sub 1 e 2, come da ulteriori informazioni date dalla sezione D della nota di trascrizione.

- 3 Si rileva inoltre la sussistenza di servitù reciproca di passaggio costituita con atto ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto in data 21.03.2002 Rep. N. 82132 (*All. D.4*):

##### CONTRO



[REDACTED] – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 731;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 29;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 646, sub 1;

Per la quota di 281,710/1000 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 623;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 626;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 627;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 638;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 641;

Per la quota di 14/20 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 637.

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

5 Ipoteca giudiziale per € 375.000,00 di cui capitale € 374.268,74 iscritta il 09.06.2014, reg. gen. n. 14523 – reg. part. n. 2198, derivante dal Decreto Ingiuntivo del 31.05.2014 del Tribunale di Treviso, repertorio n. 2890;

#### **A FAVORE**

Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede a Orsago (TV);

#### **CONTRO**

[REDACTED] – per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 731;
- Comune di San Fior (TV), alla sezione A, foglio 3, p.lla 642, sub 29;

Per la quota di 14263/100000 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 623;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 626;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 627;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 638;
- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 641;

Per la quota di 14/20 dei seguenti immobili:

- Comune di San Fior (TV), foglio 3, p.lla 637;

**ALTRI BENI COLPITI** : sì.

### **6.8 Descrizione degli immobili e contesto condominiale**



Trattasi di una porzione abitativa al grezzo di una barchessa, di una autorimessa, di un edificio singolo e di alcuni terreni, il tutto facente parte degli annessi di Palazzo Cattaneo nel Comune di San Fior (TV).

### **6.8.1 Contesto condominiale**

La Società [REDACTED] ha acquistato nel 2002 tutti gli immobili oggetto di perizia denominati Gruppo "D" a meno della p.lla 646 acquistata nel 2005. La stessa società ha quindi avviato un intervento di ristrutturazione di alcune porzioni della barchessa e dell'annesso contrapposto dove sono state ricavate le autorimesse. La p.lla 646 è stata oggetto della richiesta di Permesso di Costruire nel 2013 per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente ma la pratica è stata poi abbandonata dalla società proprietaria.

L'accesso all'area avviene dalla Strada Statale 51 attraverso via Moranda (strada privata) in forza delle servitù di passaggio sopra descritte.

Attraverso le indagini svolte non risulta nominato un Amministratore e costituito il condominio con specifica forma giuridica e non sono state reperite informazioni in merito ad eventuali spese pregresse a carico della società proprietaria.

Si rileva come le tabelle millesimali allegate sub. A all'atto del notaio Giuseppe Ferretto in data 21.03.2002 Rep. N. 8213 (**All. D.2**) non siano conformi al numero di unità immobiliari effettivamente ricavate in forza dei titoli edilizi, di seguito descritti.

Le tabelle millesimali non sono state adeguate al Permesso di Costruire del 02.02.2005 N°006/05 Pratica P04/0076 Prot. 4999 in variante a CE N°112/99 per il recupero funzionale degli annessi al complesso di Palazzo Cattaneo che ha comportato la creazione di n.7 unità abitative in luogo delle 6 originariamente previste.

### **6.8.2 Descrizione degli immobili**

La descrizione delle unità immobiliari, di seguito esposta, prevede l'accorpamento degli annessi al complesso di Palazzo Cattaneo di proprietà dell'[REDACTED] secondo l'indipendenza funzionale degli stessi e secondo i principi meglio esplicitati al p.to 6.13. Secondo tali presupposti e tenuto conto del contesto delle servitù di passaggio sopra descritte, si propone l'accorpamento delle unità immobiliari come di seguito descritto.

#### **6.8.2.1 Lotto D.1 – Edificio p.lla 646 sub 1 e porzione indivisa della p.lla 626**

L'edificio di cui alla p.lla 646 sub 1 risulta edificato nel dopoguerra come alloggio per gli addetti alla coltivazione del fondo agricolo. Il fabbricato è composto da portico, zona giorno, cantina e servizio igienico a piano terra, quattro stanze con disimpegno a piano primo e una soffitta caratterizzata dal soffitto a volta ribassata con strutture a vista. La copertura è rivestita con tegole.

L'immobile è in stato di abbandono, senza impianto di riscaldamento, non dispone dei requisiti minimi di abitabilità e necessità di una completa ristrutturazione.

La p.lla 646 sub 1 comprende anche uno scoperto esclusivo di 1287 mq catastali.

Il terreno al mappale 626 - di cui l' [REDACTED] è comproprietaria per le quote prima indicate – è area esterna interessata dalla viabilità pedonale e carraia.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (*All. D.6*) ed ai documenti catastali (*All. D.1*).

#### **6.8.2.2 Lotto D.2 – Porzione di barchessa al grezzo ad uso abitativo\_p.lla 642 sub 29**

##### **Autorimessa p.lla 731**

##### **P.lle 637-638-641-623-627 e ulteriore porzione indivisa della p.lla 626**

Porzione di barchessa composta da piano terra con portico e giardino, ampia zona giorno con angolo cottura, servizio igienico e ripostiglio, piano primo con tre camere, due bagni, un ripostiglio e un terrazzo.

L'unità immobiliare è da completare nelle seguenti dotazioni e finiture: pavimenti (scala interna compresa), rivestimenti bagni e cucina, tinteggiature, serramenti interni, corrimani e parapetti interni. Dal punto di vista impiantistico manca l'impianto elettrico (presenza di sole tubazioni sottotraccia e scatole); l'impianto idrico sanitario va completato con l'arredo sanitario e accessori specifici; l'impianto termico vede realizzata solo la distribuzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento coperto da massetto cementizio, manca il completamento della distribuzione e il generatore di calore (caldaia) oltre ai sistemi di termoregolazione, di deumidificazione e quant'altro necessario per il corretto funzionamento dell'impianto.

I serramenti esterni sono in legno, il portone d'ingresso è di tipo blindato. Gli oscuranti sono in legno compensato.

I solai sono tutti in legno a vista, in parte derivante dalle strutture originarie.

Le parti esterne risultano completate, il portico è pavimentato con ciottoli e lastre di marmo mentre la terrazza è pavimentata con piastrelle in gres. Il giardino esterno è inerbito.

Le parti esterne del complesso sono curate ed in ordine.

L'autorimessa è ricavata con tipologia a schiera da una porzione di un vecchio annesso agricolo ed è situata di fronte all'accesso del giardino della porzione di barchessa (lato est); essa non è quindi direttamente collegata all'abitazione. Il locale è ampio e illuminato da una finestra sul lato est, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento è in calcestruzzo liscio. L'accesso all'autorimessa è garantito da un portone basculante in legno a piena sezione dotato anche di porta.

I terreni ai mappali 637-638-641-623-626-627 - di cui l' [redacted] dispone in comproprietà per le quote prima indicate – sono sostanzialmente le aree esterne di risulta prossime agli annessi di Palazzo Cattaneo interessate dalla viabilità pedonale e carroia.

Il tutto come meglio identificato dalla documentazione fotografica allegata (*All. D.6*) ed ai documenti catastali (*All. D.1*).

### **6.9 Contesto urbanistico**

L'area in cui sono inseriti gli immobili è classificata come ZTO E - Zona agricola. Gli interventi sono quelli ammissibili dalle N.T.A. del Piano degli Interventi facente parte del Piano Assetto Territorio del Comune di San Fior ed alla scheda di analisi degli edifici di valore che assegna grado di protezione 1 a Villa Malvolti (Palazzo Cattaneo), alla barchessa ed alla chiesetta. L'edificio di cui alla p.lla 646 non è vincolato.

Si rileva un vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 al limite del lato ovest delle p.lle 626 e 646. Da una lettura degli elaborati grafici (la scala non è adeguata) il vincolo non cade sulla p.lla 646 e tale aspetto è confermato dall'istruttoria della recente pratica edilizia che ha interessato l'edificio (p.to seguente).

Si allega un estratto delle norme del P.I. del Comune di San Fior (*All. D.7*).

### **6.10 Regolarità edilizia dei beni e destinazione d'uso**

La costruzione dei fabbricati oggetto di perizia è iniziata anteriormente al 01.09.1967.

Gli interventi edilizi inerenti la porzione di barchessa e l'autorimessa - P.lle 642 e 731 - si sono svolti in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia del 29.11.2000 N°112/99 Pratica P99/0257 Prot. 11706 per il recupero funzionale degli annessi al complesso di Palazzo Cattaneo e per la creazione di n.6 unità abitative con parziale cambio d'uso da annesso rustico a residenza.
- Permesso di Costruire del 02.02.2005 N°006/05 Pratica P04/0076 Prot. 4999 in variante a CE N°112/99 per il recupero funzionale degli annessi al complesso di Palazzo Cattaneo e per la creazione di n.7 unità abitative (in luogo di 6)



- Segnalazione di Inizio Attività del 18.01.2011 Pratica P11/0004 Prot. 697 per opere interne di completamento (**All. D.8**).

La porzione di barchessa p.lla 642 sub.29 non è ancora stata completata come da descrizione di cui sopra. Le opere ad oggi eseguite corrispondono alla SCIA del 18.01.2011 Prot. 697.

L'autorimessa risulta completata. Nell'ultimo progetto depositato presso il Comune di San Fior (SCIA del 18.01.2011) non si rileva una finestra sul lato est dell'autorimessa, riportata invece nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'edificio singolo p.lla 646 sub 1 si rilevano le seguenti recenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Permesso di Costruire del 02.07.2013 Pratica P13/0158 Prot. 7916 per ristrutturazione edilizia ed ampliamento (**All. D.9**).

La pratica edilizia è stata approvata dal Comune di San Fior con comunicazione del 11.12.2014; a causa dell'intervenuto fallimento non è stato dato corso all'iter con consegna della documentazione integrativa richiesta e il Comune ha formalizzato il decadimento e l'archiviazione della pratica con comunicazione del 30.04.2015 (**All. D.10**).

#### **6.11 Grado di conservazione e disponibilità dei beni**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nelle condizioni come di seguito riportate, meglio descritte nella documentazione fotografica (**All. D.6**).

##### **6.11.1.1 Lotto D.1 – Edificio p.lla 646 sub 1 e porzione indivisa della p.lla 626**

L'immobile è in stato di abbandono e necessità di una completa ristrutturazione. I locali sono liberi da persone. Al piano terra sono presenti alcuni vecchi arredi.

##### **6.11.1.2 Lotto D.2 – Porzione di barchessa al grezzo ad uso abitativo\_p.lla 642 sub 29**

**Autorimessa p.lla 731**

**P.lle 637-638-641-623-627 e ulteriore porzione indivisa della p.lla 626**

Lo stato al grezzo avanzato della porzione di barchessa e l'assenza di impianti che necessitano di manutenzione comporta un buon livello di conservazione delle unità. Sia la porzione di barchessa che l'autorimessa sono liberi da persone e cose.

#### **6.12 Probabile valore di mercato**

Il criterio di stima che si ritiene opportuno adottare è quello sintetico-comparativo, sulla base dei valori unitari espressi dal mercato locale riferiti ad analoghi beni oggetto di compravendita e tenuto conto delle ulteriori specificità degli immobili oggetto di valutazione.

In relazione allo specifico contesto della Procedura Fallimentare ed a seguito della contingente situazione economica che vede sul mercato un notevole stock di immobili invenduti, si suggerisce un abbattimento del valore di stima di circa il **20%**.

I valori di seguito indicati come "valore asta" rappresentano pertanto i valori a cui potrebbero essere posti in vendita i beni.

*(Nota: la superficie è espressa in mq e il valore unitario in €/mq).*

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Rustico - P.Illa 646 Sub 1	356	1,00	356,00	250,00	€ 89.000,00
Portico	16	0,30	4,80	250,00	€ 1.200,00
Area scoperta	1262	1,00	1262,00	8,00	€ 10.096,00

Totale P.Illa 646 Sub 1	€ 100.296,00
-------------------------	--------------

TERRENO	SUPERFICIE TOTALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
P.Illa 626 porzione quote	648	7263/100000	47,06	5,00	€ 235,32

Totale P.Illa 626	€ 235,32
-------------------	----------

<b>Lotto D.1 - totale</b> P.Illa 646 sub 1 e P.Illa 626	<b>€ 100.531,32</b>
--	---------------------

<b>Lotto D.1 - totale valore asta</b> P.Illa 646 sub 1 e P.Illa 626	<b>(Euro ottantamila/00) € 80.000,00</b>
--	--

UNITA'	SUPERFICIE LORDA	C.R.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE
Residenziale - P.Illa. 642 Sub 29	198	1,00	198,00	800,00	€ 158.400,00
Portico	31	0,30	9,30	800,00	€ 7.440,00
Terrazzo	45	0,20	9,00	800,00	€ 7.200,00
Area scoperta	162	1,00	162,00	8,00	€ 1.296,00



Garage - P.Ila. 731	46	0,50	23,00	1.300,00	€ 29.900,00
---------------------	----	------	-------	----------	-------------

Totale P.Ila 642 Sub 29 e P.Ila Sub. 731					€ 204.236,00
--	--	--	--	--	--------------

TERRENO	SUPERFICIE TOTALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
P.Ila 637	43	14/20	30,10	5,00	€ 150,50
P.Ila 638	576	14263/100000	82,15	5,00	€ 410,77
P.Ila 641	41	14263/100000	5,85	5,00	€ 29,24
P.Ila 623	1393	14263/100000	198,68	5,00	€ 993,42
P.Ila 626 porzione quote	648	7000/100000	45,36	5,00	€ 226,80
P.Ila 627	675	14263/100000	96,28	5,00	€ 481,38

Totale P.Ile 637-638-641-623-626-627					€ 2.292,11
--------------------------------------	--	--	--	--	------------

<b>Lotto D.2 – totale</b>				
<b>P.Ila 642 Sub 29 - P.Ila 731</b>				
<b>€ 206.528,11</b>				
<b>P.Ile 637-638-641-623-626-627</b>				

<b>Lotto D.2 - totale valore asta</b>				
<b>P.Ila 642 Sub 29 - P.Ila 731</b>				
<b>(Euro centosessantacinquemila/00) € 165.000,00</b>				
<b>P.Ile 637-638-641-623-626-627</b>				

### 6.13 Divisibilità degli immobili

La comoda divisibilità degli immobili presuppone che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

In ragione di quanto sopra e tenuto conto del contesto delle servitù di passaggio che insistono sulle aree esterne, si ritiene opportuno accorpare i beni secondo due lotti, il lotto D.1 costituito dall'edificio singolo (p.Ila 646 sub 1) e da porzione delle quote di proprietà della p.Ila 626, mentre il lotto D.2 sarà costituito dalla porzione di barchessa al grezzo (p.Ila 642 sub 29), dall'autorimessa (p.Ila 731) e dai terreni in comproprietà (p.Ile 637-638-641-623-627-porzione quote 626).

Al fine di garantire massima funzionalità e indipendenza all'immobile di cui alla p.Ila 646 sub 1 – che disporrebbe della sola servitù di passaggio (**All. D.4**) - si propone di ripartire le quote di



proprietà della p.lla 626 (14263/100000) tra il lotto D.1 (7263/100000) e il lotto D.2 (7000/100000).

## **7 Allegati**

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

### **Gruppo A – Comune di Conegliano – Via delle Querce**

- Allegato A.1** Documenti catastali (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborati)
- Allegato A.2** Regolamento di condominio
- Allegato A.3** Atto notaio Sartorio 27.12.2002 rep. 32359
- Allegato A.4** Ispezioni ipotecarie (compravendita, ipoteche, decreti ingiuntivi, sentenza fallimento)
- Allegato A.5** Documentazione fotografica
- Allegato A.6** Estratto PRG Comune di Conegliano
- Allegato A.7** Variante a C.E. n.86-2001
- Allegato A.8** Presa d'atto cambio d'uso
- Allegato A.9** Certificato abitabilità
- Allegato A.10** Integrazione pratica variante C.E. per monolocali
- Allegato A.11** Certificati conformità impianti

### **Gruppo B – Comune di Conegliano – Via dei Prezzivalli**

- Allegato B.1** Documenti catastali (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborati)
- Allegato B.2** Scrittura privata notaio Ferretto 28.10.2005 rep. 100.257
- Allegato B.3** Art. 3 atto notaio Pianca del 18.01.2000 rep. 12.893
- Allegato B.4** Ispezioni ipotecarie (compravendita, concessione apertura credito, ipoteche, decreti ingiuntivi, sentenza fallimento)
- Allegato B.5** Documentazione fotografica
- Allegato B.6** Estratto PRG Comune di Conegliano
- Allegato B.7** PdC in variante e sanatoria N. 182-99
- Allegato B.8** Certificato abitabilità
- Allegato B.9** Integrazione PdC variante N. 182-99
- Allegato B.10** Collaudo opere in cemento armato



**Allegato B.11** Certificati conformità impianti

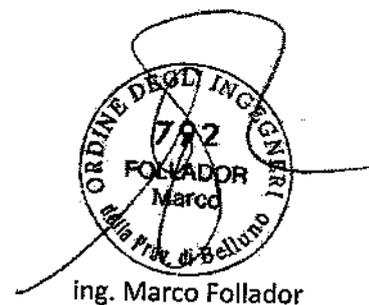
**Gruppo C – Comune di Santa Lucia di Piave – Piazza Granza**

- Allegato C.1** Documenti catastali (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborati)
- Allegato C.2** Atti di provenienza
- Allegato C.3** Ispezioni ipotecarie (compravendita, cessione diritti reali, ipoteche, frazionamenti, riduzione di somma, decreti ingiuntivi, sentenza fallimento)
- Allegato C.4** Uso esclusivo aree esterne
- Allegato C.5** Documentazione fotografica
- Allegato C.6** Estratto PRG Comune di Santa Lucia di Piave
- Allegato C.7** PdC del 14.12.2003
- Allegato C.8** PdR 2006
- Allegato C.9** DIA del 21.09.2007
- Allegato C.10** DIA del 01.08.2008
- Allegato C.11** Richiesta agibilità
- Allegato C.12** DIA del 18.06.2010

**Gruppo D – Comune di San Fior – Via Moranda**

- Allegato D.1** Documenti catastali (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborati)
- Allegato D.2** Regolamento di condominio
- Allegato D.3** Atti di provenienza
- Allegato D.4** Planimetria servitù di passaggio
- Allegato D.5** Ispezioni ipotecarie (compravendita, cessione diritti reali, ipoteche, frazionamenti, riduzione di somma, decreti ingiuntivi, sentenza fallimento)
- Allegato D.6** Documentazione fotografica
- Allegato D.7** Estratto PI del Comune di San Fior
- Allegato D.8** SCIA 18.11.2011 Prot. 697
- Allegato D.9** Richiesta PdC del 02.07.2013 Prot. 7916
- Allegato D.10** Decadimento Pratica P13/0158

Roncade, li 11.05.2015



ing. Marco Follador



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Schiavon Efrem  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2175

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

All. A.1

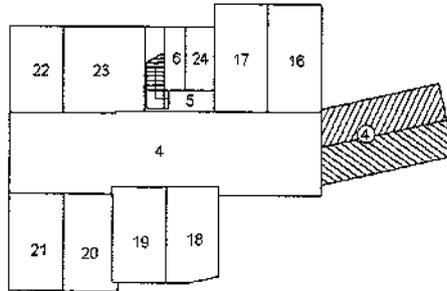
Comune di Conegliano  
Sezione: E Foglio: 9 Particella: 1233

Protocollo n. 000474300 del 11/12/2002  
Tipo Mappale n. del

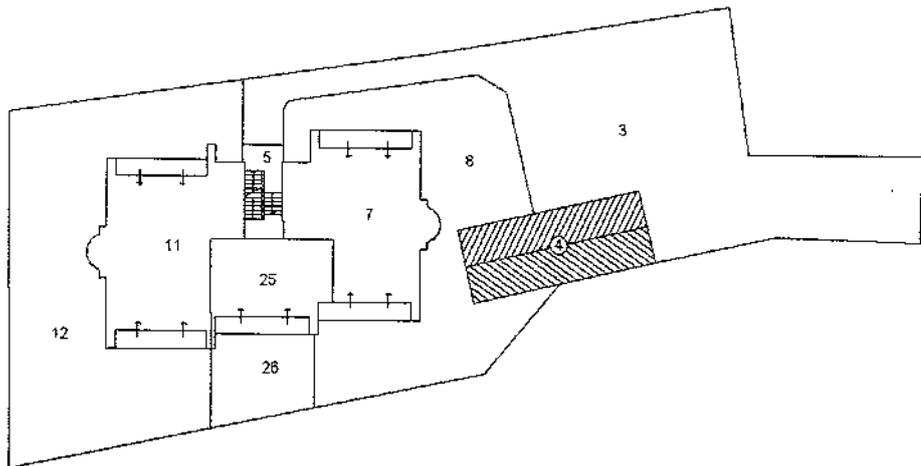
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

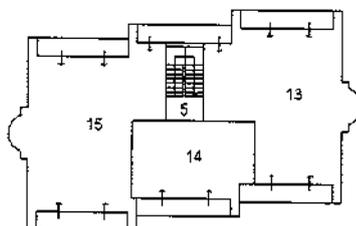
**PIANO SOTTOSTRADA**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 9 - Particella: 1233 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: CONEGLIANO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	CONEGLIANO	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa:		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	E	9	1233			
	VIA DELLE QUERCIE	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DELLE QUERCIE					DEPOSITO VARIATO E SOPPRESSO PER DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE CON MAPP. 1233 SUB DAL 3 AL 24	
2	VIA DELLE QUERCIE					CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 1 DI MQ.1012 VARIATO E SOPPRESSO PER NUOVA COSTRUZIONE	
3	VIA DELLE QUERCIE	SNC	T			B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ.277 COMUNE A TUTTI I SUB	
4	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			B. C. N. C. RAMPA E CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 16 AL 23	
5	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1-T1			B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB DAL 6 AL 25	
6	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			B.C.N.C. SALA CONTATORI COMUNE A TUTTI I SUB	
7	VIA DELLE QUERCIE	SNC	T			ABITAZIONE	
8	VIA DELLE QUERCIE					AREA SCOPERTA DI MQ. 172 DI PERTINENZA ESCLUSIVA AL SUB7	
9	VIA DELLE QUERCIE	SNC	T			ABITAZIONE VARIATO E SOPPRESSO PER CAMBIO DESTINAZIONE CON SUB 25	
10	VIA DELLE QUERCIE					AREA SCOPERTA DI MQ. 37 DI PERTINENZA AL SUB 9 VARIATO E SOPPRESSO CON SUB 26	
11	VIA DELLE QUERCIE	SNC	T			ABITAZIONE	
12	VIA DELLE QUERCIE					AREA SCOPERTA DI MQ. 235 DI PERTINENZA ESCLUSIVA AL SUB 11	
13	VIA DELLE QUERCIE	SNC	1			ABITAZIONE	
14	VIA DELLE QUERCIE	SNC	1			ABITAZIONE	
15	VIA DELLE QUERCIE	SNC	1			ABITAZIONE	
16	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			ABITAZIONE	
17	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
18	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
19	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
20	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
21	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
22	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
23	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
24	VIA DELLE QUERCIE	SNC	S1			AUTORIMESSA	
25	VIA DELLE QUERCIE	SNC	T			MAGAZZINO	
26	VIA DELLE QUERCIE					UFFICIO DERIVA DA SUB 9 PER CAMBIO DESTINAZIONE USO	
						AREA SCOPERTA DI MQ. 37 DI PERTINENZA ESCLUSIVA AL SUB 25 DERIVA DA SUB 10	

Unità immobiliari n. 26

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000439070 del 27/11/2002

All. A.1

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

Via Delle Querce

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 9

Particella: 1233

Subalterno: 18

Compilata da:

Schiavon Efran

Iscritto all'albo:

Geometri

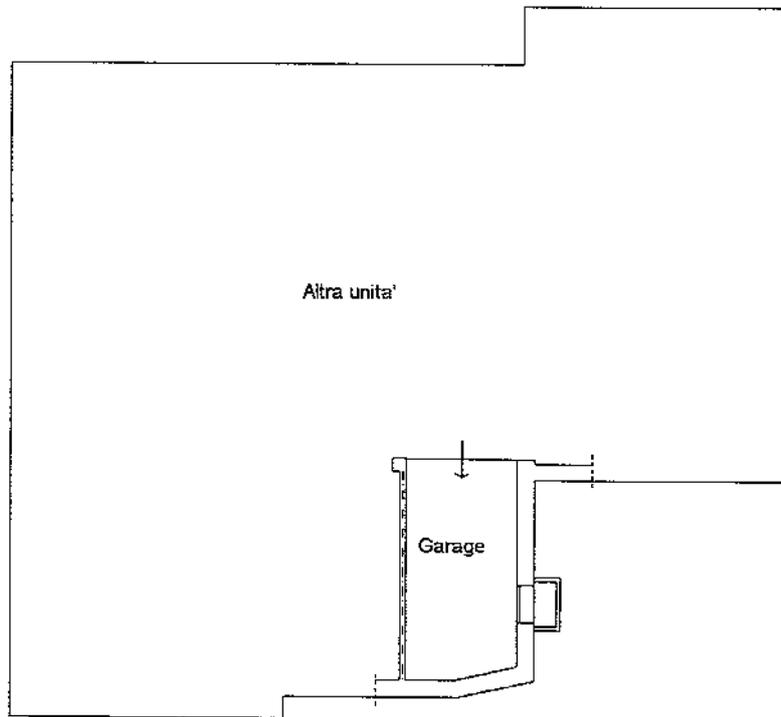
Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA Hm= mt. 2.60



Altra unita'

Garage



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 9 - Particella: 1233 - Subalterno: 18 >  
VIA DELLE QUERCE SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000474300 del 11/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. A.1

Via Delle Querce

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 9

Particella: 1233

Subalterno: 25

Compilata da:

Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:

Geometri

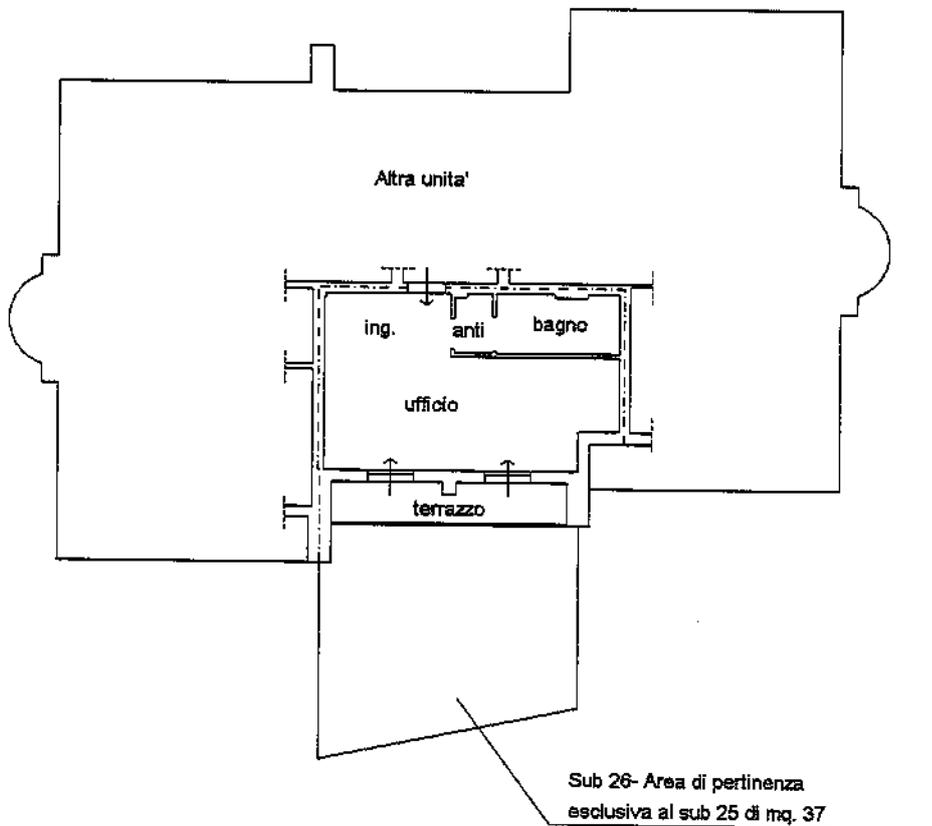
Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H= mt. 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 9 - Particella: 1233 - Subalterno: 25 >  
VIA DELLE QUERCE SNC piano: 1;

10 metri

Ultima planimetria in atti



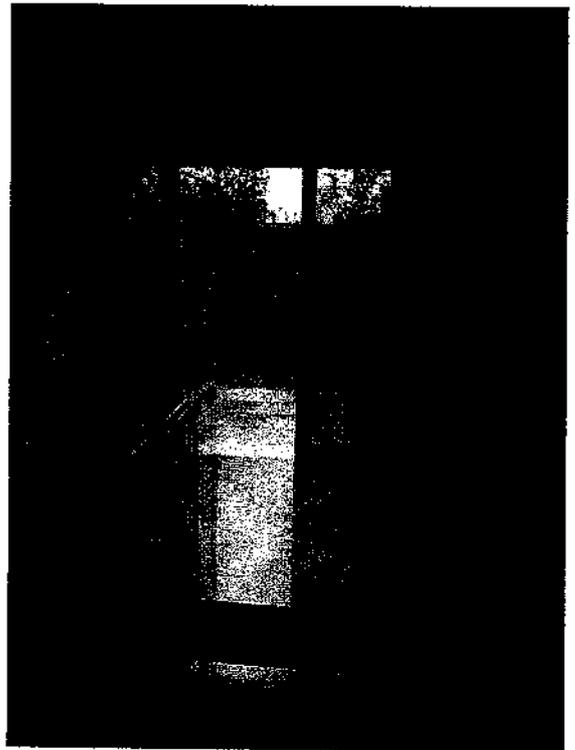
LOTTO A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



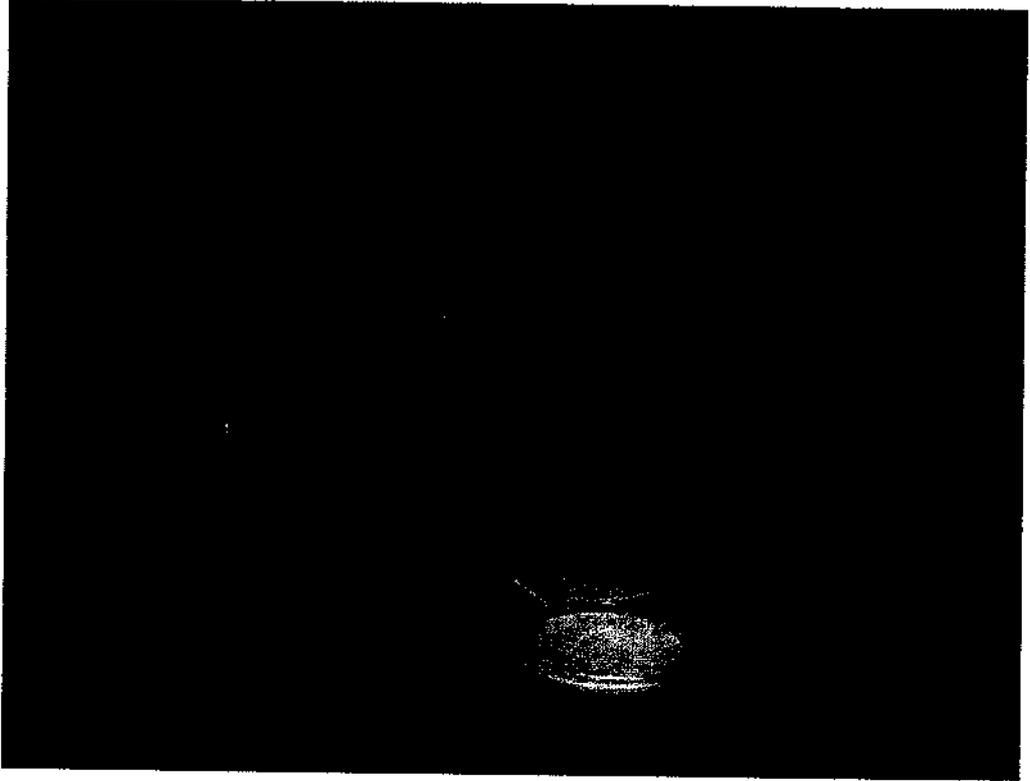
ESTERNO FABBRICATO CONDOMINIALE



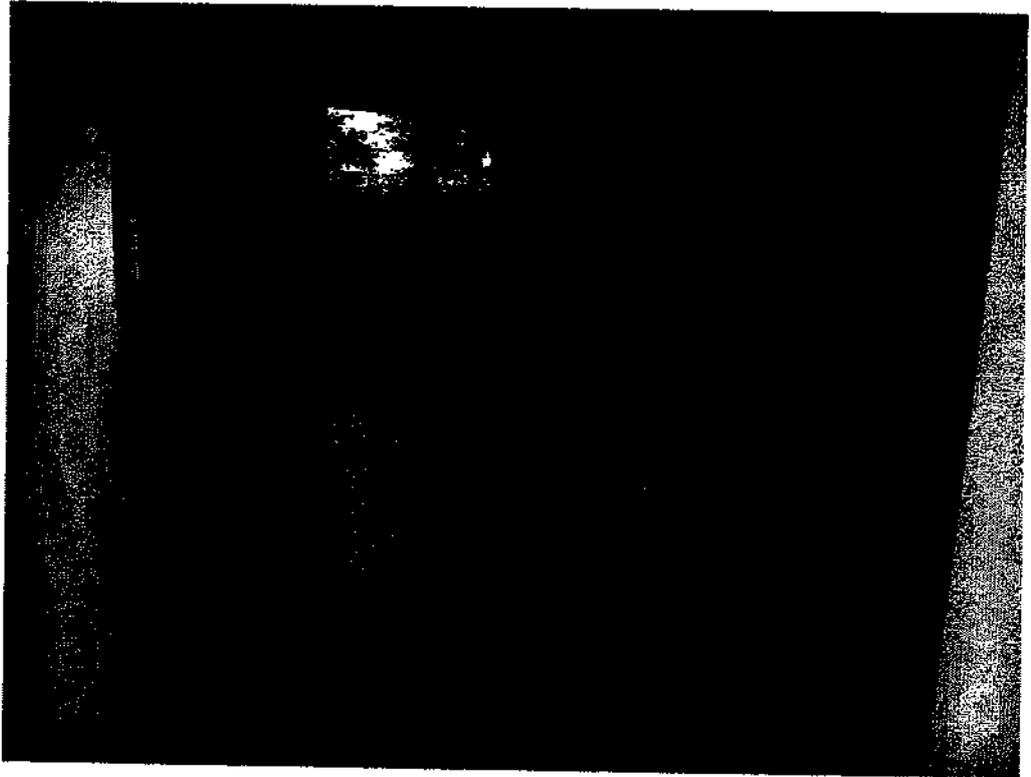
RAMPA ACCESSO GARAGE



INGRESSO FABBRICATO



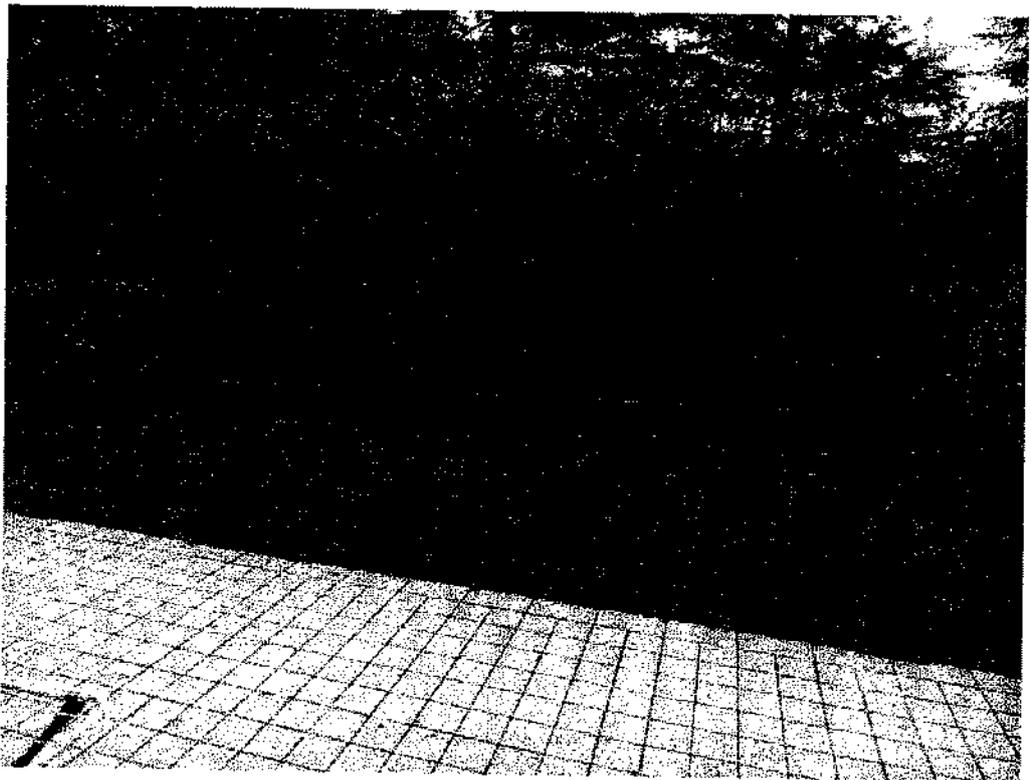
INTERNO UFFICIO



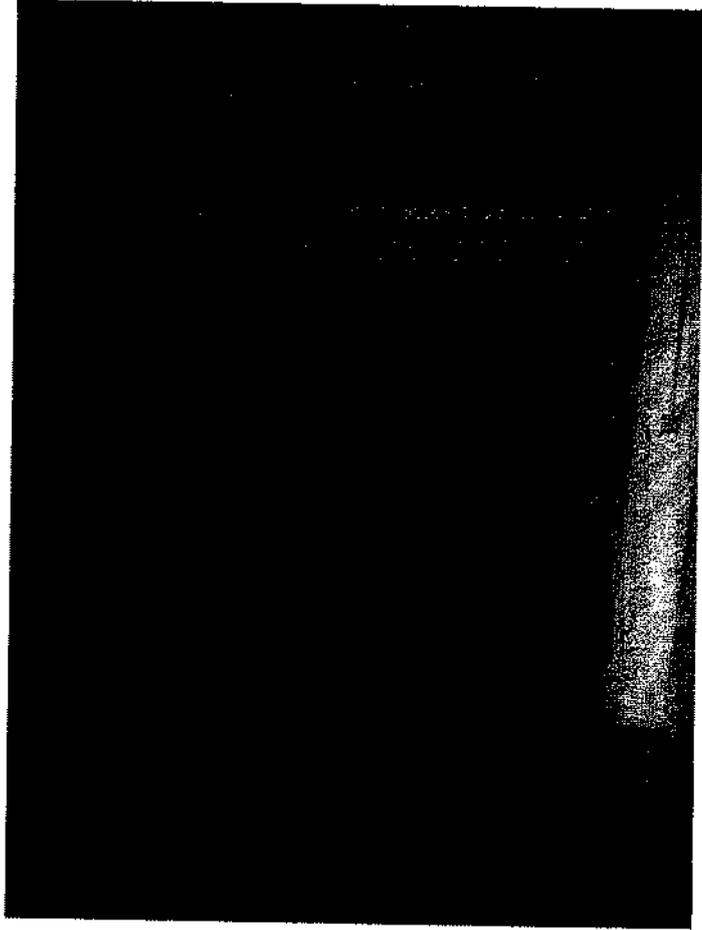
INTERNO UFFICIO



SERVIZIO IGIENICO



GIARDINO



AUTORIMESSA INTERRATA



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Scotton Enzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 1926

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

All. B.1

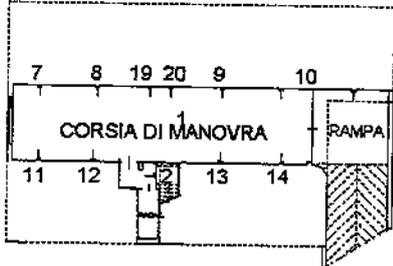
Comune di Conegliano

Sezione: A Foglio: 2 Particella: 1275

Protocollo n. TV0293330 del 05/10/2005  
Tipo Mappale n. 68115 del 01/03/2005

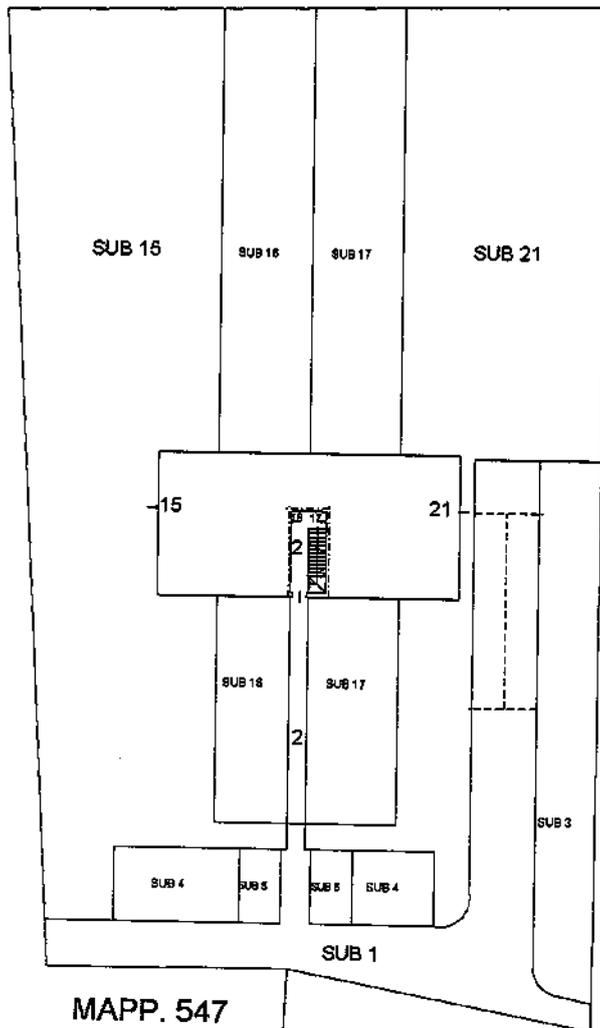
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO INTERRATO**  
H=2.40

**MAPP. 931**

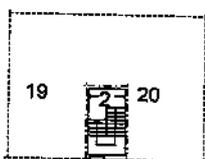


**MAPP. 75**

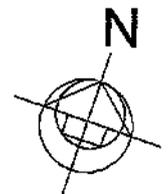
**MAPP. 933**

**MAPP. 547**

**MAPP. 550**



**PIANO TERRA**  
H=2.70



Ultima planimetria in atti  
**PIANO PRIMO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CONEGLIANO

Elenco Subalterni

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CONEGLIANO	A	2	1275	68115		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA PREZZIVALLI		S1-T			B. C. N. C. STRADA DI ACCESSO, CORSIA DI MANOVRA DEI GARAGE E MAGAZZINO AL PIANO S1
2	VIA PREZZIVALLI		S1-TI			- COMUNE A TUTTI I SUB - INVARIATO -
3	VIA PREZZIVALLI		T			B. C. N. C. VANO SCALA E VIALETTA PEDONALE - COMUNE AI SUB 16-17-19 E 20 - INVARIATO
4	VIA PREZZIVALLI		T			B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ. 144 COMUNE AI SUB 15-16-17-19-20 E 21
5	VIA PREZZIVALLI		T			B. C. N. C. AREA SCOPERTA COMUNE AI SUB 15-16-17 E 21
6	VIA PREZZIVALLI		T			POSTO AUTO SCOPERTO - INVARIATO
7	VIA PREZZIVALLI		T			POSTO AUTO SCOPERTO - INVARIATO
8	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
9	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
10	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
11	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
12	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
13	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
14	VIA PREZZIVALLI		S1			AUTORIMESSA - INVARIATO
15	VIA PREZZIVALLI		T			AUTORIMESSA - INVARIATO
16	VIA PREZZIVALLI		T			ABITAZIONE - INVARIATO
17	VIA PREZZIVALLI		T			ABITAZIONE - INVARIATO
18	VIA PREZZIVALLI		T			ABITAZIONE - INVARIATO
19	VIA PREZZIVALLI		S1-I			SOPPRESSO E SOST. CON IL SUB 21 PER CAMBIO DI DEST. D'USO
20	VIA PREZZIVALLI		S1-I			ABITAZIONE - INVARIATO
21	PREZZIVALLI VIA		T			ABITAZIONE - INVARIATO
						LOCALE DI DEPOSITO DERIVA DAL SUB 18 PER CAMBIO DI DEST. D'USO

Unità immobiliari n. 21

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 5

Compilata da:

Scotton Enzo

Isritto all'albo:

Geometri

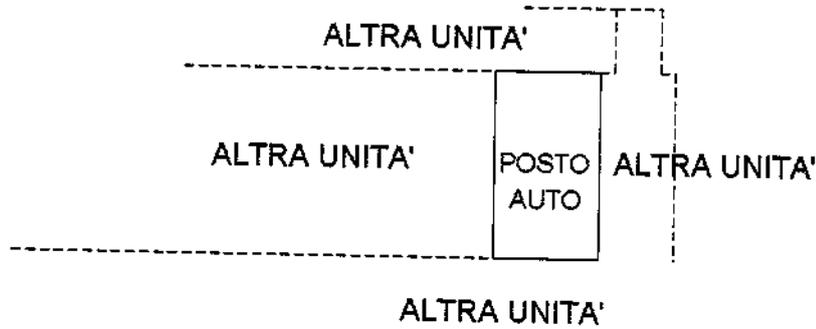
Prov. Treviso

N. 1926

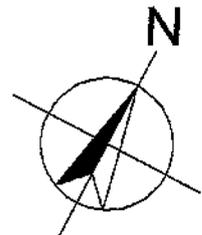
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C937) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 5 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: T;



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310482 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 6

Compilata da:  
Scotton Enzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

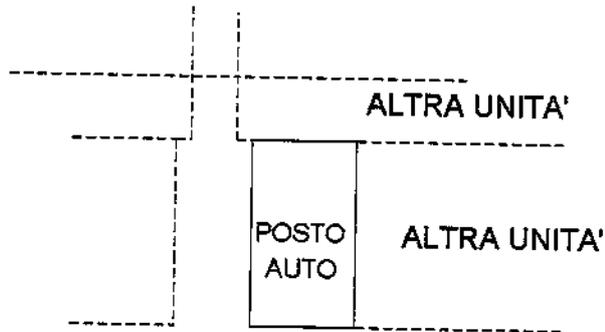
Prov. Treviso

N. 1926

Scheda n. 1

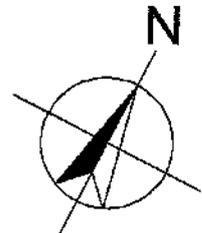
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb. A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 6 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: T;



ALTRA UNITA'

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310902 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 7

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

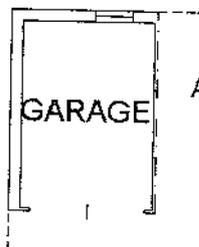
Geometri

Prov. Treviso

N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200



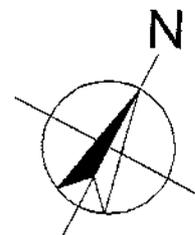
GARAGE

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

PIANO INTERRATO

H=2.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 7 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310335 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 8

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

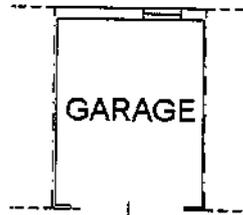
Prov. Treviso

N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UNITA'



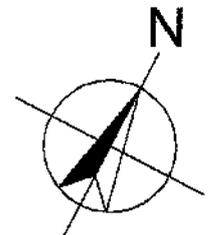
GARAGE

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

PIANO INTERRATO

H=2.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C950) - Sez. Urb. A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 8 - VIA DEI PREZZIVALLI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310336 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 9

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

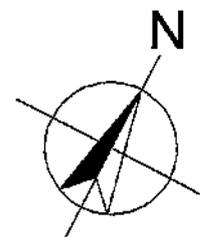
N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO  
H=2.20**



Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb. A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 9 >  
VIA DEI PREZZIVALLI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 11

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

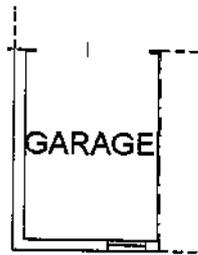
N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (957) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 11 >  
VIA DEI PREZZIVALLI piano: S1;

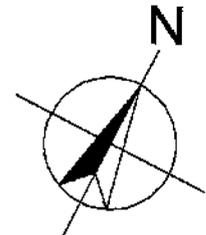
ALTRA UNITA'



ALTRA UNITA'

10 metri

**PIANO INTERRATO  
H=2.40**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

Via Prezzivalli

civ.

All. B. 1

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 12

Compilata da:  
Scotton Enzo

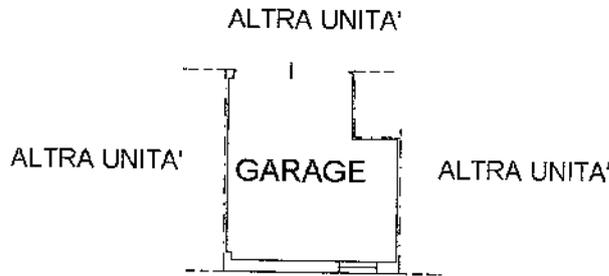
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

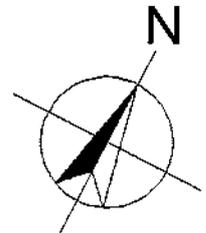
N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO  
H=2.40**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 12 >  
VIA DEI PREZZIVALLI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310333 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 13

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

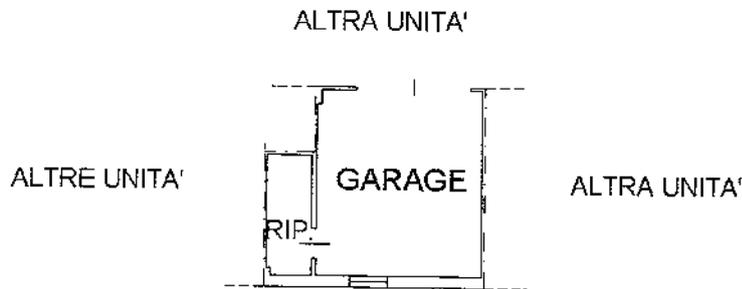
Prov. Treviso

N. 1926

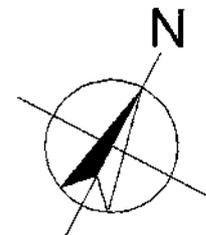
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 13 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: S1;



**PIANO INTERRATO  
H=2.40**



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310334 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 15 >  
VIA DEI PREZZIVALLI piano: T;

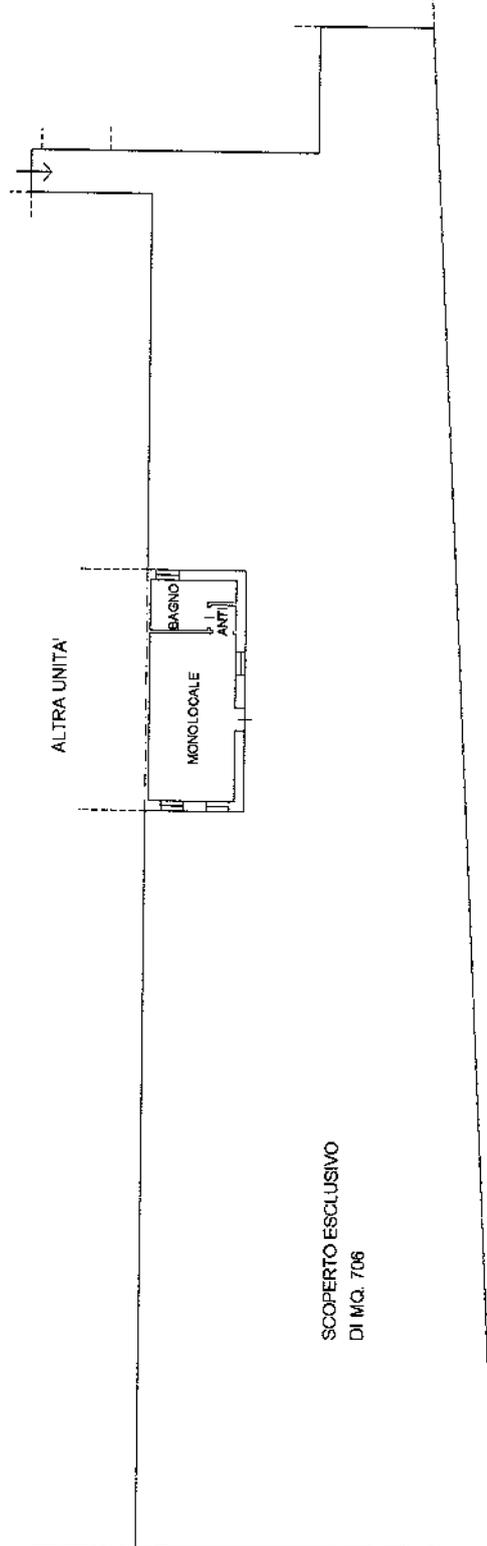
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Treviso

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano  
Via Prezzivalli oiv.

Identificativi Catastali:  
Sezione: A  
Foglio: 2  
Particella: 1275  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Scotton Enzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 1926



PIANO TERRA  
H=2.70

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 17 >  
VIA DEI PREZZIVALLI piano: T;

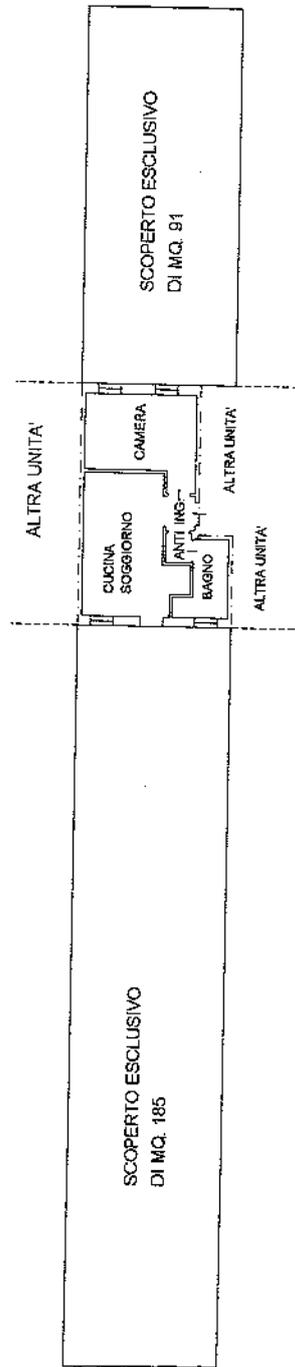
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
TREVISO

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano  
Via Prezzivalli  
osiv.

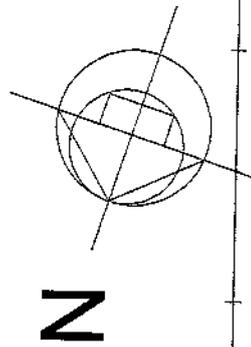
Identificativi Catastali:  
Sezione: A  
Foglio: 2  
Particella: 1275  
Subalterno: 17

Compilata da:  
Scotton Enzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso  
N. 1926



PIANO TERRA

H=2.70



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 n. T310480 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 19

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

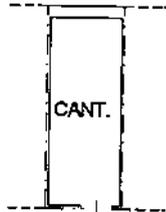
Prov. Treviso

N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UNITA'



ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

**PIANO INTERRATO**

Hm=2.20

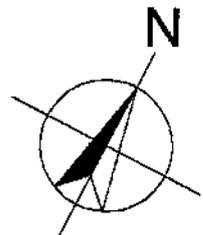


ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

**PIANO PRIMO**

Hm=2.75



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (CS57) - < Sez. Urb. A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 19 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310476 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0084314 del 15/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

All. B.1

Via Prezzivalli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 1275

Subalterno: 20

Compilata da:

Scotton Enzo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 1926

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UNITA' CANT. ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

**PIANO INTERRATO**  
Hm=2.20

ALTRA UNITA'

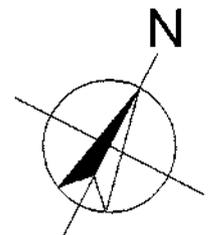
BAGNO CAMERA

RIP. CORR.

ALTRA UNITA'

CUCINA SOGGIORNO

**PIANO PRIMO**  
Hm=2.75



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 20 - VIA DEI PREZZIVALLI piano: S1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310478 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 1275 - Subalterno: 21 >  
VIA DEI PREZZIVALI piano: T;

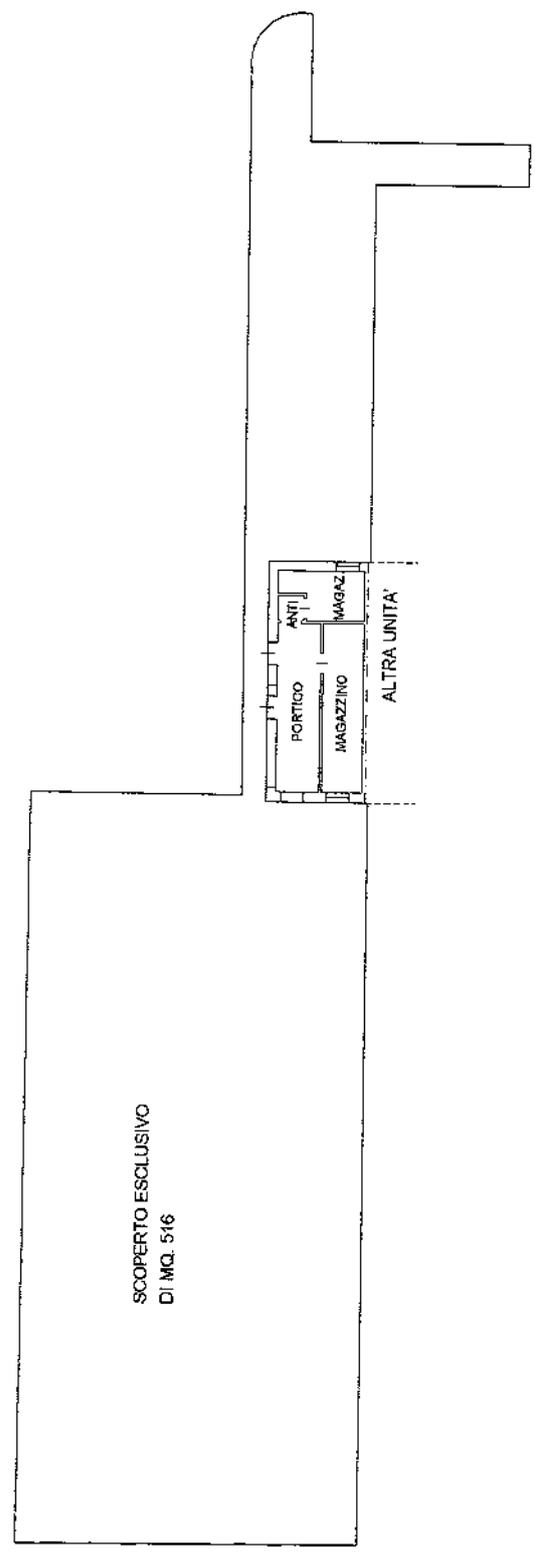
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Treviso

Scala 1: 200

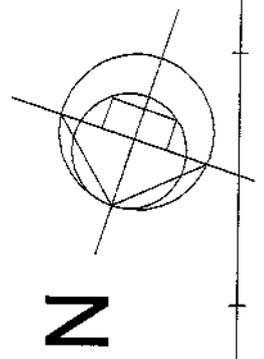
Diolarazione protocollo n. TV0293330 del 05/10/2005  
Planimetria di v.i.u. in Comune di Conegliano  
Prezzivali Via civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: A  
Foglio: 2  
Particella: 1275  
Subalterno: 21

Compilata da:  
Scotton Enzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 1926



PIANO TERRA  
H=2.70



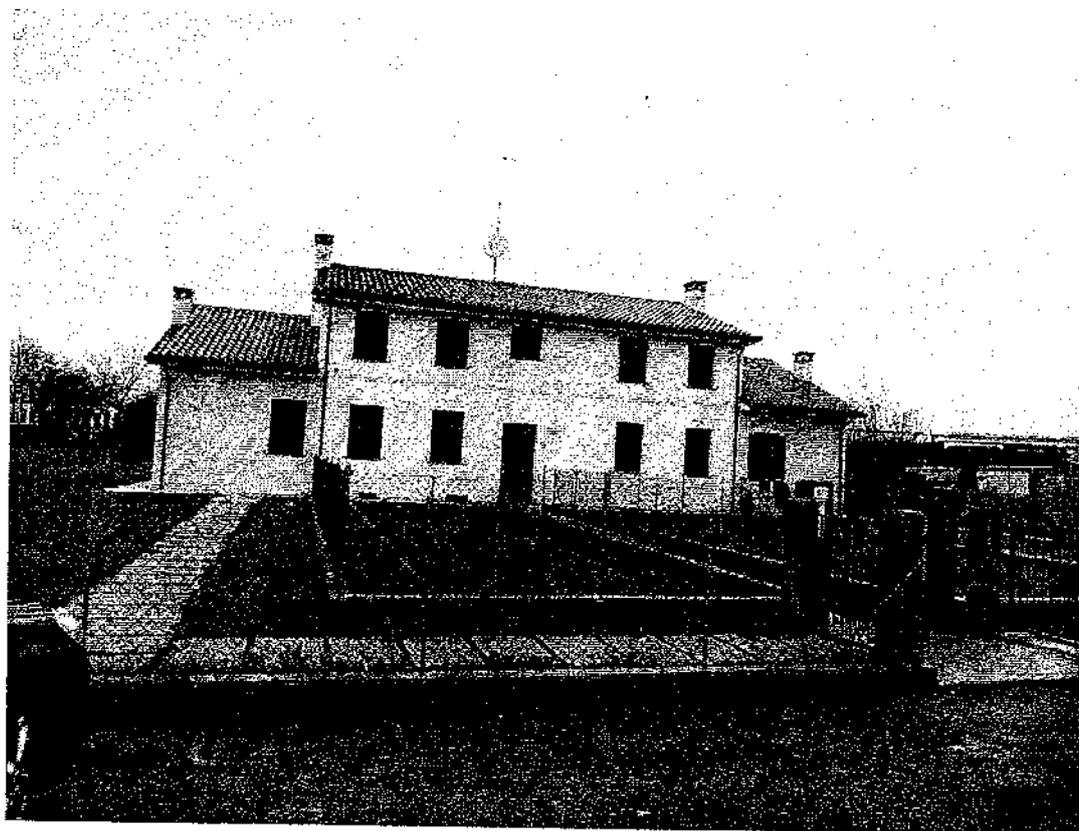
10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T310481 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO SUD

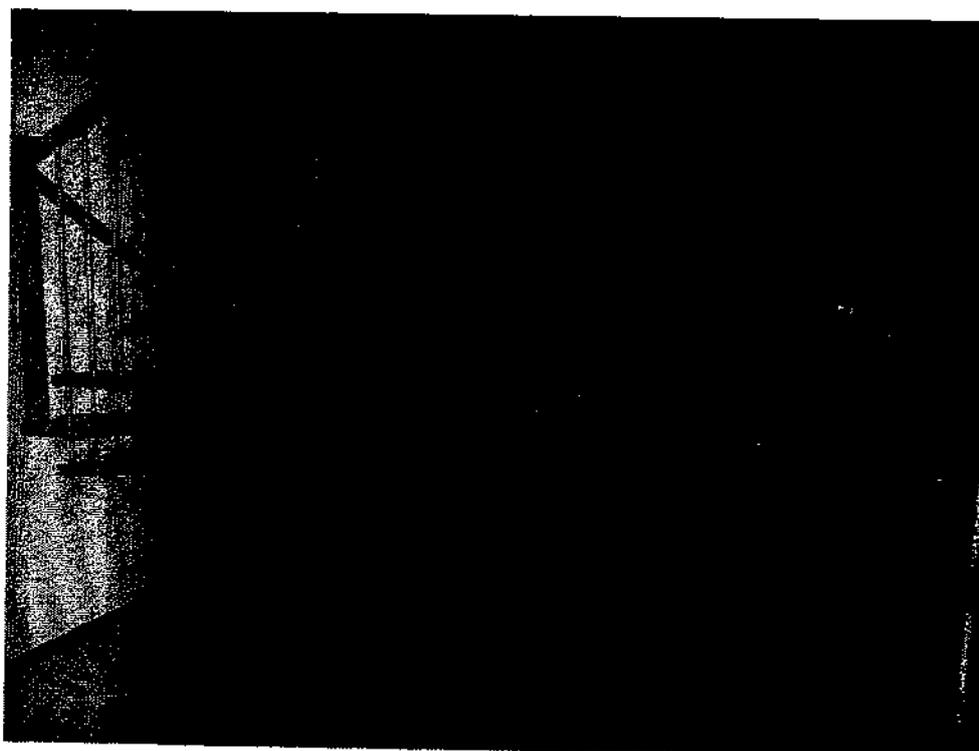


PROSPETTO NORD

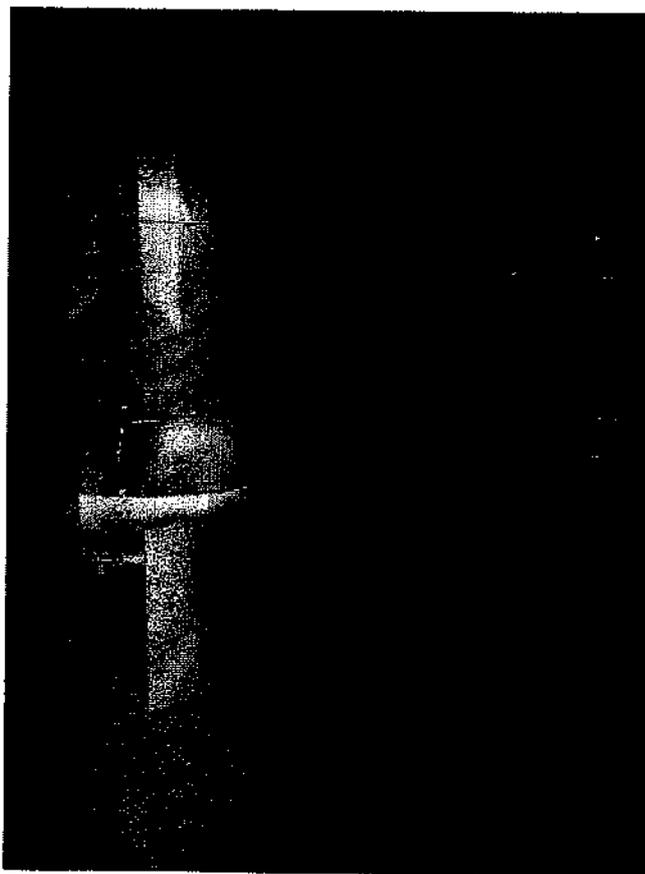
**LOTTO B.1 – MONOLOCALE PIANO TERRA \_ SUB.15**



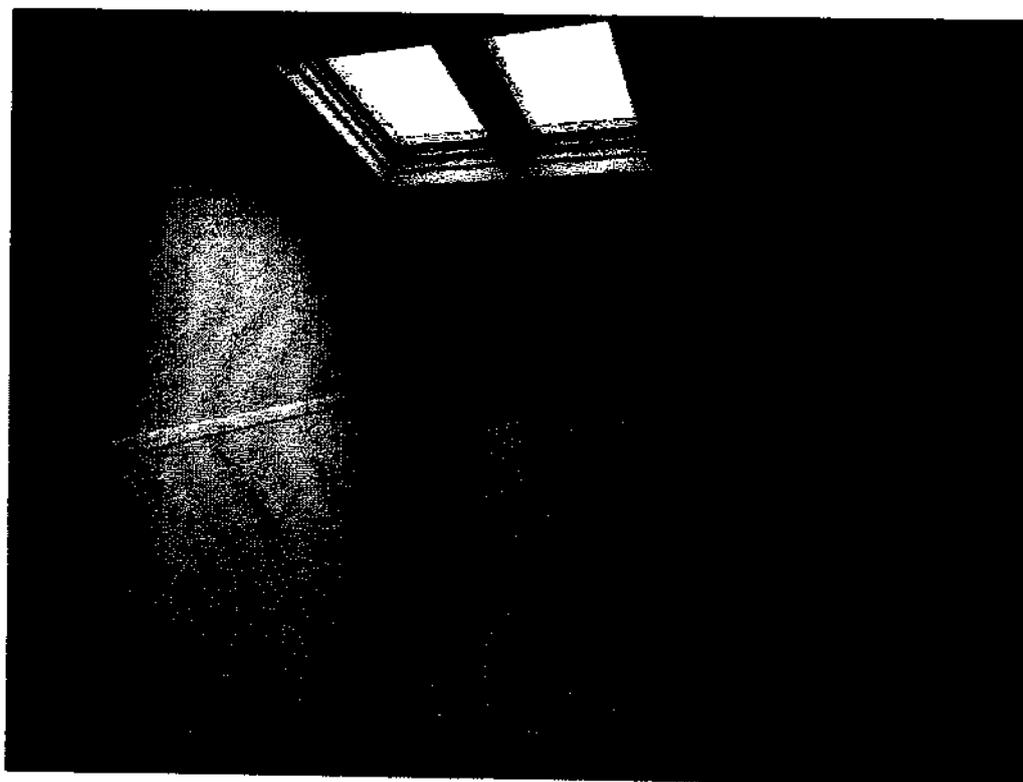
**ZONA GIORNO**



**ZONA GIORNO**

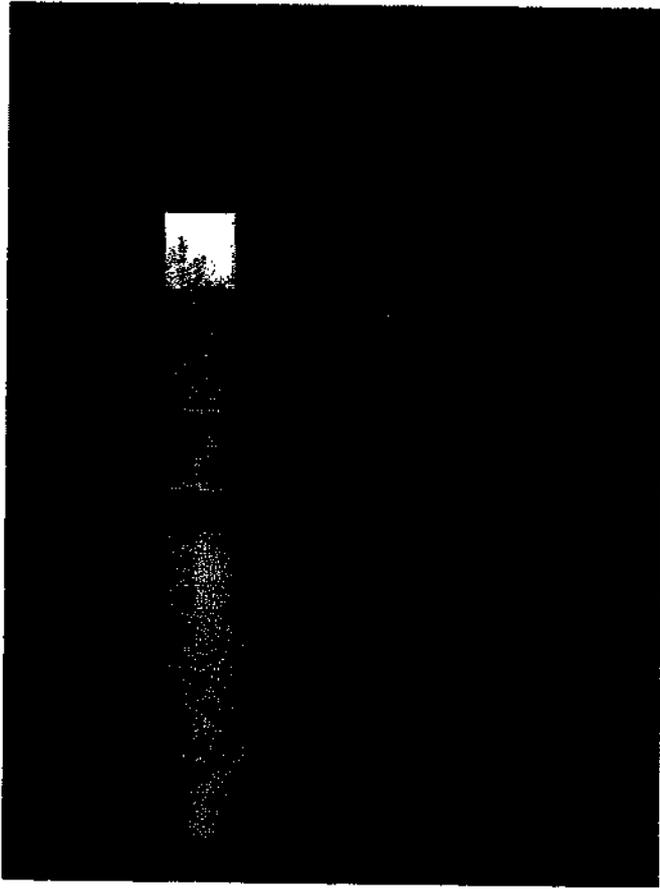


SERVIZIO IGIENICO

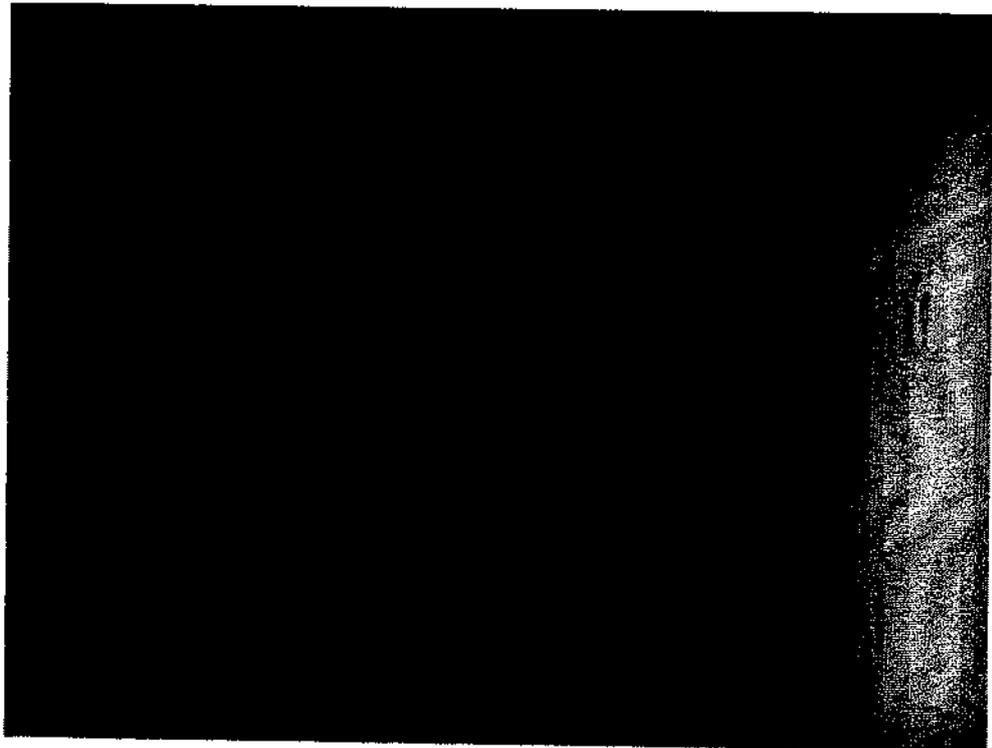


LOCALE SOTTOTETTO

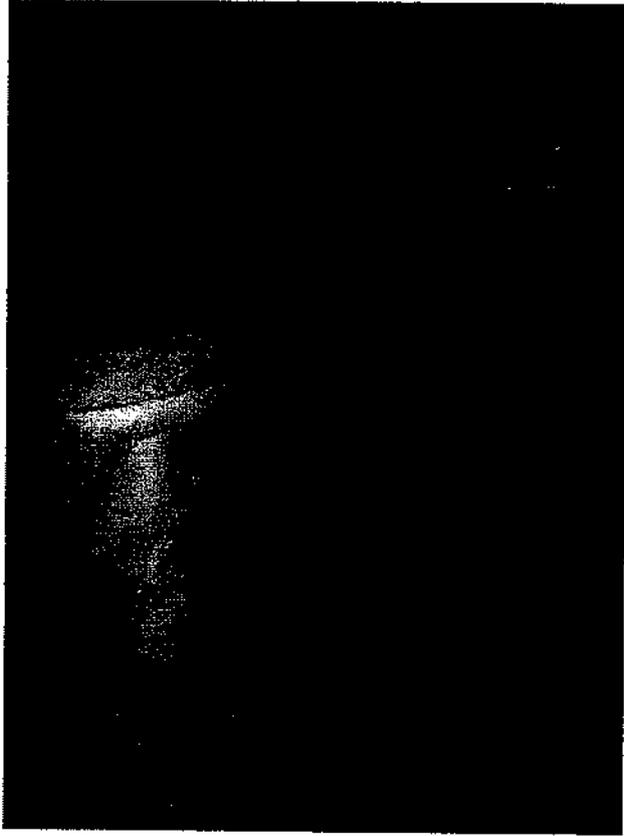
**LOTTO B.2 – APPARTAMENTO PIANO TERRA \_ SUB.17**



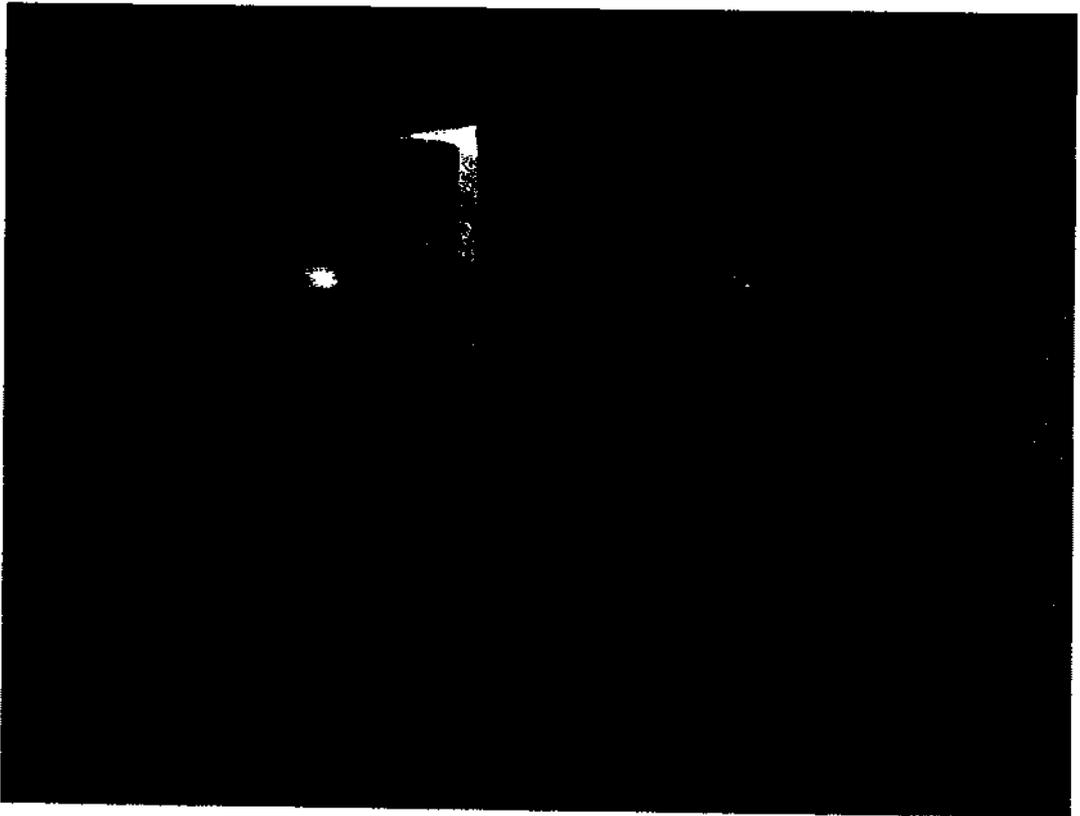
**ZONA GIORNO**



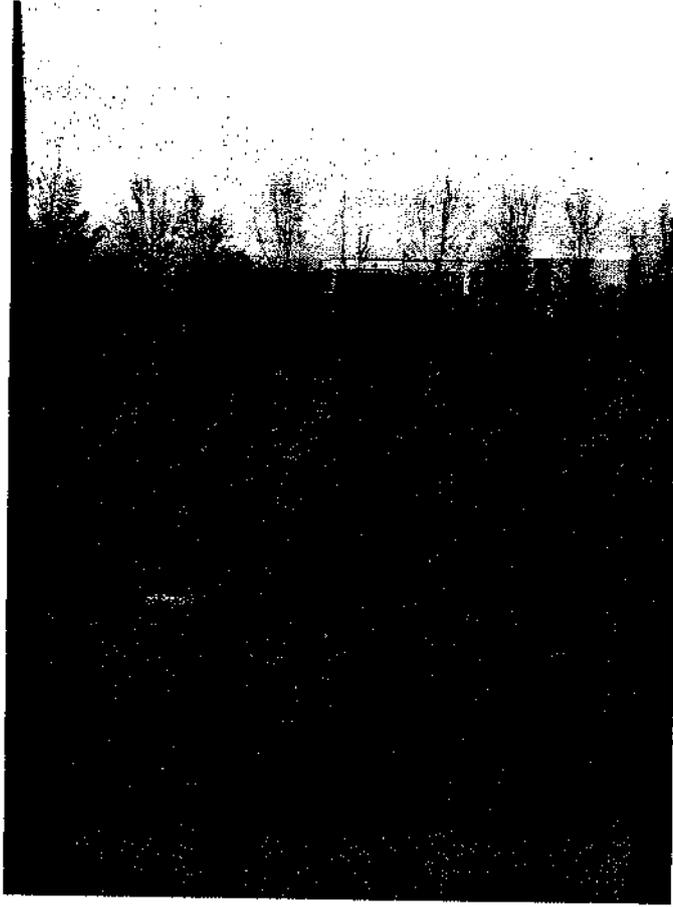
**ZONA GIORNO**



SERVIZIO IGIENICO

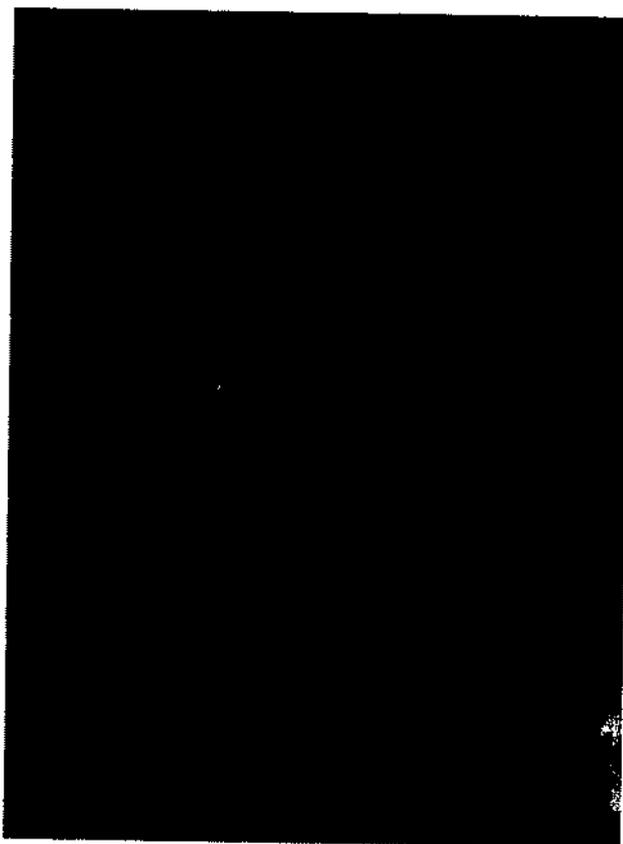


CAMERA

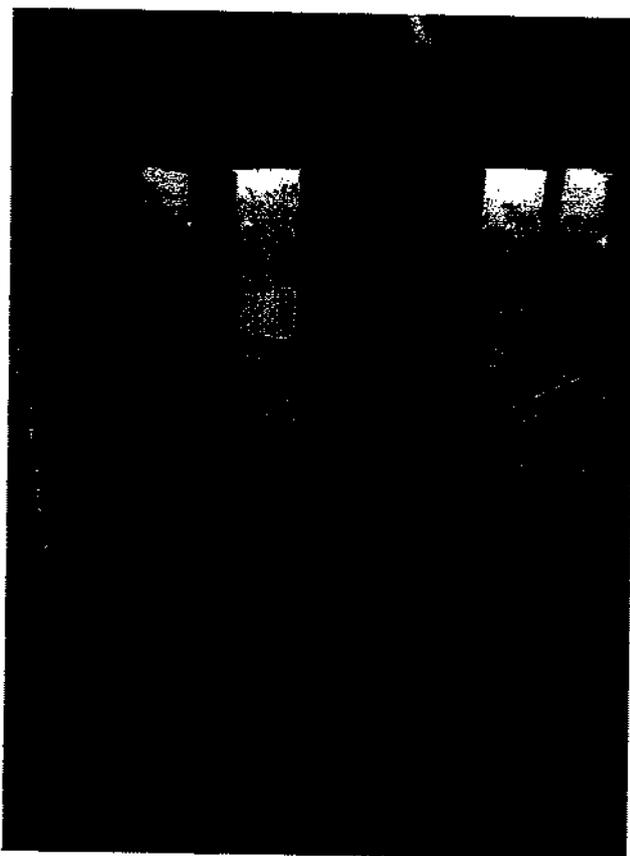


GIARDINO

LOTTO B.3 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO \_ SUB.19



ZONA GIORNO

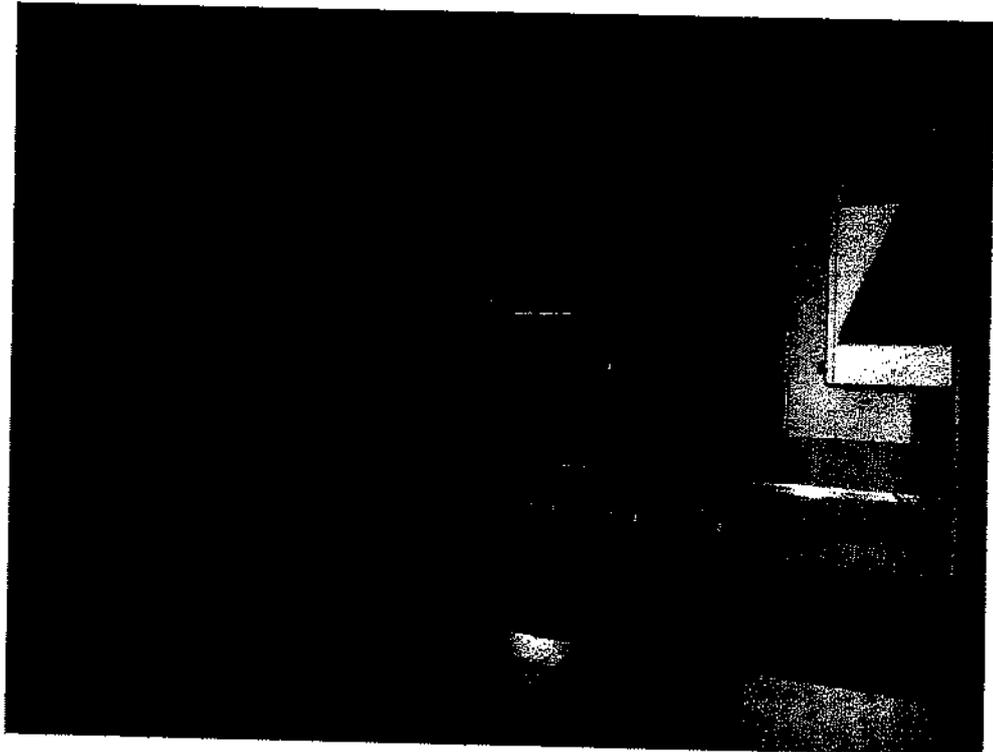
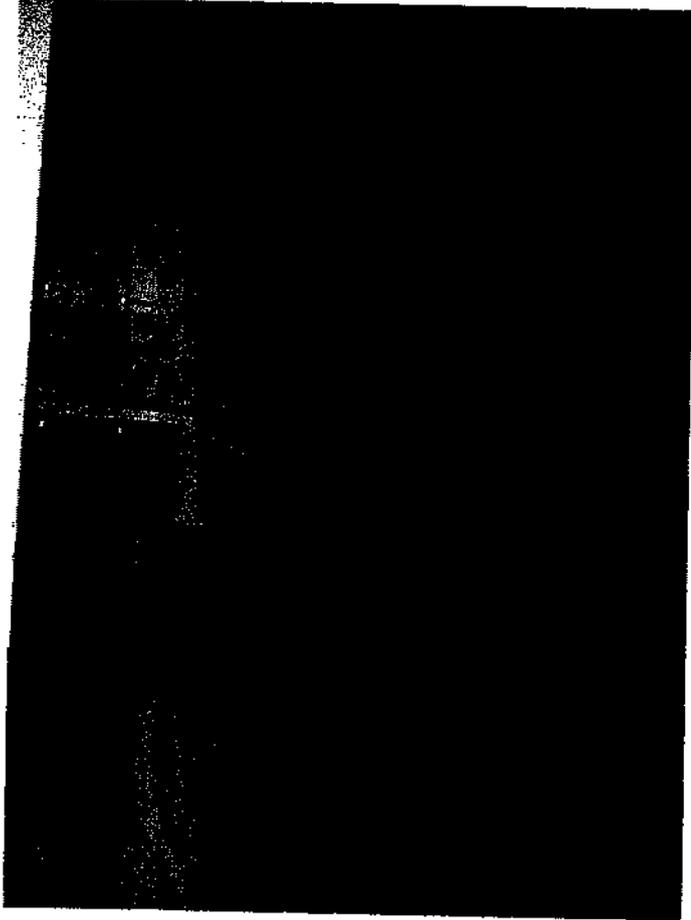


CAMERA

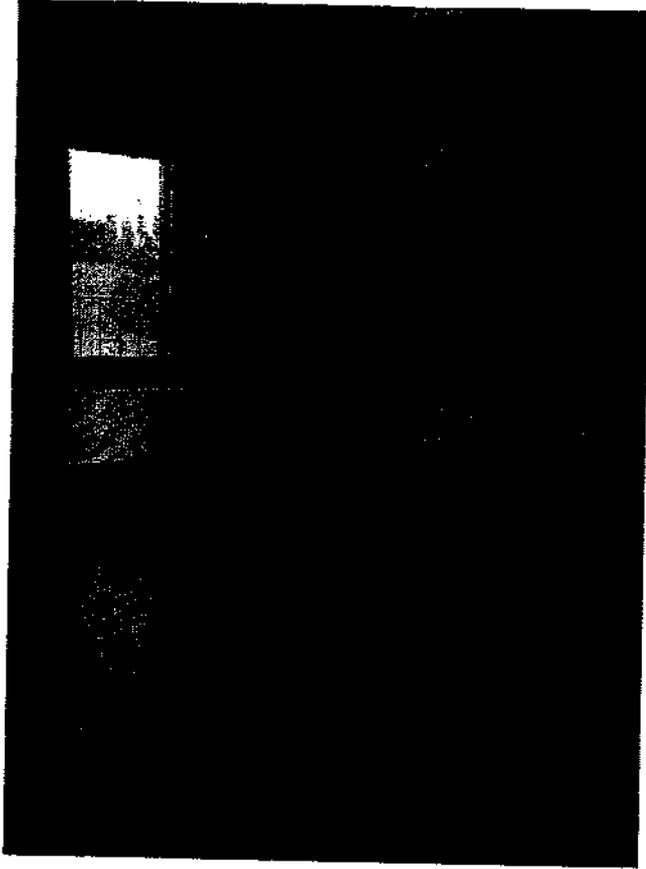


SERVIZIO IGIENICO

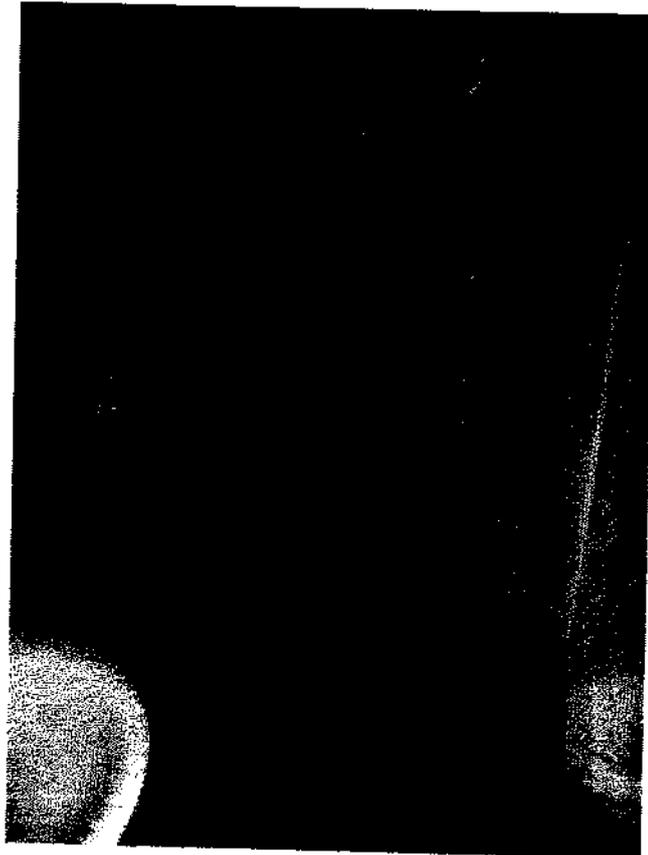
**LOTTO B.4 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO \_ SUB.20**



**ZONA GIORNO**

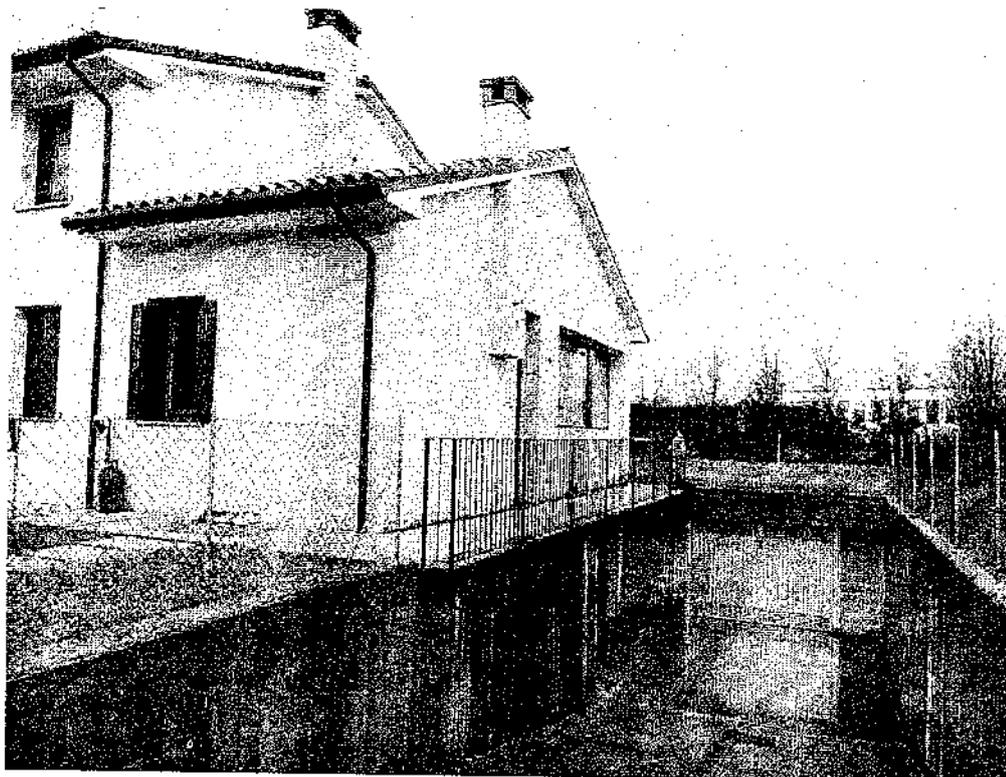


CAMERA



SERVIZIO IGIENICO

LOTTO B.5 – MAGAZZINO PIANO TERRA \_ SUB.21

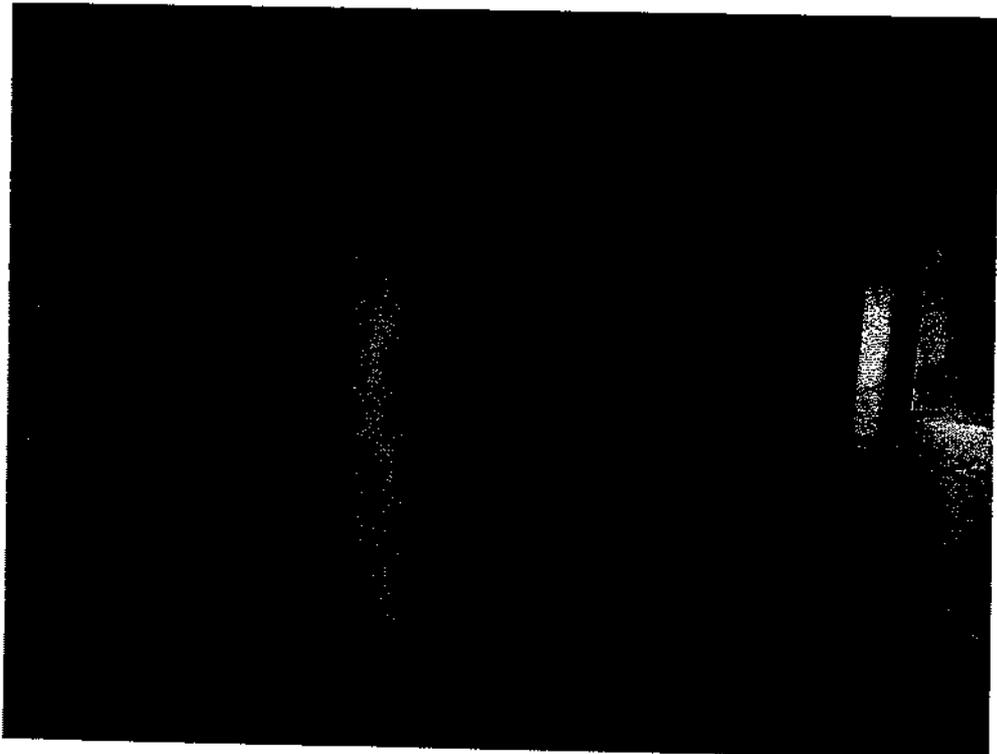
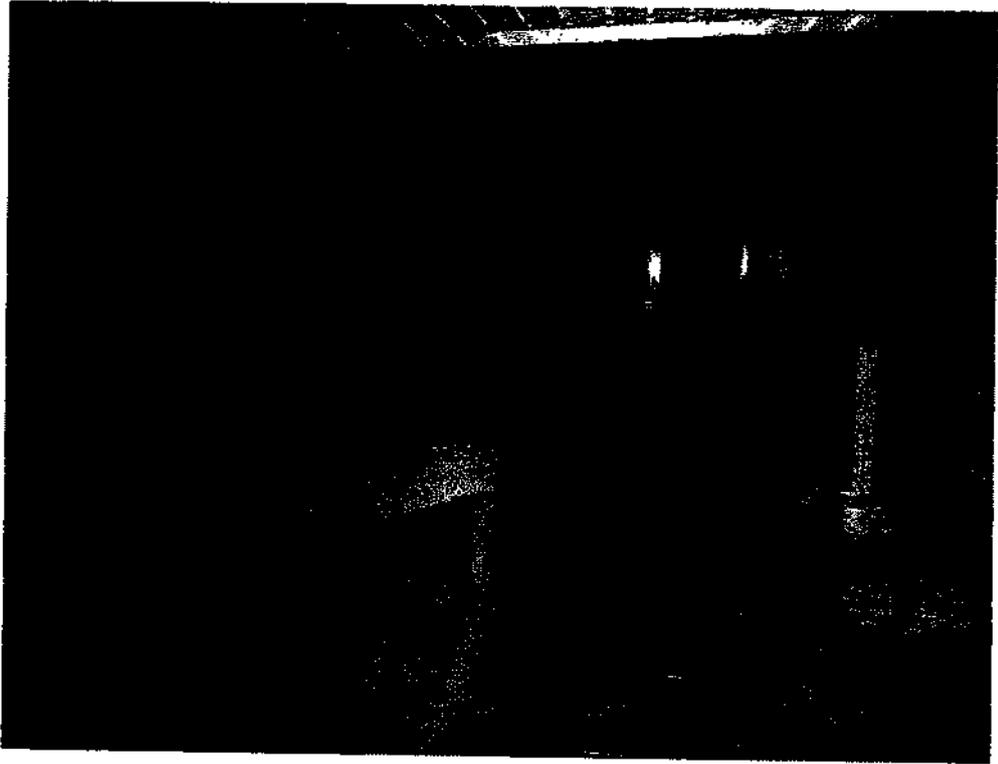


PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD

LOTTO B.6 – AUTORIMESSA INTERRATA \_ SUB.8





**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2175

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Comune di Santa Lucia Di Piave

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 123

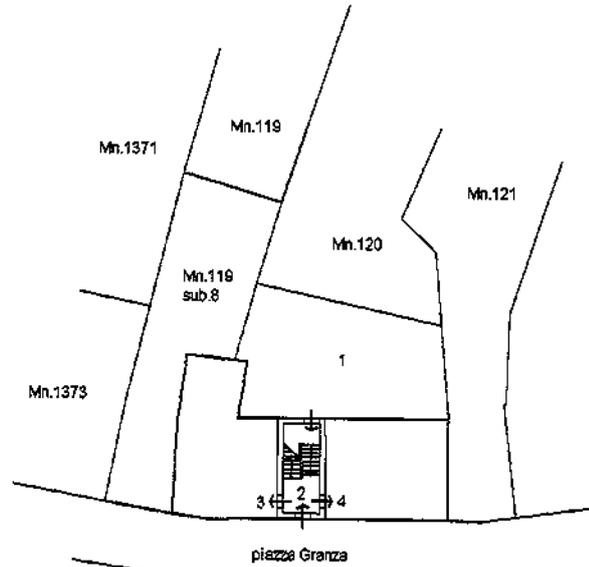
Protocollo n. TV0432678 del 24/12/2008

Tipo Mappale n. 414218 del 11/12/2008

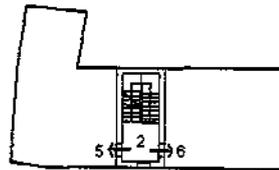
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

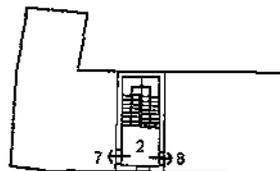
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Nord



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2015 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (0221) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 123 - Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: SANTA LUCIA DI PIAVE

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SANTA LUCIA DI PIAVE	A		3	119		414218	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
7						AREA URBANA DI MQ. 120 VARIATO E SOPPRESSO PER ACCORPAMENTO CON MN.123 SUB 1. DIVENTA MN. 119 SUB 8 GRAFFATO CON MN. 123 SUB 1	
8						GRAFFATO CON MN. 123 SUB 1 - B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ. 120 COMUNE AL MN. 123 SUB 3-4-5-6-7-8	
Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SANTA LUCIA DI PIAVE	A		3	120		414218	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						ABITAZIONE VARIATO E SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E FUSIONE CON MN. 123. DIVENTA MN. 123 SUB 2-3-4-5-6-7-8	
2						ABITAZIONE VARIATO E SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E FUSIONE CON MN. 123. DIVENTA MN. 123 SUB 2-3-4-5-6-7-8	
Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SANTA LUCIA DI PIAVE	A		3	123		414218	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	piazza granza	223	T			ABITAZIONE VARIATO E SOPPRESSO PER AMPLIAMENTO E FUSIONE CON MN. 123. DIVENTA MN. 123 SUB 2-3-4-5-6-7-8	
2	piazza granza	223	T-1 2			GRAFFATO CON MN.119 SUB 8-B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ. 116 COMUNE AI TUTTI AL MN. 123 SUB 3-4-5-6-7-8	
3	piazza granza	224	T			B. C. N. C. INGRESSO E VANO SCALA COMUNE AI SUB 3-4-5-6-7-8	
4	piazza granza	223	T			ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	
5	piazza granza	224	1			ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	
6	piazza granza	223	1			ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	
7	piazza granza	224	2			ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	
8	piazza granza	223	2			ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	

Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0432678 del 24/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave

All. C.1

Piazza Granza

civ. 224

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 123

Subalterno: 3

Compilata da:  
Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1

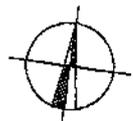
Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

H = mt. 2,45



Nord



PIAZZA GRANZA n. 224 piano: T;

rima planimetria in atti

Data: 26/01/2015 - n. T311091 - Richiedente: DSSRCR89L10A703E

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0432678 del 24/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave

Piazza Granza

All. C.1

civ. 224

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 123

Subalterno: 5

Compilata da:  
Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1

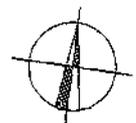
Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**

H = mt. 2,45



Nord



Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (221) - Sez. Uff. A - Foglio: 3 - Particella: 123 - Subalterno: 5 - PIAZZA GRANZA n. 224 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0432678 del 24/12/2008

All. C.1

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave

Piazza Granza

civ. 223

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 123

Subalterno: 8

Compilata da:  
Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:  
Geometri

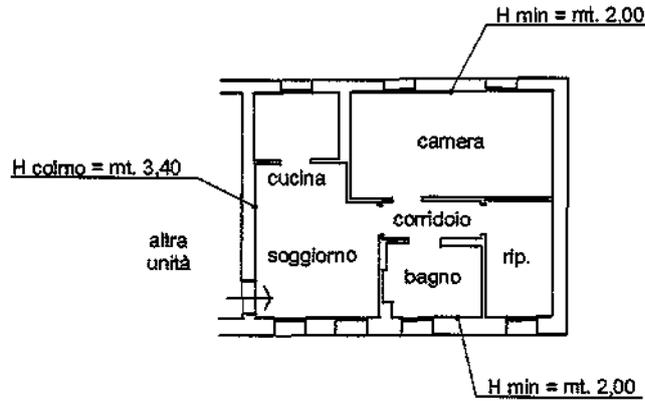
Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1

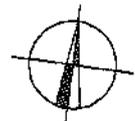
Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



10 metri

Nord



Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 26/01/2015 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (TZ) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 123 - Subalterno: 8 - PIAZZA GRANZA n. 223 piano: 2;

MODULARIO  
F. fog. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939. n. 652)

All. M. C. 1 BN (C)

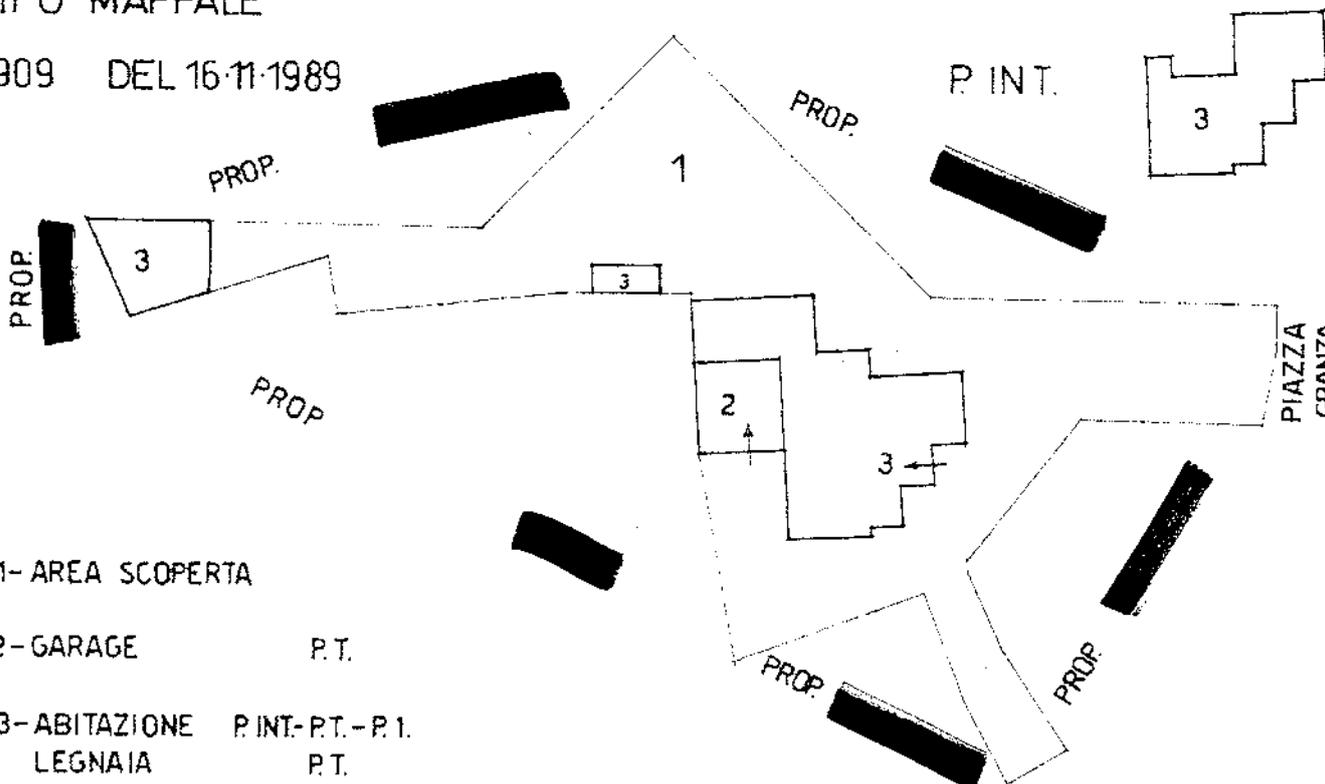
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. LUCIA DI PIAVE ..... via P.ZZA GRANZA ..... civ. ....

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

RIF. TIPO MAPPALE

N° 65909 DEL 16/11/1989



PIAZZA GRANZA

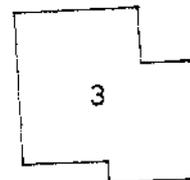
SUB 1- AREA SCOPERTA

SUB 2- GARAGE P.T.

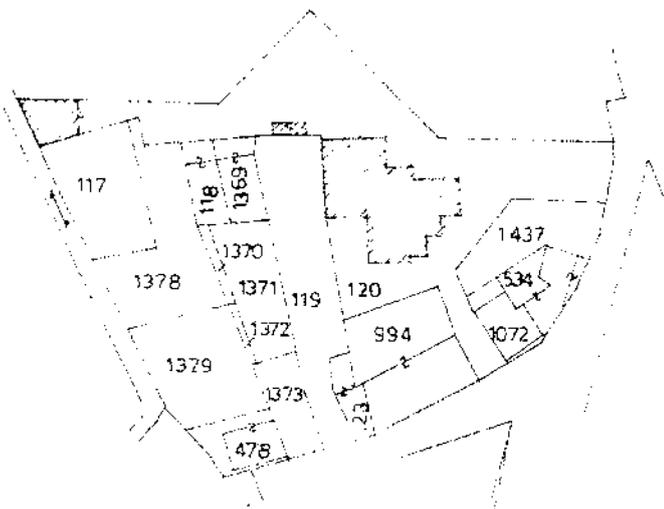
SUB 3- ABITAZIONE P. INT.-P.T.-P.I.  
LEGNAIA P.T.

PIANO TERRA CON  
CORTE ANNESSA

SEZ. A FOG. 3 MAPP. N° 120



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:501

Dichiarazione di N.C.

Completata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**COZZUOL VIRGINIO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/11/1989 - Data: 04/03/2015 - n: T313065 - Richiedente: Telematico

Totale schede A.F.O.S. Formato di acquisizione: A4(210x297) stampato in formato A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

n. 120 sub. 1479

REVISO

715

Catasto dei Pabbbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (1221) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 120 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: SANTA LUCIA DI PIAVE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

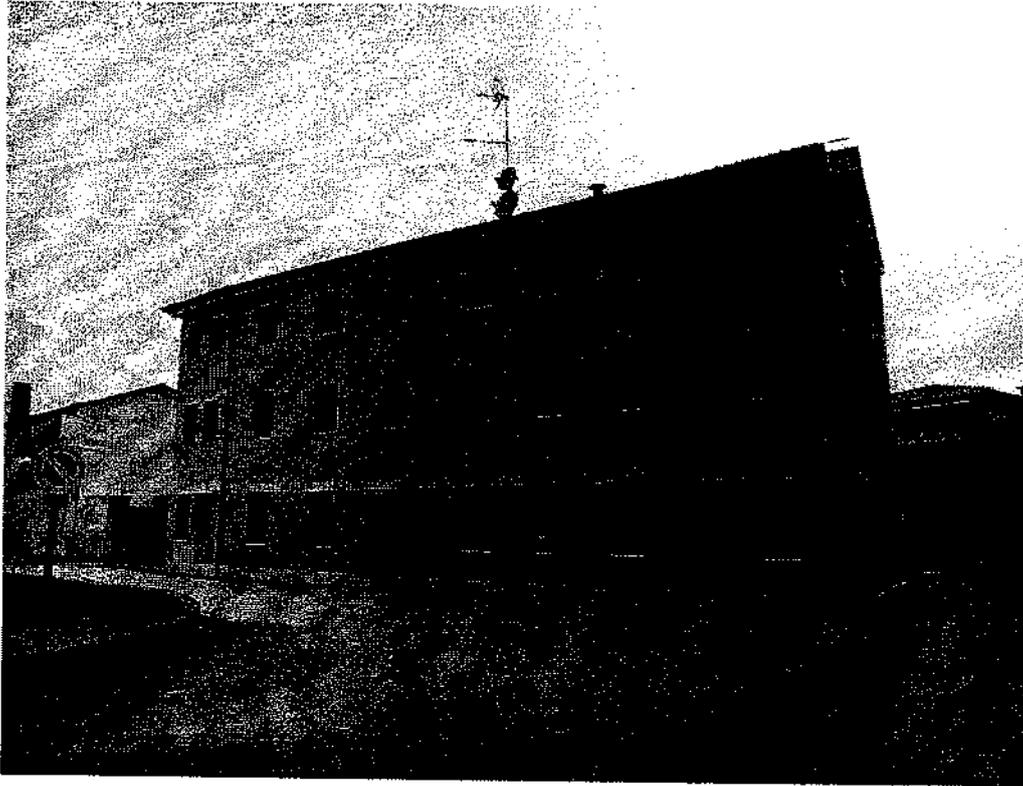
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa/e	del:	
SANTA LUCIA DI PIAVE	A	3	120			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	PIAZZA GRANZA	SNC	T			F01 AREA URBANA
2	PIAZZA GRANZA	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
3	PIAZZA GRANZA		S1-T0001			A07 ABITAZIONI IN VILLINI

Unità immobiliari n. 3

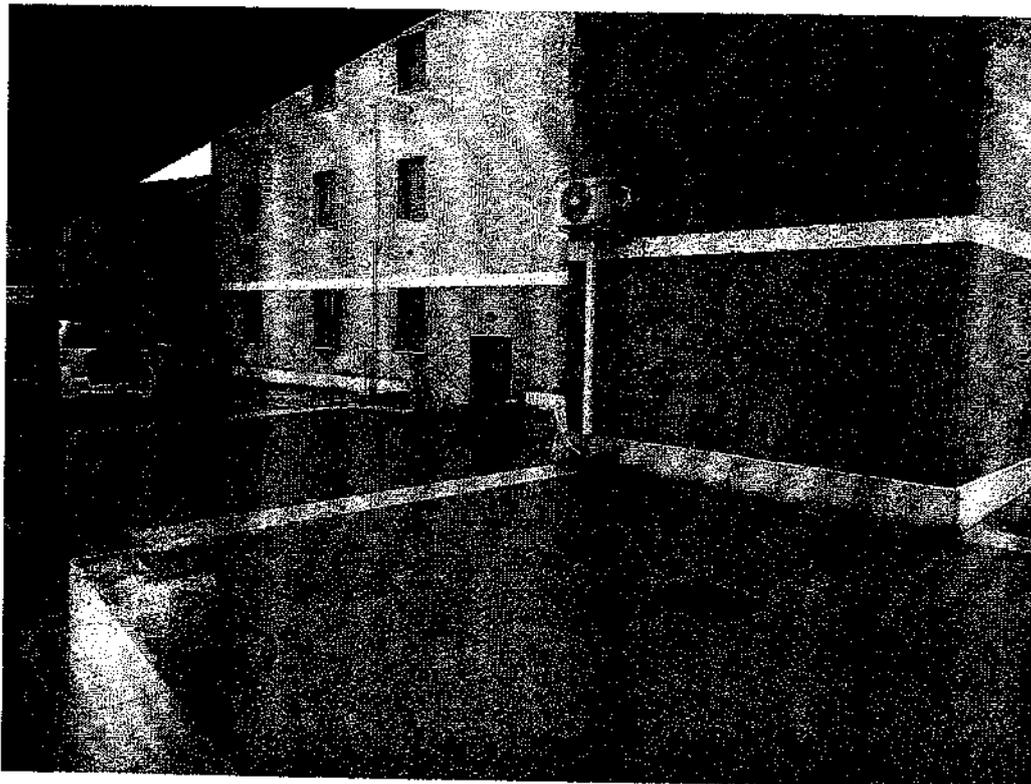
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

LOTTO C – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



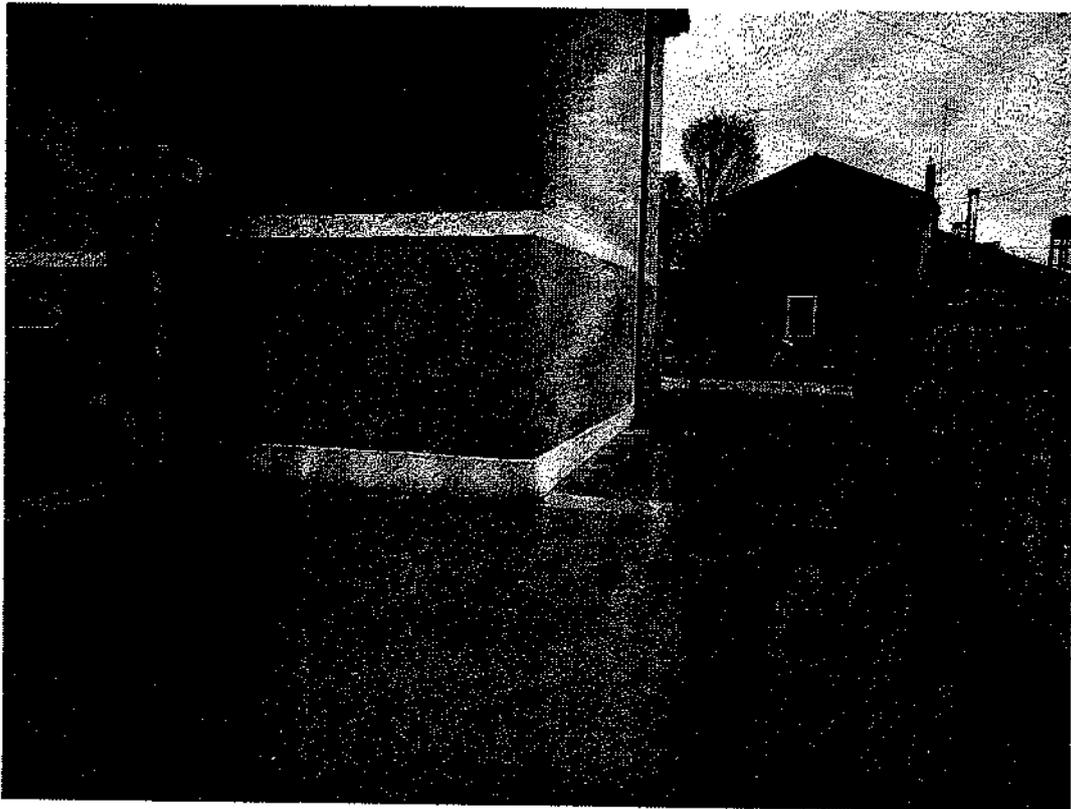
PROSPETTO LATO SUD-PIAZZA GRANZA



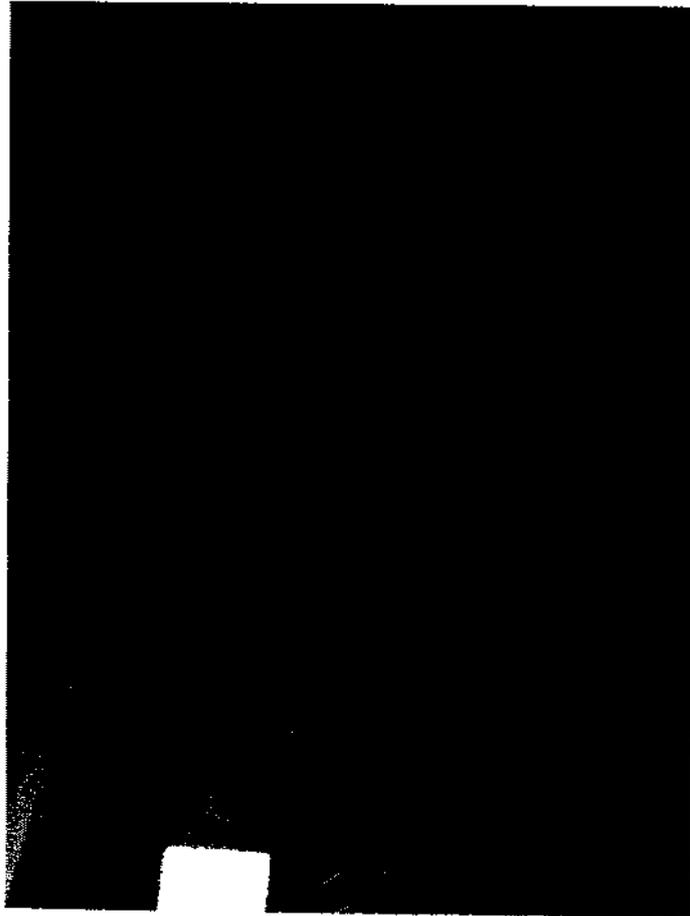
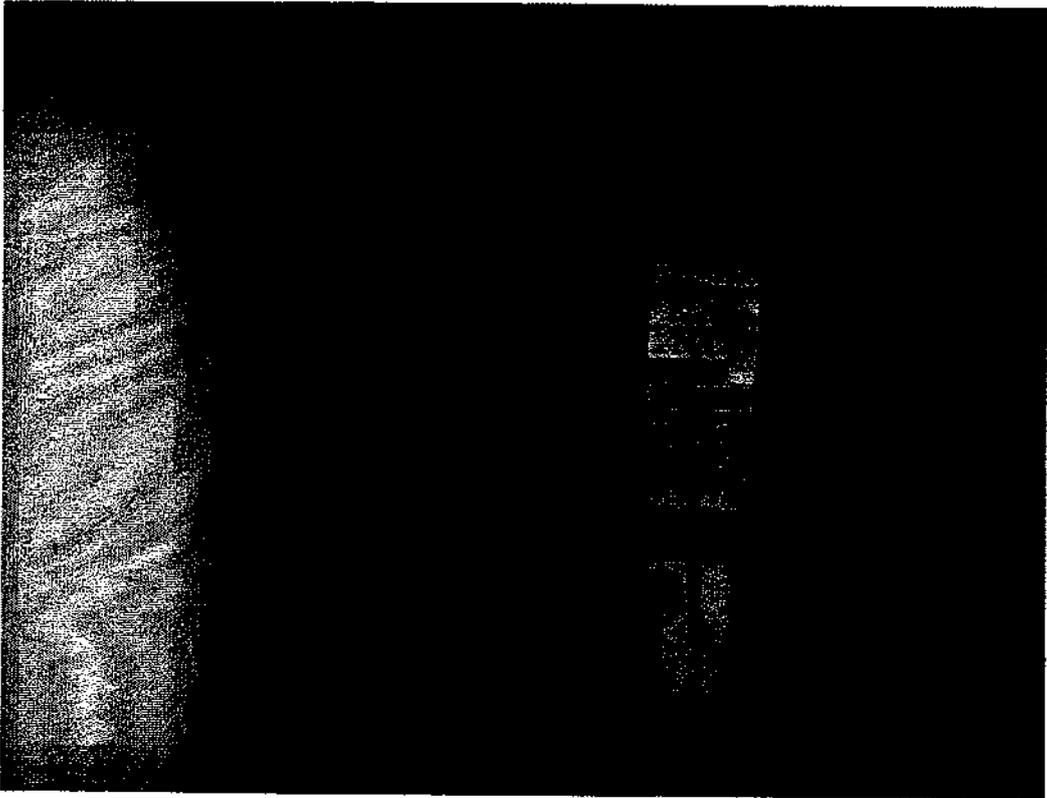
PROSPETTO LATO NORD E AREA ESTERNA



VISTA PERGOLATO METALICO

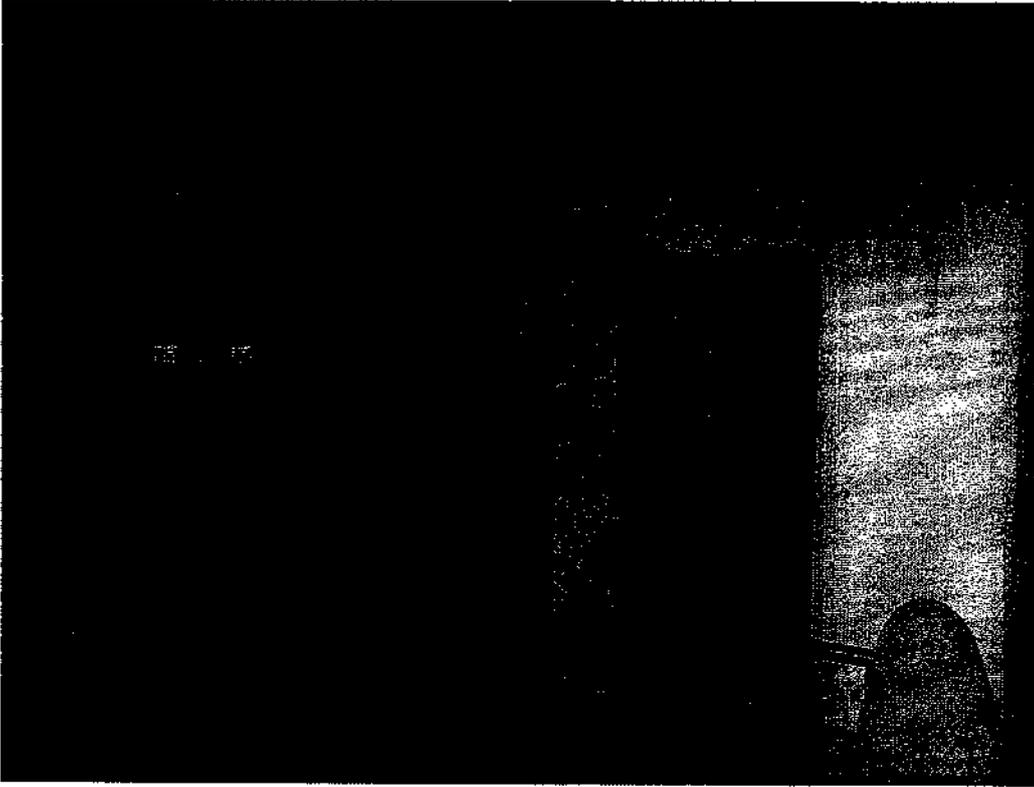


VISTA INGRESSO CARRABILE LATO OVEST

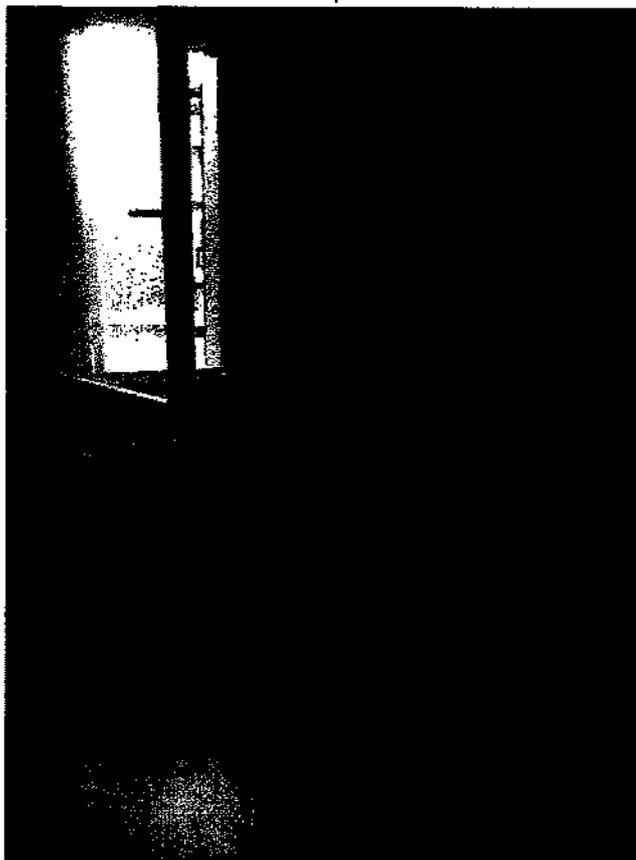


VANO SCALE PARTI COMUNI

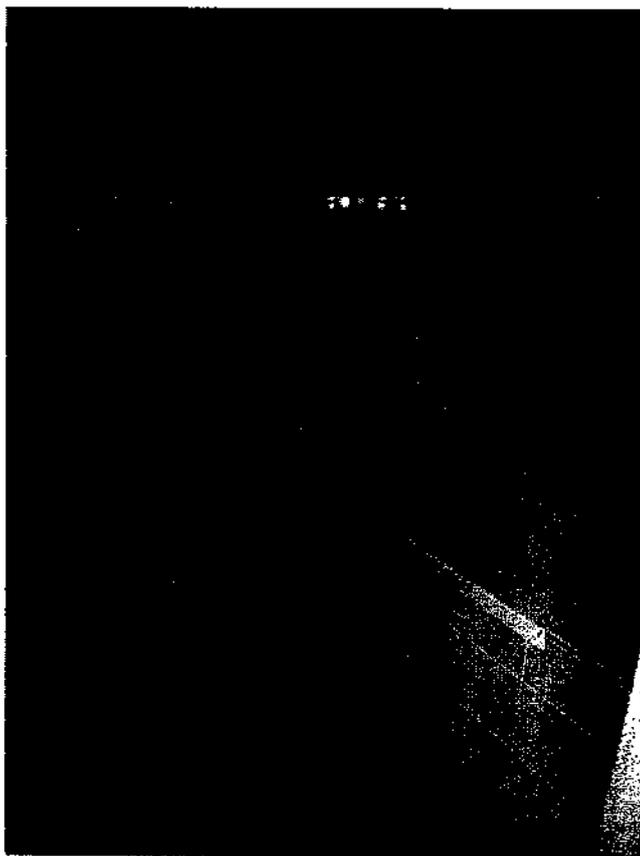
LOTTO C.1 – APPARTAMENTO PIANO TERRA \_ SUB.3



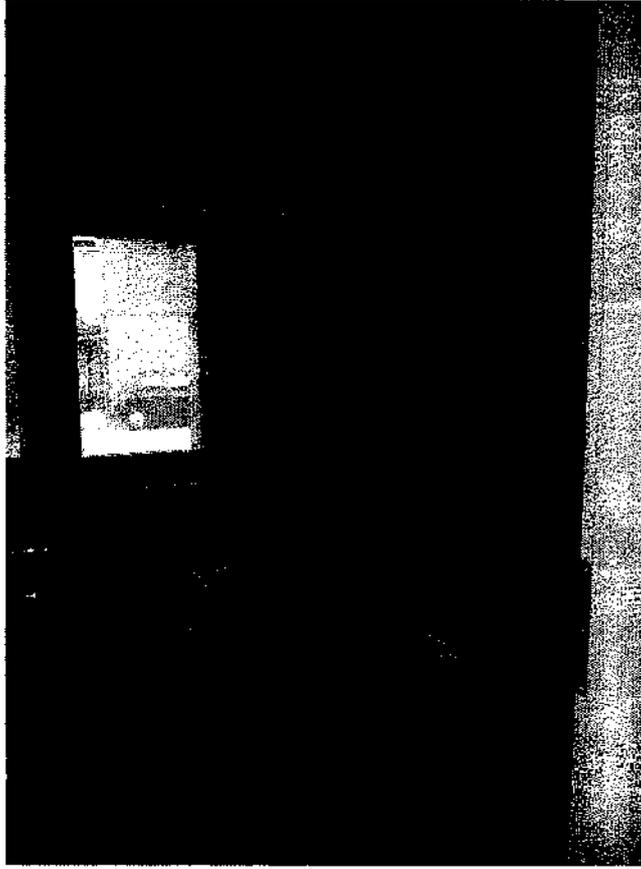
ZONA GIORNO



ANGOLO COTTURA



SERVIZIO IGIENICO

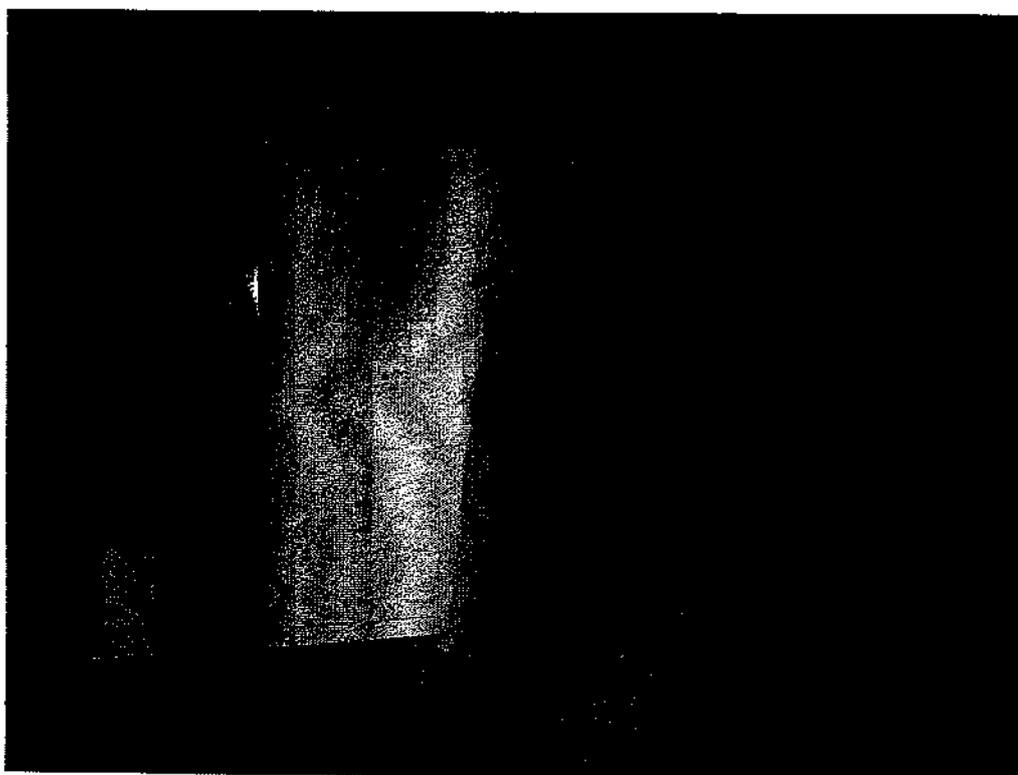


RIPOSTIGLIO

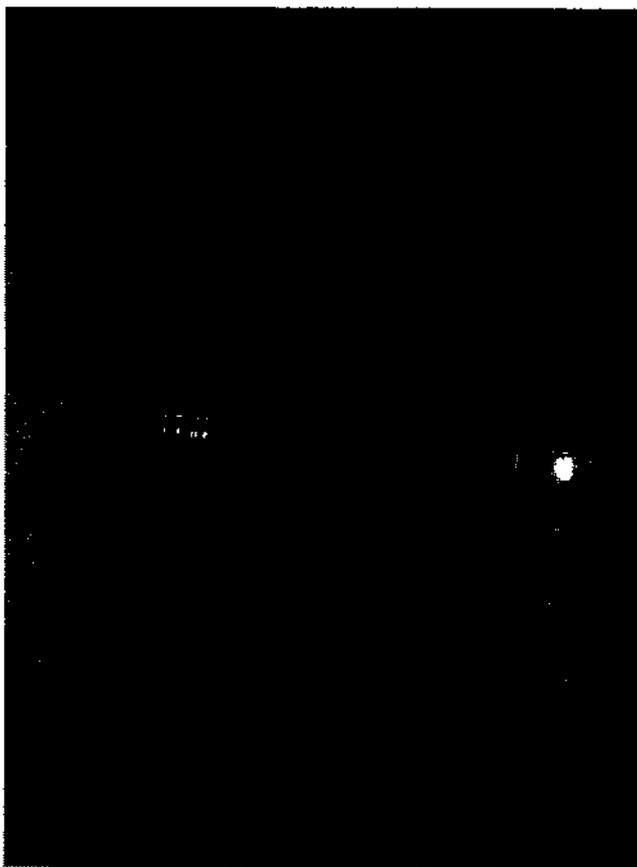


CAMERA

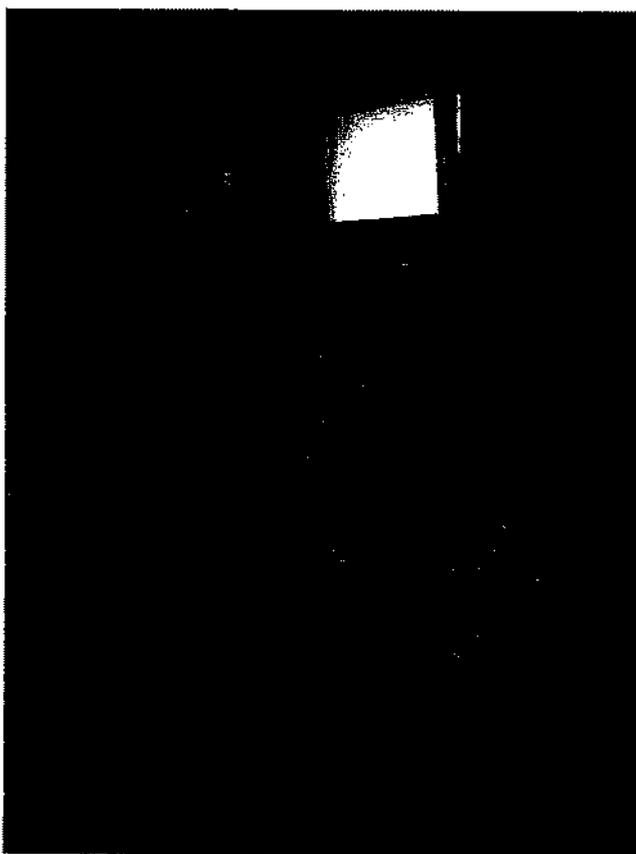
**LOTTO C.2 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO \_ SUB.5**



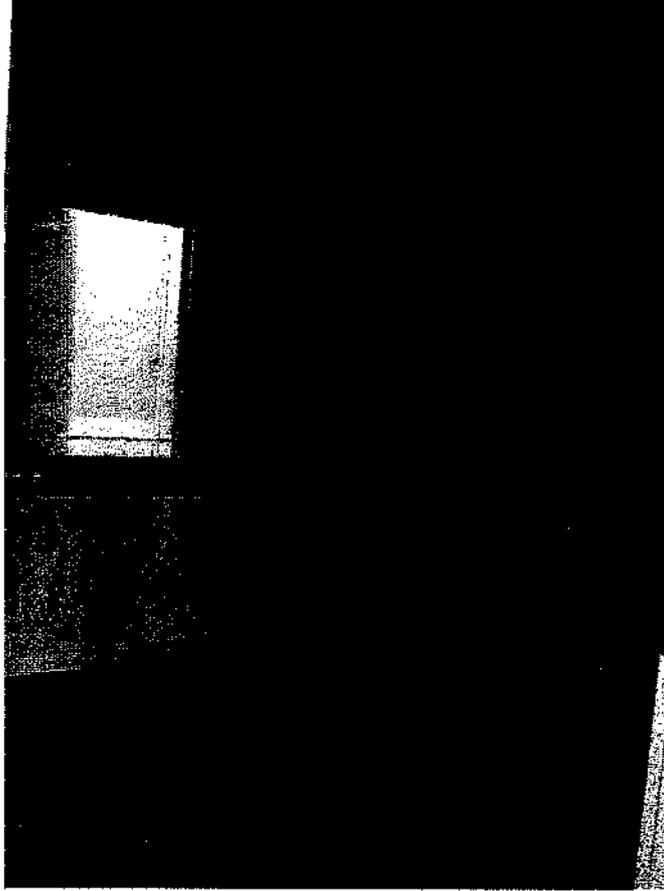
**ZONA GIORNO**



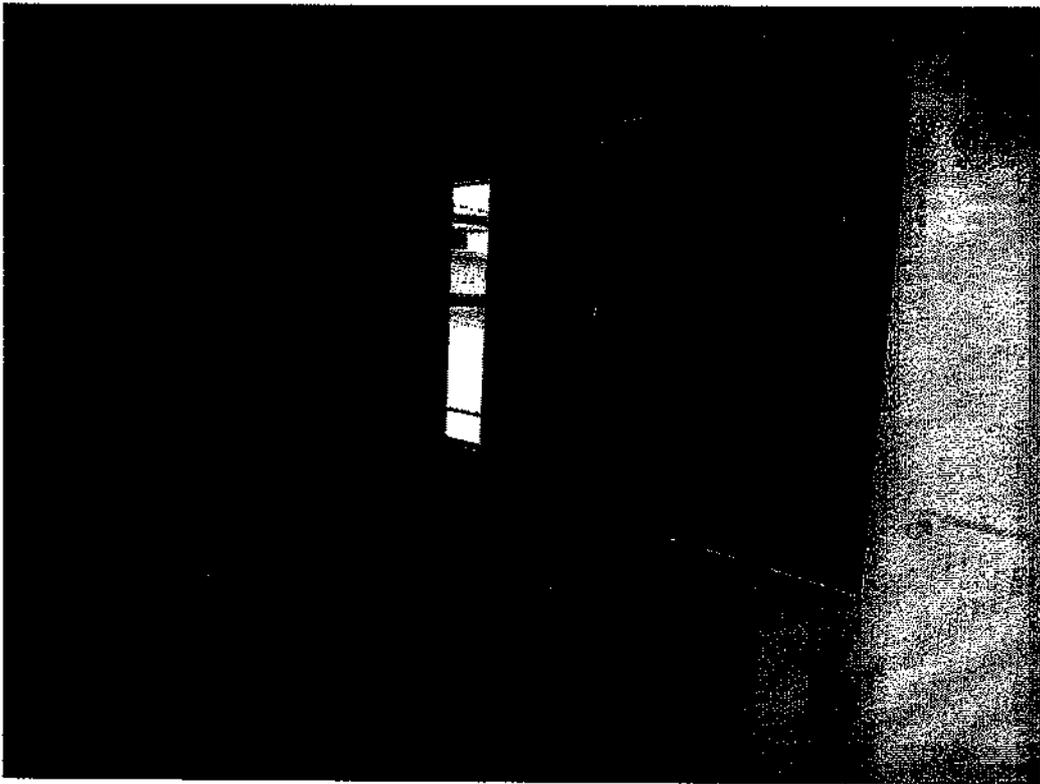
ANGOLO COTTURA



SERVIZIO IGIENICO

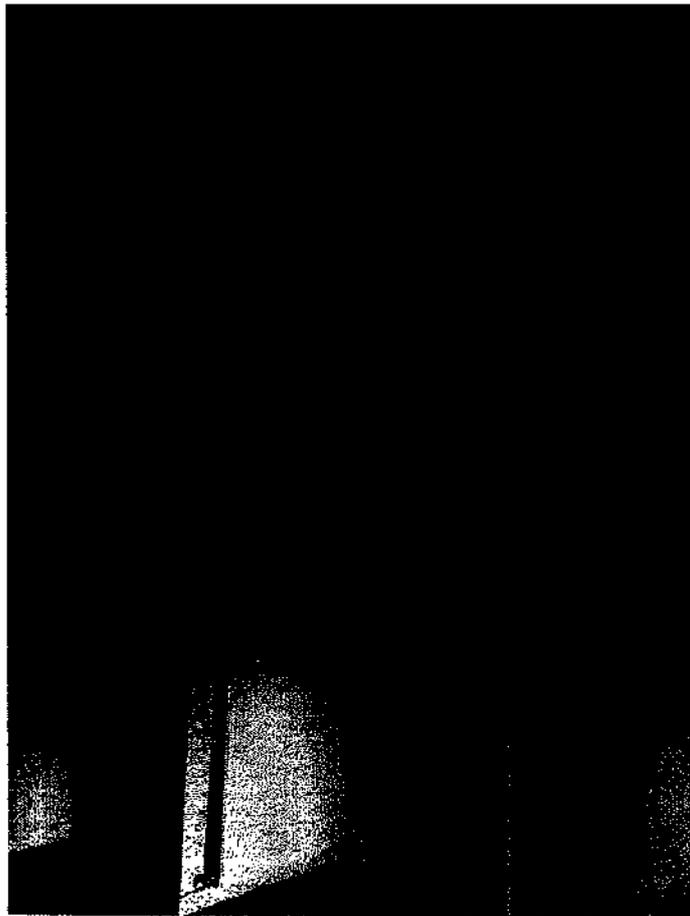
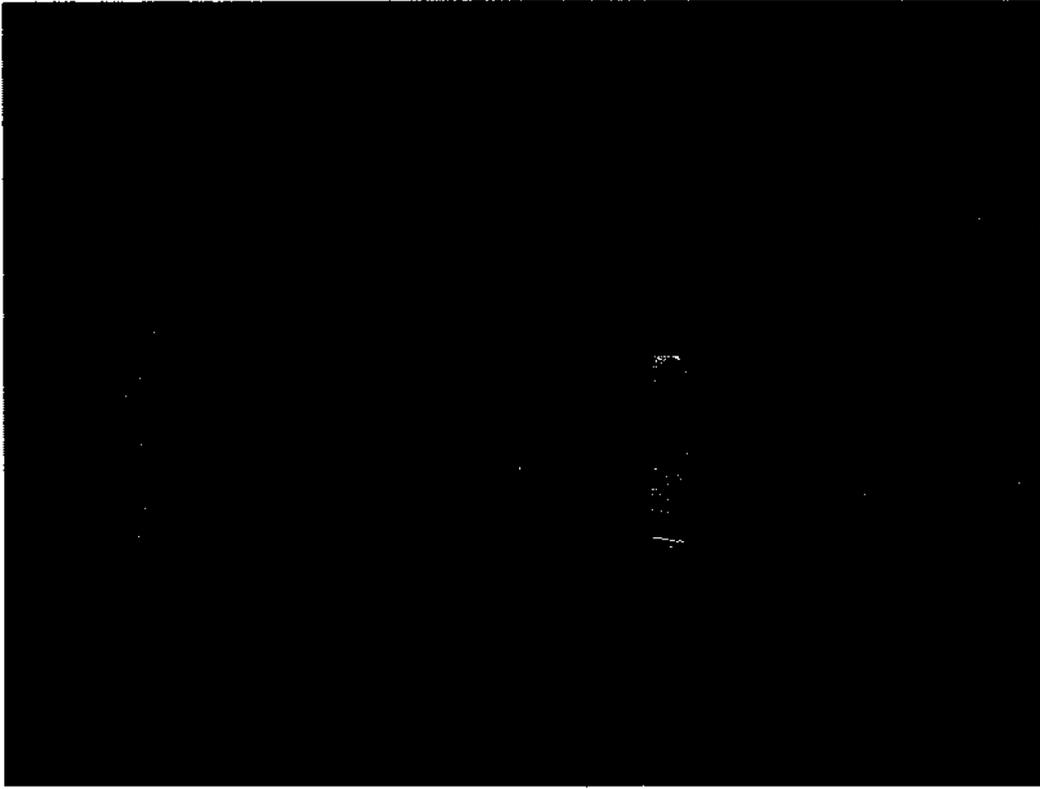


RIPOSTIGLIO

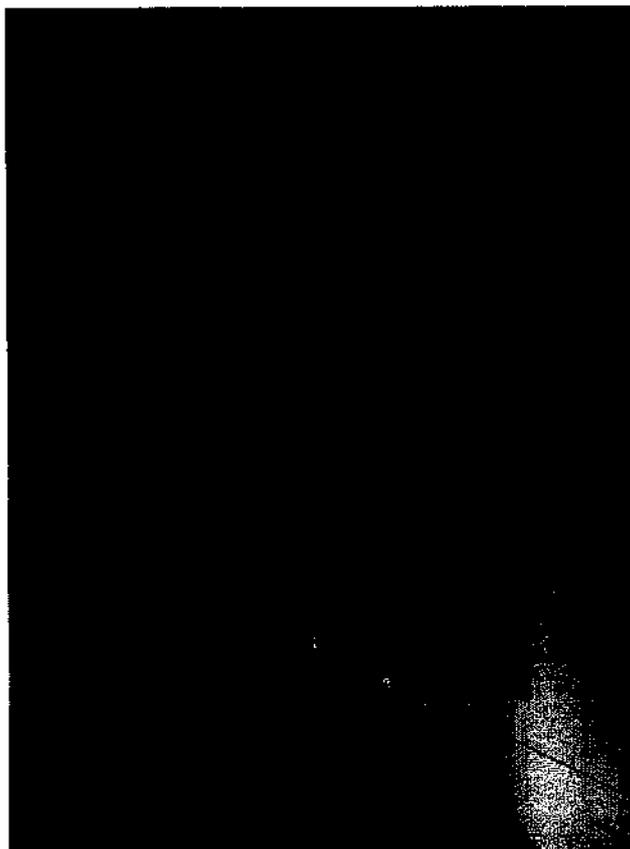


CAMERA

**LOTTO C.3 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO\_ SUB.8**



**ZONA GIORNO**



ANGOLO COTTURA



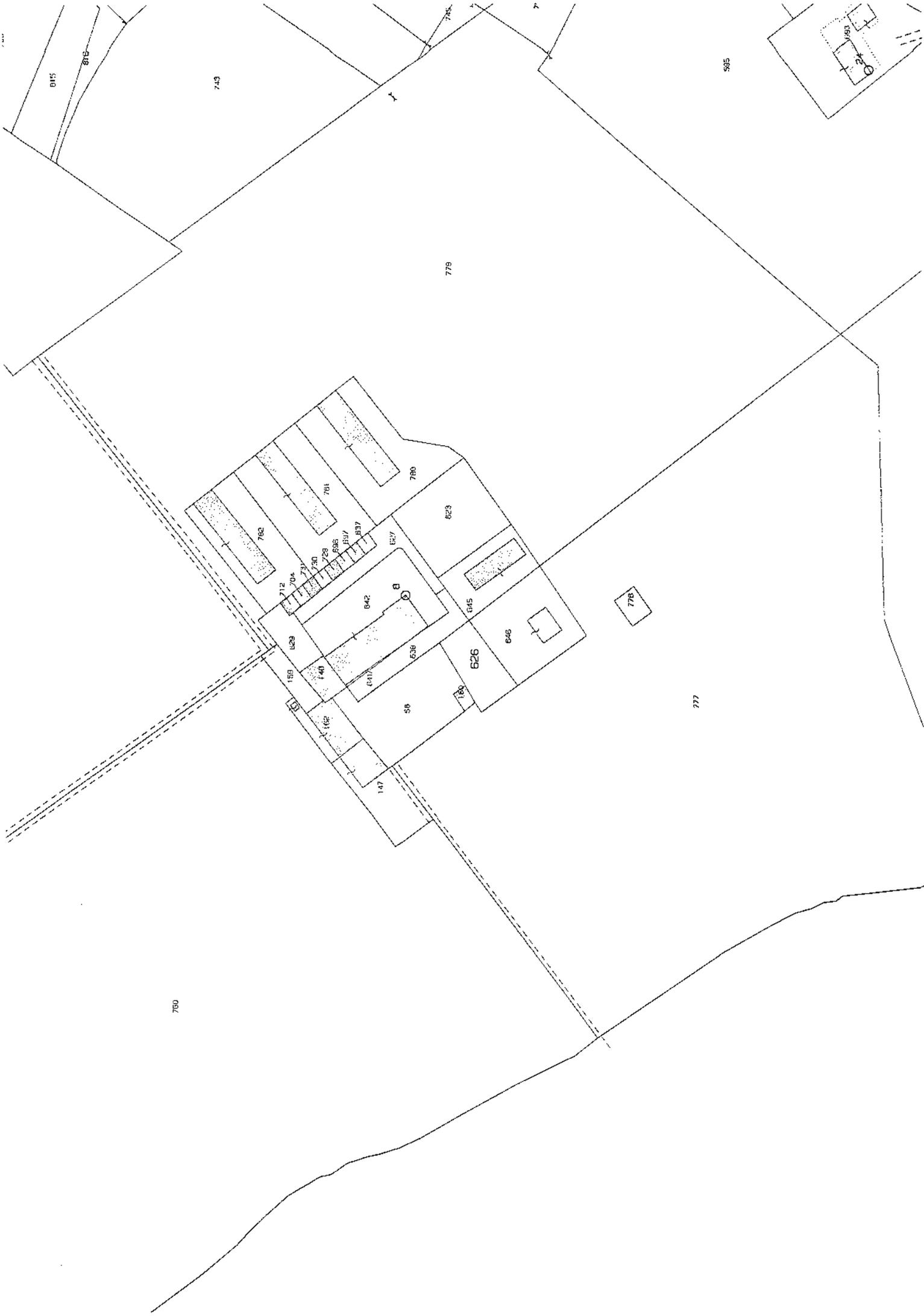
SERVIZIO IGIENICO



RIPOSTIGLIO -



CAMERA





Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: SAN FIOR  
 Elenco Subalterni

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	del:	Tipo mappale	DESCRIZIONE
SAN FIOR	A	3	642			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	
1						SOPPRESSO IN CORSO DI DEFINIZIONE
2						SOPPRESSO AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB 1
3						SOPPRESSO IN CORSO DI DEFINIZIONE
4						SOPPRESSO AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB 3
5						SOPPRESSO IN CORSO DI DEFINIZIONE
6						SOPPRESSO AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB 5
7						SOPPRESSO IN CORSO DI DEFINIZIONE
8						SOPPRESSO AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB 7
9	VIA MORANDA		T			SOPPRESSO MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 1 PER FRAZIONAMENTO SOSTITUITA DAL SUB 27
10	VIA MORANDA		T-1			SOPPRESSO MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 1 PER FRAZIONAMENTO
11	VIA MORANDA					SOPPRESSO AREA SCOPERTA DI MQ 150 DERIVA DAL SUB 2
12						SOPPRESSO MAGAZZINO
13						SOPPRESSO AREA SCOPERTA DI MQ 448 ESCLUSIVA DEL SUB 12 DERIVA DAL SUB 4
14						SOPPRESSO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DERIVA DAL SUB 5
15						SOPPRESSO AREA SCOPERTA DI MQ 232 ESCLUSIVA DEL SUB 14 DERIVA DAL SUB 6
16						SOPPRESSO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DERIVA DAL SUB 7
17						SOPPRESSO AREA SCOPERTA DI MQ. 355 ESCLUSIVA DEL SUB 16 DERIVA DAL SUB 8
18	VIA MORANDA		T-1			SOPPRESSO ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SOSTITUITO DAL SUB 29
19	VIA MORANDA					SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 29 AREA SCOPERTA DI MQ 165 ESCLUSIVA DEL SUB 18 DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL SUB 13
20	VIA MORANDA		T-1			SOPPRESSO ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E SOSTITUITO DAL SUB 30
21	VIA MORANDA					SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 30 AREA SCOPERTA DI MQ 123 ESCLUSIVA DEL SUB 20 DERIVA DAL SUB 13 PER FRAZIONAMENTO
22	VIA MORANDA		T-1			SOPPRESSO ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, SOSTITUITA DAL SUB 28
23	VIA MORANDA					SOPPRESSO AREA SCOPERTA DI MQ 160 ESCLUSIVA DEL SUB 22 DERIVA DAL SUB 13 PER FRAZIONAMENTO, SOSTITUITO DAL SUB 28
24	VIA MORANDA		T-1 2			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 232 DERIVA DAI SUB 14 E 15 SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 31
25	VIA MORANDA		T-1 2			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 355 DERIVA DAI SUB 16 E 17
26	VIA MORANDA		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DERIVA DAL SUB 10
27	VIA MORANDA		T			ABITAZIONE DERIVA DAL SUB 9
28	VIA MORANDA		T-1 2			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA, DERIVA DAI SUB 22 E 23
29	VIA MORANDA		T-1			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 165 DERIVA DAL SUB 18-19
30	VIA MORANDA		T-1			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 123 DERIVA DAL SUB 20-21
31	VIA MORANDA		T-1 2-3			SOPPRESSO ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 232 DERIVA DAL SUB 24 SOSTITUITO DAI SUB 32-33
32	VIA MORANDA		T-1 2-3			ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 232 DERIVA DAL SUB 31 PER FRAZIONAMENTO
33	VIA MORANDA		1			UFFICIO DERIVA DAL SUB 31 PER FRAZIONAMENTO

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: SAN FIOR  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Unità immobiliari n. 34

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Dichiarazione protocollo n. TV0195539 del 22/06/2011

All. D.1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fior

Via Moranda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 642

Subalterno: 29

Compilata da:

Pitzalis Maurizio

Iscritto all'albo:  
Geometri

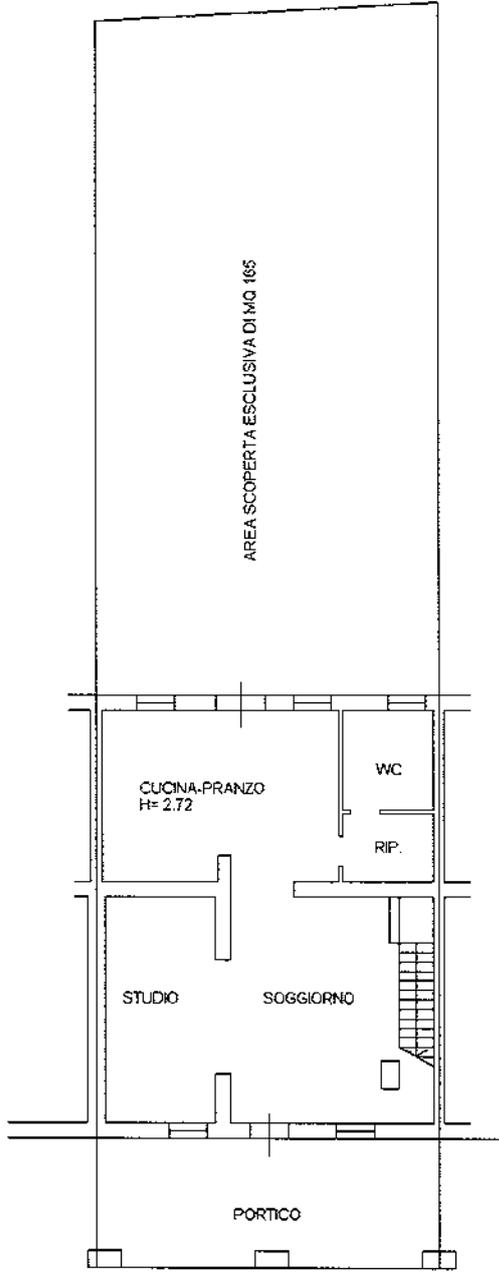
Prov. Treviso

N. 2249

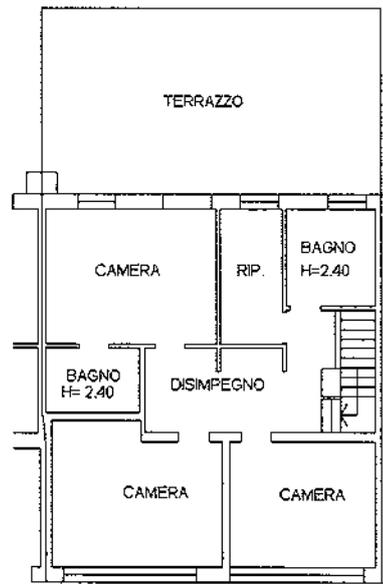
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di SAN FIOR (R843) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 642 - Subalterno: 29 >  
VIA MORANDA piano: T-1;



PIANO TERRA H= 2.80



PIANO PRIMO HM= 3.14

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0196657 del 22/06/2011

All. D.1

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fior

Via Moranda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A  
Foglio: 3  
Particella: 731  
Subalterno:

Compilata da:  
Pitzalis Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

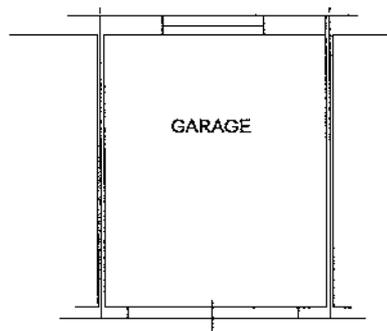
N. 2249

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 731 - Subalterno: 0 >  
VIA MORANDA piano: 1;

10 metri



PIANO TERRA

HM = 2.90



Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pitzalis Maurizio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso N. 2249

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

All. D.1

Comune di San Fior

Protocollo n. TV0444278 del 16/10/2007

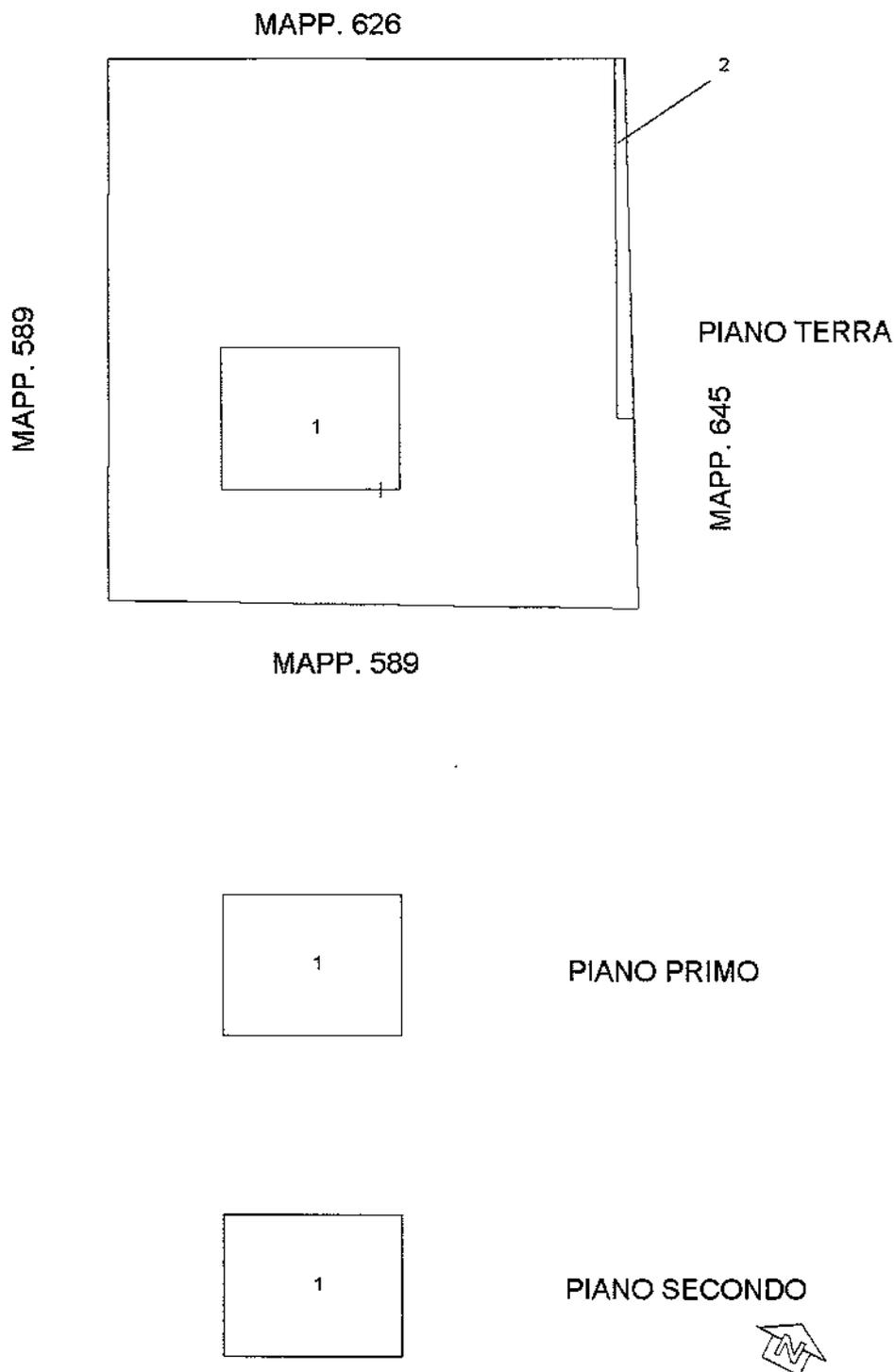
Sezione: A Foglio: 3 Particella: 646

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2015 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 646 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: SAN FIOR  
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dei:
SAN FIOR	A	3	646		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1	via moranca		T-1 2		
2	via moranca		T		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 1286					
ABITAZIONE DERIVA DAL 646 PER FRAZIONAMENTO CON AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DI MQ 1262.00					
AREA URBANA DI MQ. 24 DERIVA DAL 646 PER FRAZIONAMENTO					

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Dichiarazione protocollo n. TV0444278 del 16/10/2007

All. D.1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fior

Via Moranda

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A  
Foglio: 3  
Particella: 646  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Pitzalis Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

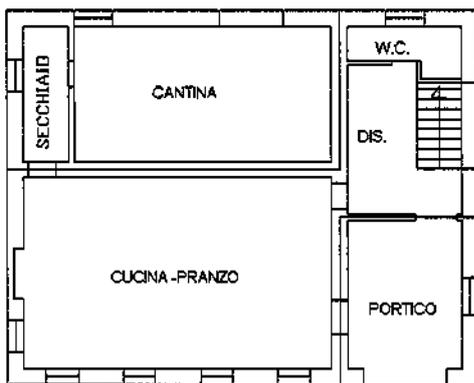
N. 2249

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 646 - Subalterno: 1 >  
VIA MORANDA piano: T-1-2;

10 metri



AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DU MQ 1262

PIANO TERRA H = 2.97



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0444278 del 16/10/2007

All. D.1

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fior

Via Moranda

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 646

Subalterno: 1

Compilata da:

Pitzalis Maurizio

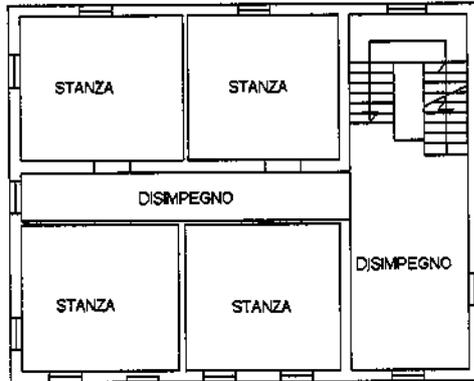
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

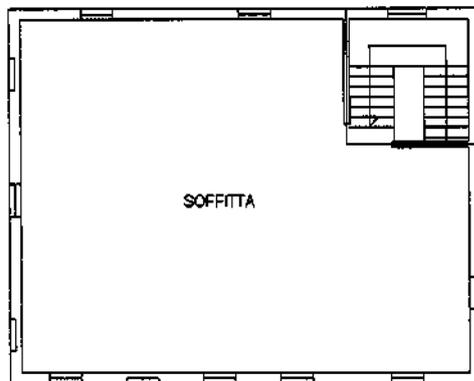
N. 2249

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2.80



PIANO SECONDO HM = 3.75



Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/01/2015 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb. A - Foglio: 3 - Particella: 646 - Subalterno: 1 >  
VIA MORANDA piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

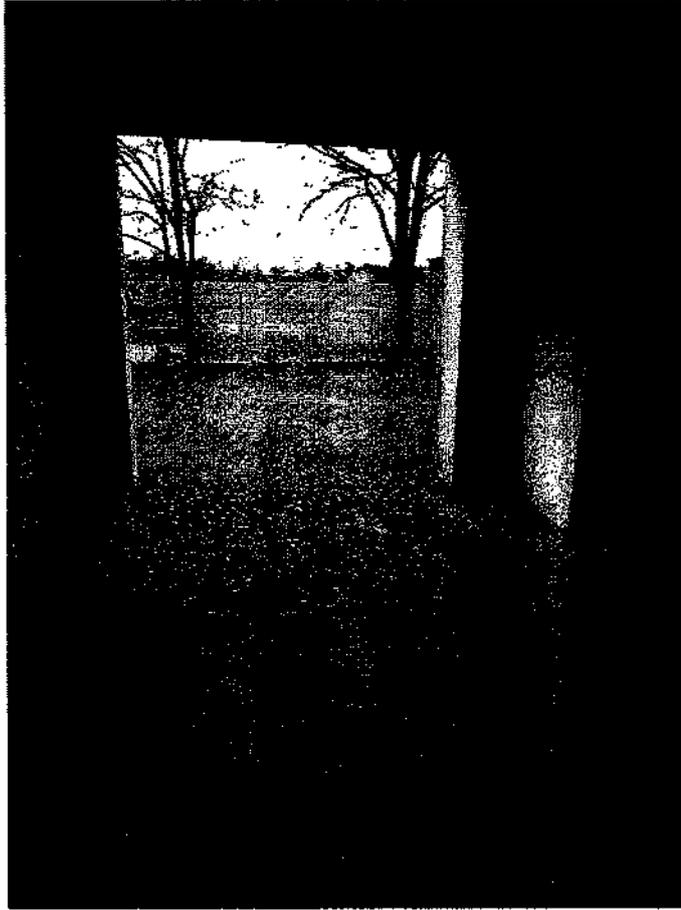
LOTTO D.1 – P.LLA 646 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DALLA STRADA DI ACCESSO AGLI ANNESSI DI VILLA MALVOLTI



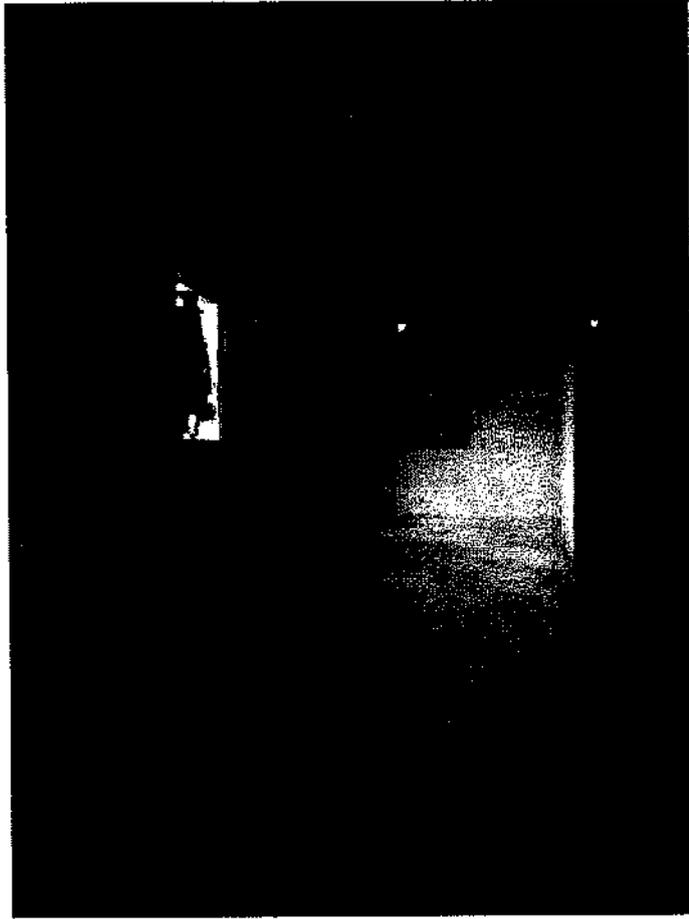
VISTA DA NORD



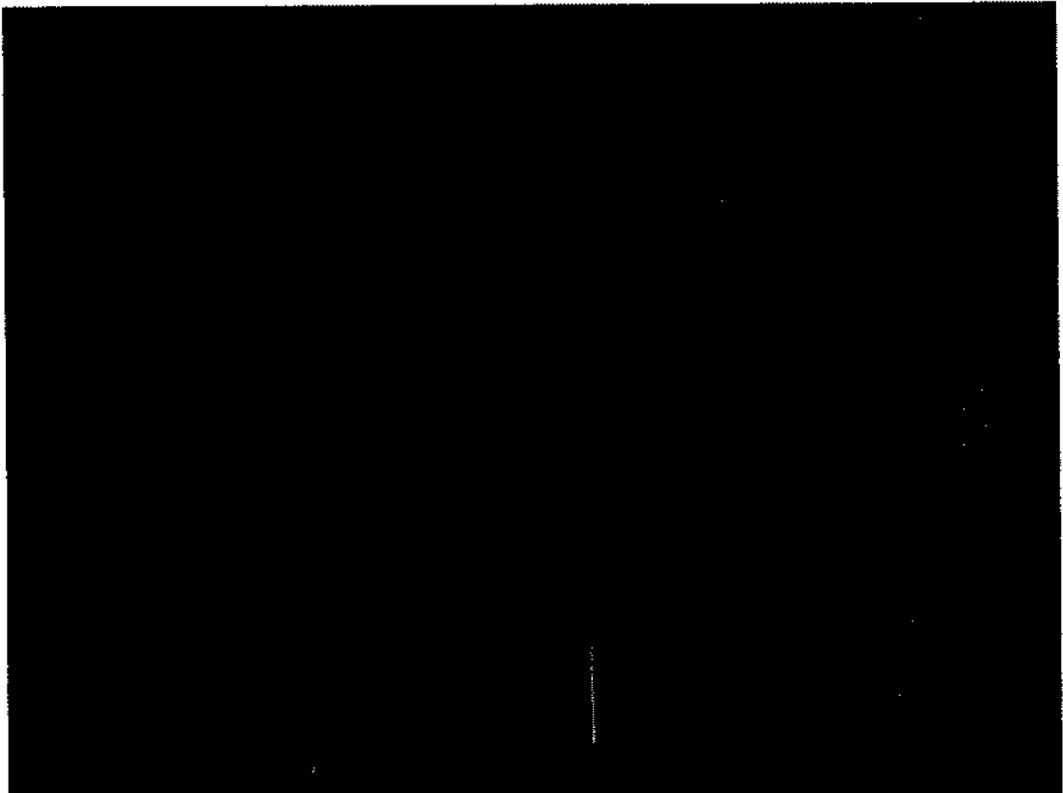
PORTICO PIANO TERRA



ZONA GIORNO PIANO TERRA



VANO SCALE PIANO PRIMO



PIANO SECONDO - SOLAIO DI COPERTURA

LOTTO D.2 – P.LLA 642 SUB 29 e P.LLA 731 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA DELLA BARCHESSA DALLA STRADA DI ACCESSO AGLI ANNESSI DI VILLA MALVOLTI



PROSPETTO SUD-OVEST – LATO INGRESSO PORZIONI BARCHESSA



PROSPETTO NORD-EST – LATO GIARDINO



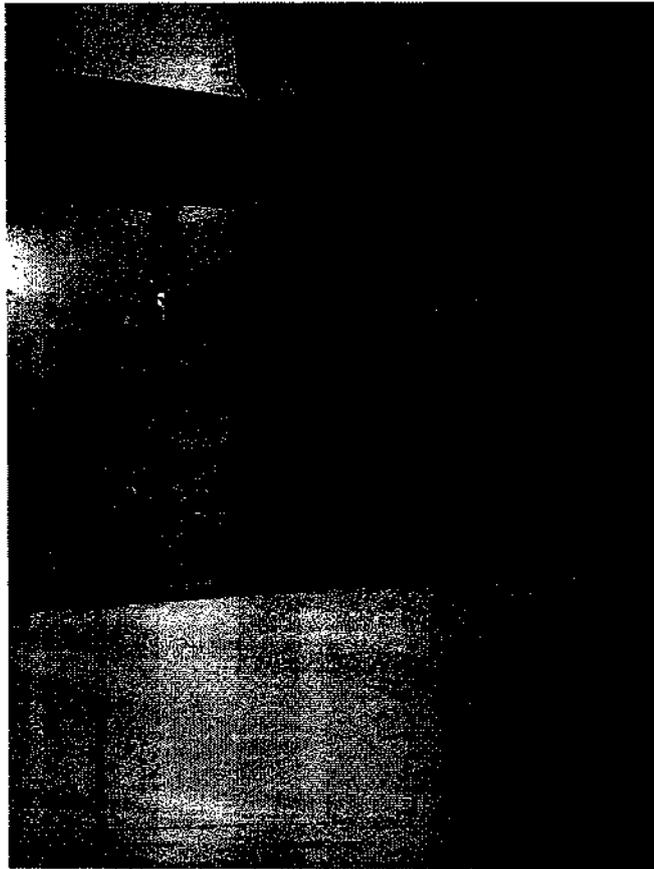
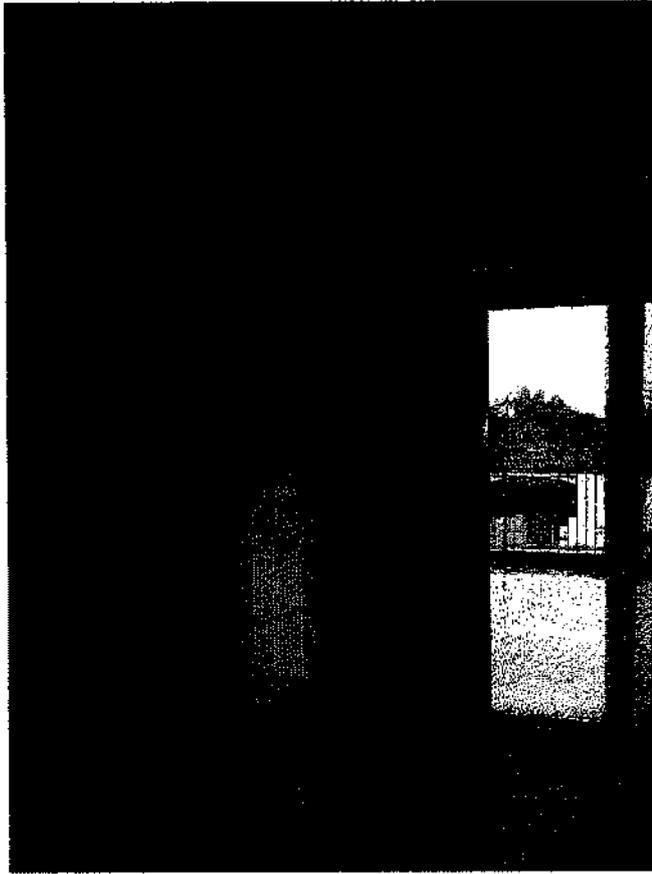
ZONA GIORNO PIANO TERRA LATO INGRESSO



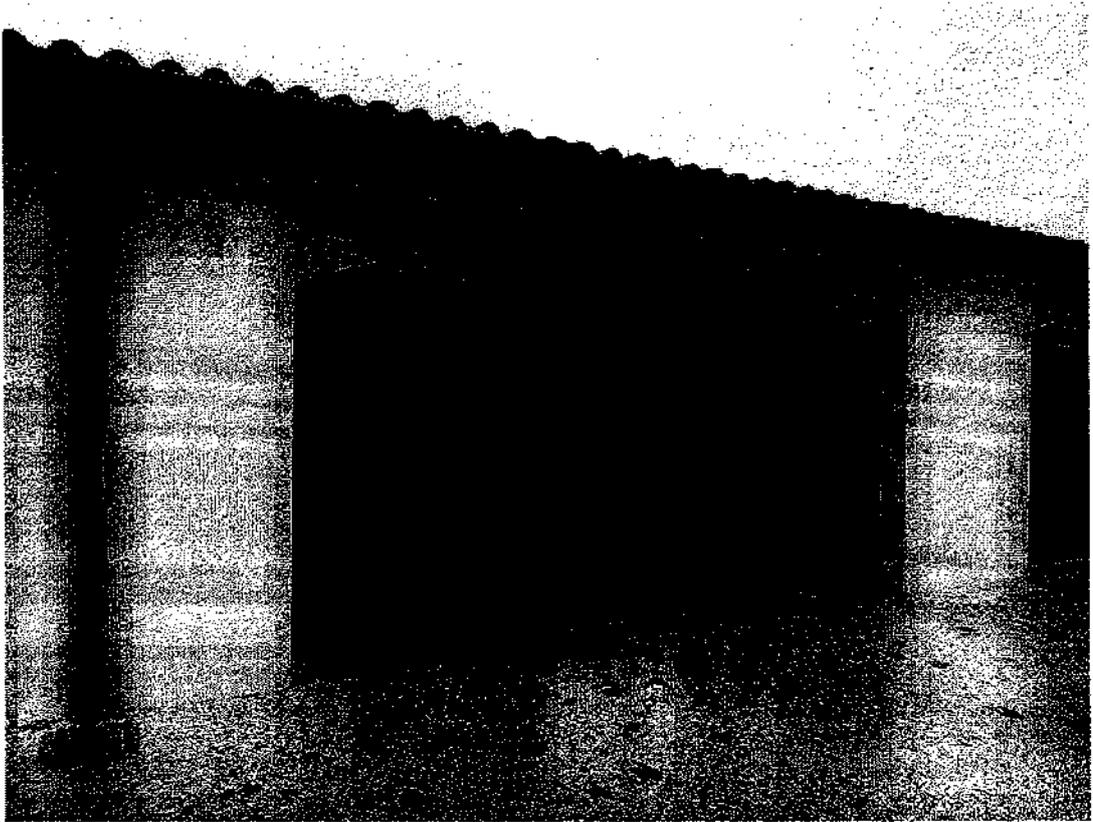
ZONA GIORNO PIANO TERRA LATO GIARDINO



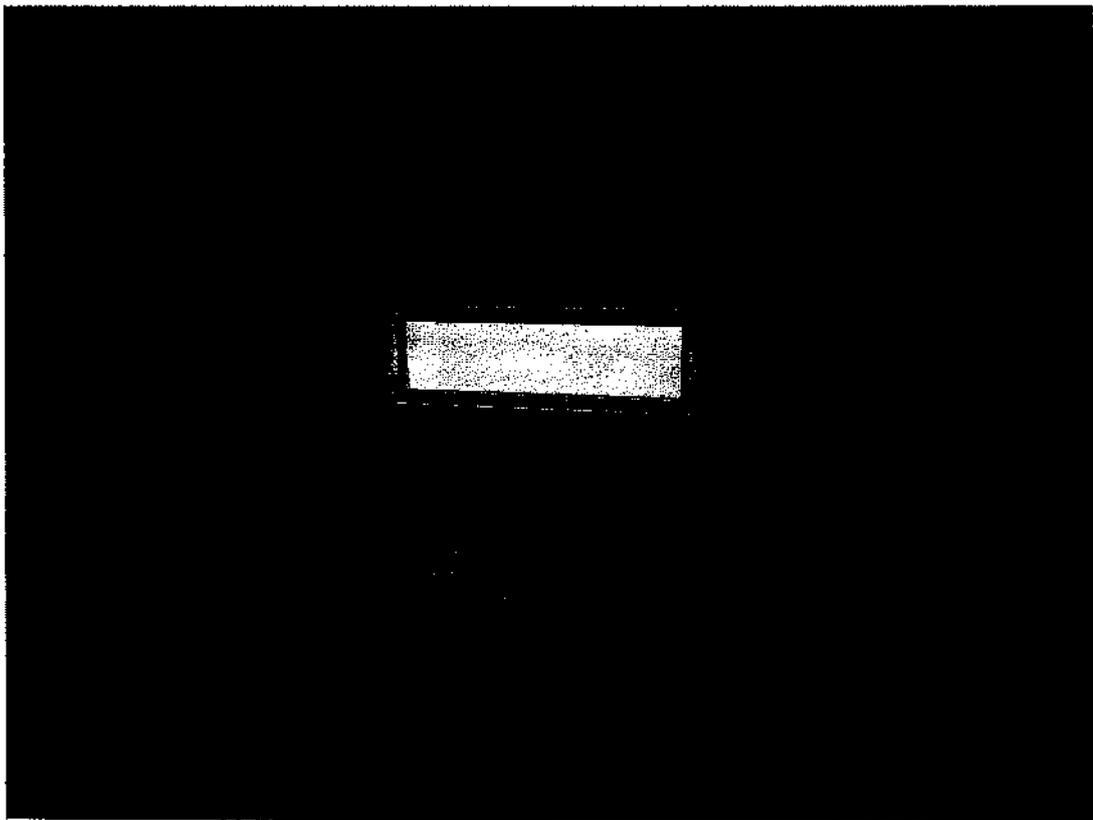
BAGNO ZONA GIORNO PIANO TERRA



CAMERE PIANO PRIMO



AUTORIMESSA P.LLA 731 – PROSPETTO SUD-OVEST



AUTORIMESSA P.LLA 731 – INTERNO