

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° 665/2013

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

con gli avv.ti Maria Chiara Marchiori e Enrico Gentile

e con l'intervento di

EQUITALIA NORD S.P.A.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali

1. PREMESSA

Il giorno 24.02.2017, l'Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il sottoscritto Giovanni Negro, libero professionista con studio in Treviso al civico 7 di V.le Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni immobili oggetto di pignoramento.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

I beni immobili oggetto di stima fanno parte del complesso edilizio a destinazione commerciale/direzionale denominato "La Castellana", sito in Paese (TV), al civico n. 28 di



viale Sante Biasuzzi.

Più precisamente, i beni di cui si tratta consistono essenzialmente in una porzione di fabbricato a destinazione direzionale, che attualmente è però ancora allo stato "grezzo", situato al piano primo del centro commerciale e in un lastrico solare di pertinenza, oltre alle parti comuni di pertinenza.

In data 12.04.2017, il sottoscritto perito estimatore ha eseguito un sopralluogo con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le fotografie allegate alla presente relazione al sub. 1.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1. DATI AL MOMENTO DELL'AFFIDAMENTO DELL' INCARICO

I beni oggetto di stima sono individuati catastalmente come di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Comune di Paese, Via Postumia, sezione D, foglio 14, particella 364:

- sub. 14, p. T. 1, in corso di costruzione;
- sub. 45, p. 1, lastrico solare

con le relative quote di parti comuni.

3.2. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Vi è conformità fra la descrizione attuale dei beni



(indirizzo, piano, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti in quest'ultimo consentono l'individuazione dei beni immobili.

3.3. IRREGOLARITÀ CATASTALI E SUCCESSORIE

Si è detto che l'immobile di cui al sub. 45 è accatastato come "in corso di costruzione"; non vi è dunque alcuna planimetria catastale del bene.

E' stata invece acquisita la planimetria catastale del lastrico solare di cui al sub. 14 e, in situ, non sono state riscontrate variazioni rispetto a quanto ivi rappresentato.

4. CONFINI

Il centro commerciale "La Castellana" confina:

- a sud con via Postumia;
- a ovest con il mappale 421;
- a est con viale Sante Biasuzzi;
- a nord con i mappali 855 e 856.

L'immobile oggetto di stima invece confina:

- a est con il mappale 46;
- a nord con i mappali 422 e 46.

5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Avendo l'esecutato ha assunto il ruolo di costruttore del complesso edilizio di cui si tratta (all'epoca del rilascio della prima concessione edilizia, l'odierna [redacted] si chiamava [redacted] non vi è un atto d'acquisto dei



beni oggetto di stima; esistono invece gli atti con i quali l'esecutato è venuto in possesso dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato.

Nell'elaborato planimetrico catastale, grafico e descrittivo, sono elencati i beni comuni non censibili e censibili, senza che per questi ultimi sia attribuita la pertinenza.

Per conoscere la pertinenza dei beni comuni censibili, il sottoscritto perito ha preso visione, presso la Conservatoria dei RR.II., dell'atto di acquisto di un altro immobile facente parte dello stesso complesso edilizio; ci si riferisce al negozio catastalmente censito al m.n. 364 sub. 32, venduto da [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita RG n. 11431 in data 31.03.1992.

In tale atto, sono richiamati i seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 12.12.1990-23.01.1991 ai nn. 28327-28949 rep. trascritto il 15.02.1991 ai nn. 5497/4230, con il quale la ditta [REDACTED] ha concesso ad ENEL il diritto di passaggio sulla proprietà delle linee elettriche aeree e in cavo sotterraneo.
- Convenzione autenticata presso il notaio Ciarbonetti in data 23.04.1991-06.05.1991 nn. 29842-29978 rep. trascritta il 28.05.1991 ai nn. 15088/11334, con la quale è stata costituita in favore di ENEL la servitù di elettrodotto in



cavo sotterraneo nella proprietà di [REDACTED]
servitù che riguarda i mappali nn. 367, 401, 724, 364 e
725.

- Convenzione autenticata presso il notaio Maravello in data
27.10.1986-28.11.1986 nn. 43534-43947 rep. trascritta il
24.12.1986 ai nn. 28217/22000, con la quale è stata
costituita in favore di ENEL la servitù di passaggio di 2
cavi interrati nella proprietà di [REDACTED] servitù
che riguarda i mappali nn. 364, 65, 273 e 418.

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

I beni non sono pignorati pro quota e non sono, allo stato
attuale, divisibili.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso di cui
fanno parte i beni oggetto di stima sono pervenuti
all'esecutato in forza:

- di due atti di compravendita, il primo in data 16.02.1989
rep. 28103 e il secondo in data 19.05.1989 rep. 28869,
entrambi sottoscritti presso il notaio Francesco Giopato
di Treviso; entrambi i documenti sono stati forniti in
copia allo scrivente dal notaio stesso (all. 7);
- di una sentenza traslativa in data 28.06.1990 n. 993/90
rep. 1901, che è stata invece reperita in copia dallo
scrivente presso il Tribunale di Treviso (all. 7).

Le date dei tre succitati documenti sono anteriori a quelle
delle trascrizioni dei pignoramenti riscontrati,



rispettivamente in data 07.06.2012 ai nn. 17555/12691, in data 05.12.2013 ai nn. 35105/24315 e in data 04.09.2015 ai nn. 25426/18190.

Come già detto, l'immobile attualmente è allo stato "grezzo" e dunque non è occupato.

Non risultano di conseguenza registrati contratti di locazione né risultano presentate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191.

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma della dott.ssa Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 27.01.2014.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritti** a Treviso in data 28.05.1991 ai nn. 15088/11334, di cui all'atto autenticato in data 06.05.1991, rep. 29978 del notaio Carbonetti Maria, a favore dell'Ente Nazionale Energia Elettrica (ENEL), con sede in Roma e contro l'esecutato, per la servitù di elettrodotto relativamente ai terreni censiti al fg. 36 mappali 367,401, 724, 364, 725.g
- **Costituzione di vincolo di destinazione, trascritto** a Treviso in data 25.02.1992 ai nn. 7550/6132, di cui all'atto autenticato in data 18.02.1992, rep. 32809 del



notaio Carbonetti Maria, a favore del comune di Paese con sede in Paese (TV), e contro l'esecutato, relativamente all'unità censita a sez. urb. D fg. 14 mappale 364 sub. 5. Trattasi di vincolo di destinazione d'uso di tutti i parcheggi destinati a uso pubblico e ricavati al piano interrato dell'immobile di cui si tratta.

- **Ipoteca volontaria, iscritta** a Treviso in data 15.02.2002 ai nn. 6066/1158 per complessivi € 4.130.000,00 (capitale € 2.065.000,00 - durata anni 9) a favore della Banca Antoniana - Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Padova e contro l'esecutato, in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 13.02.2002, rep. 58788, ai rogiti del notaio Maria Carbonetti di Treviso, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Ipoteca volontaria, iscritta** a Treviso in data 02.03.2010 ai nn. 7287/1571 per complessivi € 2.800.000,00 (capitale € 1.750.000,00 - durata anni 15) a favore della Banca Mediocredito del Friuli Venezia-Giulia Spa, con sede in Udine e contro l'esecutato, in forza di concessione a garanzia di mutuo, in data 26.02.2010, rep. 76579/8731, ai rogiti del notaio Maria Carbonetti di Treviso, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto** a Treviso in data 07.06.2012 ai nn. 17555/12961, atto del Tribunale di



Treviso in data 09.05.2012 rep. 2222, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], e contro
l'esecutato, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto** a Treviso in data 05.12.2013 ai nn. 35105/24315, atto del Tribunale di Treviso in data 20.09.2013 rep. 4624/2013, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, e contro l'esecutato, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

In data 20.06.2017, lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari), rilevando l'esistenza della seguente ulteriore trascrizione contro l'esecutato, relativa ai beni oggetto di stima, non riportata nella relazione notarile:

- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto** a Treviso in data 04.09.2015 ai nn. 25426/18190, atto dell'Ufficiale Giudiziario in data 08.05.2015 rep. 4470, a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia Spa, con sede in Udine, e contro l'esecutato, gravante sulle unità immobiliari in oggetto (all. 5).

Lo scrivente ha riscontrato altresì che vi sono tre ulteriori trascrizioni contro l'esecutato, che però non riguardano l'oggetto della perizia di stima (all. 5).

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO



8.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Vani scala e ascensore: "Vs";
- Immobile direzionale: "Id"
- Lastrico solare: "Ls";

8.2. VANI SCALE E ASCENSORE

Si accede al piano primo dell'immobile con destinazione direzionale tramite due ingressi indipendenti, posti alle estremità sud-est e sud-ovest dell'immobile stesso.

Si tratta di due vani scale di pianta quadrata, cui si accede attraverso portoncini a doppia anta vetrata con telaio in alluminio.

In entrambi i vani scale, sono state realizzate parte delle finiture: i pianerottoli e i gradini sono infatti pavimentati con piastrelle in ceramica e le pareti sono rifinite con intonaco (foto da Vs01 a Vs04); mancano le dipinture, i corrimano ed altro.

Al centro di entrambi i vani, vi è un cavedio, con pareti in calcestruzzo e con fori-porta rettangolari, ricavati in corrispondenza dei pianerottoli quale predisposizione per l'installazione di un ascensore (foto Vs05).

8.3. IMMOBILE DIREZIONALE/COMMERCIALE

L'immobile a destinazione direzionale occupa un'ampia



porzione a sud-ovest del piano primo del centro commerciale. Come già detto, l'immobile è attualmente "al grezzo" ed essendo privo delle tramezze previste nel progetto autorizzato si presenta come un grande open-space (foto da Id01 a Id08).

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri prefabbricati in c.a.v., di sezione cm (50x60), distribuiti lungo il perimetro e all'interno del vano, a formare un reticolo di maglia m 8x8 circa (foto da Id09 a Id11), e dalla muratura in calcestruzzo armato che costituisce la parete perimetrale nord (foto Id12).

Per quanto riguarda gli orizzontamenti, sia il solaio interpiano che il solaio di copertura sono costituiti da travi principali in c.a.v. del tipo a "T rovescio" che sostengono tegoli in c.a.p. "a doppia T" (foto da Id13 a Id17).

Il pavimento consiste attualmente in una soletta di calcestruzzo.

I tamponamenti perimetrali sui lati est, sud e ovest sono realizzati con serramenti a nastro in alluminio, con vetrocamera (il vetro interno è doppio con un film in materiale plastico interposto) (si rimanda alle precedenti foto con prefisso Id oltre alle foto da Id18 a Id20).

Analoghi serramenti a nastro sono stati utilizzati pure per delimitare un cavedio a pianta quadrata ricavato tra quattro



pilastri all'interno dell'open-space; nel vano è stato realizzato un lucernario a forma di piramide (foto Id21) che illumina i locali sottostanti.

Lo scrivente ha rilevato le seguenti altezze rispetto al pavimento:

h intradosso tegoli copertura: m 3,73

h intradosso travi a "T rovescio" : m 3,34

Nessun impianto è stato completato; sono state solo riscontrate numerose canalizzazioni e tubazioni, soprattutto a ridosso dei pilastri, quale predisposizione per la futura installazione degli impianti meccanici ed elettrici (foto da Id22 a Id24).

8.4. LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare (così l'immobile risulta accatastato) è situato esternamente alla parete est dell'immobile direzionale ed ha pianta pressoché rettangolare.

Si tratta di una superficie solo virtualmente praticabile, essendo dotata di parapetto in calcestruzzo, sormontato da un corrimano metallico; il lastrico è pavimentato con una guaina bituminosa (foto Ls01).

Quanto riscontrato nello stato di fatto corrisponde dunque a quanto riportato nella visura catastale, ma è difforme da quanto previsto negli elaborati dell'ultimo progetto approvato.

Tale difformità verrà approfondita al successivo par. 10.2.



8.5. PARTI CONDOMINIALI COMUNI

Ai beni oggetto di stima è legata anche la comproprietà di alcune parti condominiali comuni, in quota parte sulla base della quote millesimali così come indicato nella tabella di cui all'allegato A al regolamento condominiale (all. 8).

Ciò è confermato anche dall'atto di acquisto di cui si è detto al precedente par. 5.

Da tale tabella risulta che all'immobile pignorato è pertinente la quota parte millesimale dei seguenti subalterni del mappale 364:

- sub. 1, bene comune non censibile, area scoperta, per la quota di 102,13 millesimi;
- sub. 51, bene comune non censibile, locale pompe antincendio, per la quota di 102,13 millesimi;
- sub. 63, area destinata a parcheggio, di mq 13.167, per la quota di 132,87 millesimi;

ad oggi tale subalterno è un'area urbana, classificata come bene comune censibile, di cui non viene fornita l'intestazione; infatti a fronte della richiesta, il sistema avvisa: "ricerca non effettuabile"; l'immobile selezionato appartiene alla categoria speciale di tipo beni comuni censibili"; l'immobile è quindi in proprietà degli aventi diritto, in base alle quote millesimali.

Nello stadio precedente, il sub. 63 era un'area scoperta di mq. 13167, con l'indicazione di alcuni intestati, con



la nota diritti ed oneri da verificare.

- sub. 64, autorimessa interrata, di mq 3.285 per la quota di 132,87 millesimi;

il subalterno è un garage comune, in categoria C6, con consistenza pari a mq. 3581, rendita catastale pari ad € 5089,68, classificato come bene comune censibile e come per il sub. 63 non viene fornita l'intestazione.

Lo stesso sub. 64 nello stadio precedente alla variazione in bene comun censibile (26/06/92) era classificato come garage, C6, classe 1, stessa rendita (€ 5.089,68), con l'indicazione di alcuni intestati, con la nota diritti ed oneri da verificare.

Dalla tabella succitata risulta pure la comproprietà del subalterno n. 11, bene comune non censibile, locale contatori, per la quota di 465,51 millesimi; ciò è però in contrasto con quanto riportato negli elaborati grafici catastali, sia grafici che descrittivi, reperite mediante visura, dalle quali risulta che il sub. 11 non è pertinente all'immobile oggetto di stima.

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio, nel corso di un colloquio con l'amministratrice del consorzio di gestione del centro commerciale, di cui si dirà anche al successivo par. 13, lo scrivente ha appurato che non vi sono parcheggi ad uso esclusivo.

Si tratta dunque di aree comuni usufruibili dai proprietari



degli immobili del centro commerciale nonché dalla clientela, con le relative spese manutentive ripartite tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Inoltre, per il parcheggio interrato, dal 1992 risulta essere vigente un vincolo di destinazione d'uso pubblico in favore del comune di Paese (della relativa trascrizione si è già dato conto al precedente par. 7).

L'amministratrice ha invece riferito che il parcheggio interrato sarebbe di proprietà del comune di Paese e concesso in uso al centro commerciale per la sosta della clientela in forza di una convenzione tra il comune e il centro commerciale stessi.

Il sottoscritto non ha però trovato riscontro di ciò né dai documenti analizzati presso la Conservatoria dei RR.II. né dall'ufficio tecnico del comune di Paese, contattato per chiarimenti in merito.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, nel comune di Paese vige la variante n. 2 al "Piano degli Interventi", approvata con D.D.C. n. 54 in data 29.11.2016.

Di seguito, se ne riportano le previsioni per l'area sulla quale si è edificato il centro commerciale "La Castellana".

Art. 73 - TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)

1. Tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Comprendono gli



insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPP sono:

- verifica della compatibilità delle destinazioni esistenti;
- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari tra più lotti;
- prevedere per l'insediamento di grandi strutture di vendita, idonee condizioni di accessibilità e parcheggio;
- favorire il potenziamento delle funzioni terziarie e di servizio ai fini del miglioramento dell'ambiente urbano.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 11. Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPP vanno rispettati i seguenti indici e



prescrizioni: - q = non superiore al 60% del lotto; - H = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 10,00; - distanze da determinarsi nei seguenti modi: - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00; - Df = non inferiore a ml 10,00; - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

6. Il rilascio di P. di C., D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

7. Nei TPP valgono inoltre le seguenti prescrizioni: · gli stoccaggi provvisori esterni di materie prime e prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati; · per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche



di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

8. Nei TPP 1/4/5/7 le fasce di rispetto stradale e ferroviario non generano capacità edificatoria; risultano altresì utilizzabili per la localizzazione degli standard urbanistici.

9. Nei TPP 4/7/19 sono consentiti ampliamenti fino a un massimo del 20% della capacità edificatoria di zona qualora si attuino i seguenti interventi:

- riconversione dell'attività produttiva esistente, verso funzioni di tipo terziario, commerciale di servizio;
- riqualificazione anche con sostituzione edilizia dell'esistente con particolare attenzione ai fronti edificati verso la viabilità regionale.

Tali interventi dovranno in ogni caso comportare:

- il miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico;
- la riorganizzazione e razionalizzazione, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità regionale.

Nella realizzazione di tali interventi la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie del lotto, comprendendo nella stessa anche la fascia di rispetto



stradale non generante capacità edificatoria.

10. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

11. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti NTO e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 122/1989.

12. Va realizzata/mantenuta una superficie minima a verde non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del Piano del Verde.

13. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.



Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5. Nelle attività di artigianato di servizio, può essere destinata alla vendita al dettaglio una superficie massima di mq 30, senza che questo comporti cambio di destinazione d'uso dei locali. Qualora siano insediate attività con destinazione diversa da quella commerciale, può essere destinata a vendita al dettaglio (corner-angolo vendita), una superficie massima di mq 10, senza che questo comporti cambio di destinazione d'uso dei locali. Le attività commerciali nell'ambito di medie strutture aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq di Sv e di grandi strutture complessivamente per una estensione massima pari a 2500 mq di Sv, sono consentite esclusivamente nei contesti individuati a tale scopo: TPP/4/9/11/12/19/20. Nei TPP nei locali destinati ad attività commerciali è compatibile e non costituisce cambio d'uso, l'insediamento di attività di artigianato di servizio.

15. Gli insediamenti di industrie insalubri esistenti di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a



condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

16. Ai fini di un'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1500 mq di Sv e grandi strutture di vendita dovranno anche prevedere, fermi restando gli obblighi di cui all'art. 22 della L.R. 50/2012, specifica documentazione progettuale, da concordare con l'Amministrazione comunale, dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo - anche nelle ore di punta - delle interferenze con la viabilità ordinaria. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

17. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza nel limite del 5% della superficie lorda di pavimento dell'attività produttiva insediata e fino a 100 mq di SU residenziale. Per motivate esigenze, gli alloggi esistenti possono essere suddivisi in due unità, a tal fine la seconda residenza è ammessa solo a soggetti aventi titolo di parentela diretta



con il proprietario dell'alloggio originario (titolare dell'attività o personale di sorveglianza).

18. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, nonché edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

19. Nell'ambito dell'ASA/7 (ex sottozona D1.10 di PI) valgono i contenuti dell'accordo tra soggetti pubblici e privati sottoscritto ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 denominato AP4.

20. Nell'ambito dei TPP/2/4/6/7/8/9/12/13/14/15/16/17/18/20 è consentito il mantenimento delle destinazioni produttive ed attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del PAT; in questi Tessuti la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data.

21. Nell'ambito TPP/9 nelle superfici interessate dall'obbligo di Progettazione Unitaria, l'indice massimo di copertura (q) è fissato nel 50% della superficie del lotto.

22. All'interno TPP/11 di Padernello, l'insediamento attività commerciali qualificabili come medie strutture con superficie di vendita fino a mq 2.500, è subordinato alla



realizzazione di adeguato innesto carraio sulla S.R. n. 53; l'ampliamento dell'area (6.867 mq) oggetto della variante 5 al PI non è computabile ai fini edificatori. La rotatoria individuata nella cartografia di PI è da ritenersi puramente indicativa e potrà essere superata solo da soluzioni alternative, risultanti da idoneo studio viario sui flussi di traffico esistenti e di previsione dell'area in oggetto, concordate con l'ente gestore della strada. Qualora la realizzazione delle opere interessi il corridoio ecologico sul margine sud dell'area si applicano le misure di compensazione ambientale previste dal PI e dal Piano del Verde.

23. Nella TPP/23 è ammesso il recupero e la riqualificazione della superficie commerciale esistente tramite Progettazione Unitaria. 24. Nella TPP/6 il mappale catastalmente identificabile come Comune di Paese, Foglio 39, mappale n. 533, non è computabile ai fini edificatori; l'area potrà essere utilizzata per esposizione campionaria all'aperto di macchine operatrici.

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

10.1. TITOLO EDILIZIO

Il centro commerciale "La Castellana" è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 8013, prot. 12112, in data 03.03.1989 (all. 4).

Il successivo 27.07.1991, è stata depositata una variante,



che riguardava anche gli immobili oggetto di stima, approvata in data 18.03.1992 (all. 4).

Come già detto, per i beni di cui si tratta non si è giunti al rilascio del permesso di agibilità e i titoli edilizi summenzionati risultano decaduti.

Essendo passati oltre vent'anni dalla decadenza, per completare l'immobile direzionale e renderlo agibile sarà necessario presentare una domanda di Permesso di Costruire per ultimazione lavori, accompagnata da un nuovo progetto che preveda le varianti costruttive e impiantistiche eventualmente necessarie per rispettare le normative oggi vigenti.

In esito a un colloquio con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Paese, lo scrivente ha appurato che il soggetto che presenterà la domanda di Permesso di Costruire dovrà corrispondere al Comune oneri concessori per un importo pari al 20% degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) oltre al contributo relativo al costo di costruzione delle opere mancanti.

Poiché gli oneri concessori vengono determinati con riferimento alla superficie utile netta, lo scrivente ha calcolato tale superficie dell'immobile direzionale utilizzando l'elaborato grafico dell'ultimo progetto approvato nonché considerando quanto riscontrato in situ.

La superficie utile netta è risultata pari a mq 1.912,5; si



tratta di un valore superiore a quello indicato negli elaborati progettuali dell'ultima variante, ciò in parte per un errore di calcolo del progettista e in parte per una difformità riscontrata in situ (ci si riferisce alla prima difformità trattata al successivo par. 10.2).

Il calcolo degli oneri concessori, eseguito utilizzando un apposito foglio elettronico di calcolo disponibile presso il sito del comune di Paese, è esposto all'all. 4.

Risulta quanto segue:

- importo del 20% oneri di urbanizzazione: € 17.912,57
 - importo del contributo costo di costruzione: € 66.671,25
- Sommano: € 84.583,82

10.2. DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA LO STATO DI FATTO E LE PREVISIONI DI PROGETTO

In esito al sopralluogo in data 12.04.2017, lo scrivente ha riscontrato che, rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico dell'ultimo progetto approvato, sussistono le seguenti difformità.

Prima difformità: traslazione di alcune pareti perimetrali

Alcuni dei serramenti a nastro lungo il perimetro dell'immobile direzionale sono stati posati "a filo esterno" dei pilastri, mentre il progetto ne prevedeva la posa "a filo interno".

Tale difformità è rappresentata graficamente nella tavola dei coni visuali allegata al sub. 1 alla presente relazione;



le pannellature di progetto sono riportate in giallo, mentre quelle effettivamente realizzate sono riportate in rosso.

Le pareti coinvolte hanno una lunghezza complessiva di m 145,0 e, considerando che la traslazione verso l'esterno dei serramenti è mediamente quantificabile in cm 40, ne risulta un aumento di superficie utile netta pari a mq 58,0; di tale aumento di superficie si è tenuto conto nel calcolo degli oneri concessori per il rinnovo del titolo edilizio.

Lo scrivente ha verificato se la difformità di cui si tratta violi le norme urbanistiche vigenti.

Ebbene, l'immobile direzionale ricade in zona TPP (Tessuti Produttivi Polifunzionali); come risulta dall'art. 73 delle NTO del Piano degli Interventi vigente, per tale zona l'unico parametro urbanistico di riferimento è l'indice di copertura q (si tratta del rapporto tra superficie coperta dell'immobile e superficie del fondiaria), indice che non deve superare il 60%.

Nel caso di specie, dagli elaborati progettuali risulta che la superficie coperta dell'immobile è stata calcolata "a filo esterno" dei pilastri perimetrali; pertanto, la difformità di cui si tratta non comporta un incremento della superficie coperta di progetto ovvero non comporta un aumento dell'indice q indicato in progetto.

La difformità di cui si tratta si configura dunque come un abuso sanabile.



Seconda difformità: predisposizione per l'ascensore

Nel progetto approvato non era prevista la realizzazione di ascensori nei due vani scala di pertinenza dell'immobile direzionale.

Infatti, dall'elaborato grafico dell'ultimo progetto approvato risulta che, in entrambi i vani di cui sopra, le scale si sviluppano attorno a un cavedio centrale, di pianta quadrata, chiuso ovvero privo di fori-porta.

In entrambi i vani-scale, invece, il cavedio centrale è stato ingrandito rispetto a quanto previsto in progetto e dotato di fori-porta in corrispondenza dei pianerottoli al pianterreno e piano primo.

Tale difformità è assimilabile a una modifica distributiva interna e non comporta dunque un aumento di superficie dell'immobile; anche in questo caso, dunque, l'abuso è sanabile.

Terza difformità: realizzazione di porte-finestra

Sulla parete ovest, nel tratto a nord dal vano scala che va da quest'ultimo fino al primo pilastro, laddove era prevista una finestra a nastro, è stata invece realizzata una parete in calcestruzzo, nella quale sono state ricavate due porte finestra con telaio in alluminio, attraverso cui si accede alla copertura.

Analoga difformità è stata riscontrata sulla parete perimetrale est, quella prospiciente il lastrico solare; nel



tratto di parete a nord del vano scala, anche in questo caso fino al primo pilastro, invece della prevista finestra a nastro è stata realizzata una parete in calcestruzzo, nella quale sono state ricavate tre porte finestra con telaio in alluminio.

Le modifiche di cui si tratta non comportano variazioni distributive interne né aumenti di superficie dell'immobile. Si tratta anche in quest'ultimo caso di un abuso sanabile.

Quarta difformità

A quanto risulta dagli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato, l'immobile di cui al sub. 45, accatastato come "lastrico solare", è in realtà una semplice copertura piana.

Ciò dà ragione del fatto che nel progetto approvato non risultano essere previste porte che diano accesso al "lastrico".

La relativa superficie non è inoltre contemplata nei conteggi di progetto né è rientrata nel calcolo degli oneri concessori.

Sussiste dunque un possibile equivoco tra:

- la classificazione catastale ("lastrico solare") che identifica la superficie, la attribuisce all'esecutato e ne prevede l'utilizzo;
- e quanto previsto dal progetto approvato dall'autorità comunale, che considera la superficie quale semplice



copertura piana accessibile per manutenzione, ma non agibile.

Allo stato delle cose dunque la superficie identificata dalla locuzione "lastrico solare" non potrà essere resa agibile se non previa:

- verifica della compatibilità urbanistica ed edilizia;
- presentazione di apposito progetto che dovrà essere approvato dalle autorità comunali;
- corresponsione dei relativi oneri concessori.

Determinazione dei costi necessari a sanare gli abusi

Tutti e tre gli abusi riscontrati risultano, come detto, sanabili, trattandosi di variazioni che non violano la normativa attuale oltre che a quella vigente all'epoca del progetto.

Il costo complessivo della sanatoria, comprensivo della sanzione di € 516,00 e delle prevedibili spese tecniche, viene stimato dallo scrivente pari a € 1.500,00, oltre ad oneri di legge.

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è "al grezzo" e dunque attualmente inutilizzato.

12. DIVISIBILITÀ

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

13. CONDOMINIO E CONSORZIO

Il centro commerciale La Castellana risulta essere amministrato dal Consorzio di gestione del centro



commerciale stesso, che riunisce i proprietari degli immobili facenti parte del complesso stesso.

Il Consorzio ha sede presso il centro commerciale.

In data 14.06.2017, lo scrivente ha avuto un colloquio con l'amministratrice del Consorzio sig.ra [REDACTED] dal colloquio è emerso quanto segue.

Vanno anzitutto distinti i debiti e le spese condominiali dai debiti e dalle spese consortili.

Debiti e spese condominiali

Risulta che l'esecutato ha un debito complessivo nei confronti del condominio di € 16.067,82, relativo agli esercizi del 2016 e 2017.

Le spese medie annue condominiali sono state quantificate dall'Amministratore pari a € 7.000,00/8.000,00, per cui il debito per i due anni antecedenti l'acquisto, del quale l'acquirente dell'immobile dovrà farsi carico, prudenzialmente è stimabile in € 16.000,00.

In proposito, per futuro non sono previste spese significative una tantum, salvo quella per la realizzazione della rete fognaria di pertinenza del centro commerciale, per la quale però sono state già accantonate dai proprietari negli anni passati le somme necessarie.

Debiti e spese consortili

Risulta che l'esecutato ha un debito complessivo nei confronti del Consorzio di gestione del centro commerciale



di € 17.973,02, relativo agli esercizi del 2016 e 2017.

Le spese medie annue consortili sono state quantificate dall'Amministratore pari a € 14.000,00, per cui il debito prevedibile per i due anni antecedenti l'acquisto, del quale l'acquirente dell'immobile dovrà farsi carico, è stimabile in € 28.000,00.

L'amministratrice ha inoltre fornito la documentazione allegata alla presente relazione all'allegato 8, tra cui il regolamento condominiale e l'atto costitutivo del consorzio.

14. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

14.1. PREMESSA SUL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

Consultando alcuni operatori del settore immobiliare, lo scrivente ha appurato che attualmente le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima sono rare.

La principale causa è un mercato immobiliare in fase recessiva se non stagnante, in cui l'offerta supera la domanda.

Il problema è ancor più sentito nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici a destinazione commerciale/direzionale inutilizzati.

Di conseguenza, non è stato possibile reperire dati affidabili relativi a compravendite recenti di immobili



confrontabili con quello oggetto di stima.

Lo scrivente ha poi accertato che le sporadiche compravendite sono sostanzialmente appannaggio di investitori, come ad esempio i fondi immobiliari, per i quali l'acquisto è finalizzato alla messa a reddito degli immobili.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più adatto per i beni di cui si tratta sia quello per capitalizzazione diretta, per il quale il canone di locazione dell'immobile da valutare viene convertito in modo diretto nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

In altre parole, l'ammontare del capitale investito nell'acquisto di un immobile (e cioè il valore di mercato dell'immobile stesso) viene determinato dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce per il valore percentuale di tale reddito annuo rispetto al capitale investito, detto saggio di capitalizzazione.

14.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Nei calcoli esposti nei paragrafi che seguono, i valori V_f , V_a e V_c verranno intesi come importi unitari (ovvero per unità di superficie).



Il valore attuale dell'immobile allo stato "grezzo" (Va) è dato dal valore dell'immobile finito (Vf) meno il valore delle opere di finitura necessarie per completare l'immobile (Vc):

$$Va = Vf - Vc$$

Nel caso di specie, il valore Vf da considerare è ovviamente quello di un immobile finito e perfettamente agibile ovvero nelle condizioni di essere messo a reddito.

14.2.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE FINITO Vf

Il valore dell'immobile finito, ovvero nelle condizioni di essere messo a reddito, è pari al rapporto tra il canone annuo d'affitto, Ca, e il saggio di capitalizzazione, Sc:

$$Vf = Ca/Sc$$

14.2.1.1 REDDITO ANNUO

Il reddito annuo di un immobile corrisponde all'ammontare annuo dell'affitto che se ne può ricavare.

Da una ricerca presso operatori del settore immobiliare, è risultato che il canone unitario d'affitto annuale, al netto delle spese, di immobili a destinazione direzionale comparabili con quello in esame, per posizione e piano, può essere stimato pari a circa €/mq 130,00 annui.

14.2.1.2 SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE



Il saggio di capitalizzazione è il tasso annuale di rendimento di un investimento immobiliare.

Sempre in esito a colloqui con operatori del settore immobiliare, il sottoscritto perito ha appreso che, nelle condizioni attuali del mercato immobiliare, un investitore potrebbe essere interessato all'acquisto di un immobile simile a quello di cui si tratta a condizione di ricavarne un rendimento annuo non inferiore al 7-8%.

Il saggio di capitalizzazione viene dunque assunto prudenzialmente pari al 8%.

14.2.1.3 VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE FINITO V_f

Per quanto esposto nei due precedenti paragrafi, risulta che:

$$V_f = C_a / S_c = \text{€}/\text{mq} (130,00 / 0,08) = \text{€}/\text{mq} 1.625,00$$

Tale valore unitario è riferito all'immobile comprensivo della quota millesimale delle parti condominiali comuni e nello specifico anche dei parcheggi, inclusi quelli realizzati conformemente agli standard di legge.

14.2.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO, V_c

Il valore V_c viene calcolato sommando i costi unitari di realizzazione delle opere di finitura e impiantistiche necessarie per completare l'immobile.



Le opere che dovranno essere realizzate vengono di seguito esposte, unitamente ai relativi costi unitari, ricavati dallo scrivente consultando costruttori edili e progettisti d'impianti.

Opere impiantistiche

- Opere meccaniche (impianto di climatizzazione, impianto idrico sanitario, impianto di ventilazione forzata nei servizi): €/mq 100,00
- Opere elettriche (impianto FM, impianto di illuminazione normale e di emergenza, impianto dati/fonia, predisposizione per allarme): €/mq 110,00

Opere di finitura

- Realizzazione di controsoffitti: €/mq 60,00
- Posa del massetto e dei pavimenti: €/mq 70,00
- Realizzazione delle tramezze interne: €/mq 50,00
- Installazione dei serramenti interni: €/mq 30,00
- Intonacature e tinteggiature: €/mq 20,00
- Interventi di ripristino di parti ammalorate, riparazione della copertura e assistenza muraria: €/mq 80,00



Sommano: €/mq 520,00

valore che viene prudenzialmente arrotondato a €/mq 550,00.

**14.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ATTUALE
DELL'IMMOBILE Va**

Per quanto detto al precedente par. 14.2, il valore attuale dell'immobile al grezzo è calcolabile come segue:

$$Va = Vf - Vc$$

ovvero

$$Va = \text{€}/\text{mq} (1.625,00 - 550,00) = \text{€}/\text{mq} 1.075,00$$

valore che viene arrotondato a €/mq 1.100,00.

Si ribadisce che tale valore è stato calcolato nell'ipotesi di compravendita ritenuta più plausibile nelle attuali condizioni del mercato immobiliare, ovvero che l'immobile venga acquistato da un investitore che lo completi e lo renda agibile per poi metterlo a reddito affittandolo a un canone che consenta un reddito annuo pari a circa l'8% dell'investimento iniziale.

Considerate però le già citate sfavorevoli condizioni della zona in cui sorge il centro commerciale, particolarmente penalizzanti per le compravendite nel segmento commerciale/direzionale, il sottoscritto perito estimatore ritiene che l'immobile direzionale oggetto di stima potrebbe risultare realmente appetibile sul mercato solo operando una



riduzione del valore unitario stimato per capitalizzazione diretta.

La riduzione che si ritiene opportuna è del 10%.

Il valore unitario attuale dell'immobile di cui si tratta è dunque pari a:

€/mq 1.100 / 1,10 = €/mq 1.000,00.

14.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

Il valore di mercato attuale dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario V_u , stimato precedentemente per capitalizzazione diretta, per la superficie commerciale dei beni, il cui calcolo è esposto all'allegato 3 e che risulta pari a mq 2.202,18:

€/mq 1.000,00 x mq 2.202,18 = € 2.202.180,00

valore che si arrotonda a € 2.200.000,00

Al valore di mercato così stimato, vanno però detratti i seguenti importi, corrispondenti ad altrettante spese che l'acquirente dovrà sostenere per completare l'immobile fino all'agibilità oltre che alle prevedibili spese condominiali e consortili relative ai due anni antecedenti la compravendita.

- Spese per la richiesta di sanatoria delle tre difformità riscontrate tra quanto realizzato e le previsioni dei



progetti approvati, spese già stimate al precedente par. 10.3 e pari a: € 1.500,00

- Spese tecniche per la richiesta di Permesso di costruire per completamento lavori, per la redazione del nuovo progetto con gli adeguamenti costruttivi e impiantistici necessari e per la successiva direzione dei lavori nonché per gli oneri di sicurezza; lo scrivente ritiene che tali spese tecniche siano stimabili pari al 6% dell'importo dei lavori di completamento, ovvero pari a:

€/mq 550,00 x mq 1.912,5 x 0,06 = € 63.112,50

- Oneri concessori, già calcolati al precedente par. 10.1 e pari a: € 84.583,82

- Spese condominiali e consortili previste per i due anni antecedenti la vendita, pari a: € 44.000,00

Il valore di mercato attuale dei beni immobili oggetto di stima risulta infine pari a:

€ (2.220.000,00 - 1.500,00 - 63.112,50 - 84.583,82 - 44.000,00) = € 2.027.803,00

valore che viene arrotondato a € 2.000.000,00.

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per



le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 15%, riducendolo a € 1.739.130,00 che si arrotondano a € 1.700.000,00.

16. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie commerciale e utile netta dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto;
7. Copia degli atti d'acquisto e della sentenza traslativa;
8. Documentazione prodotta dall'amministratore del condominio.

Treviso, 14.07.2017

Ing. Negro Giovanni

Perito Estimatore



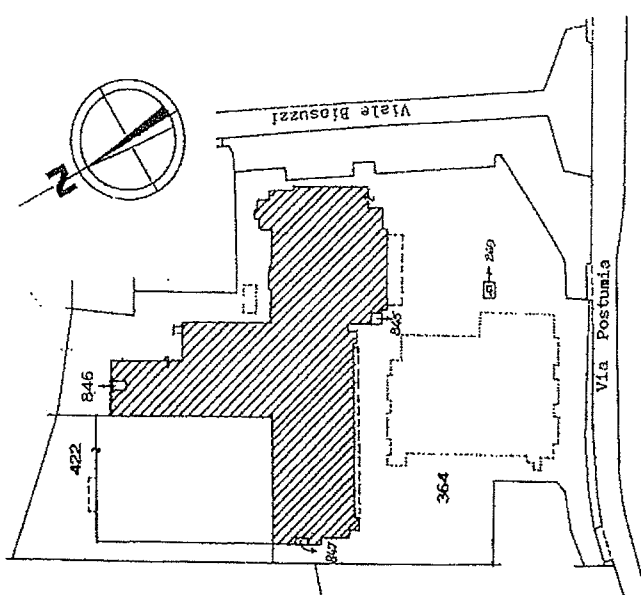
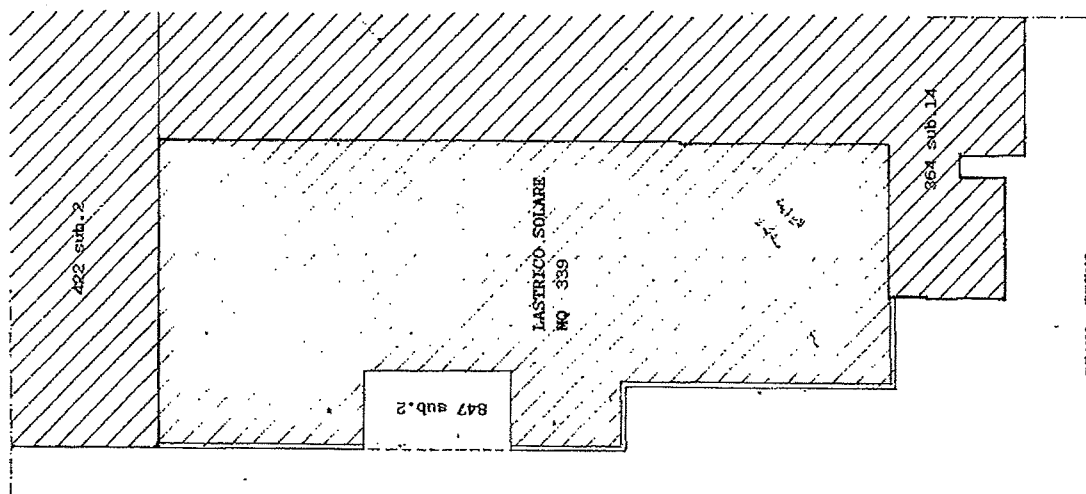
MOD. AN (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

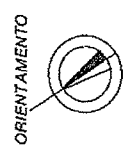


MOQUILLARIO
f. no. 1000/000

Planimetria di u.i.u. in Comune di... P.A.E.S.E. via ... Via Postumia civ.



ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000
COMUNE DI PAESE - SEZ.D - FG.14



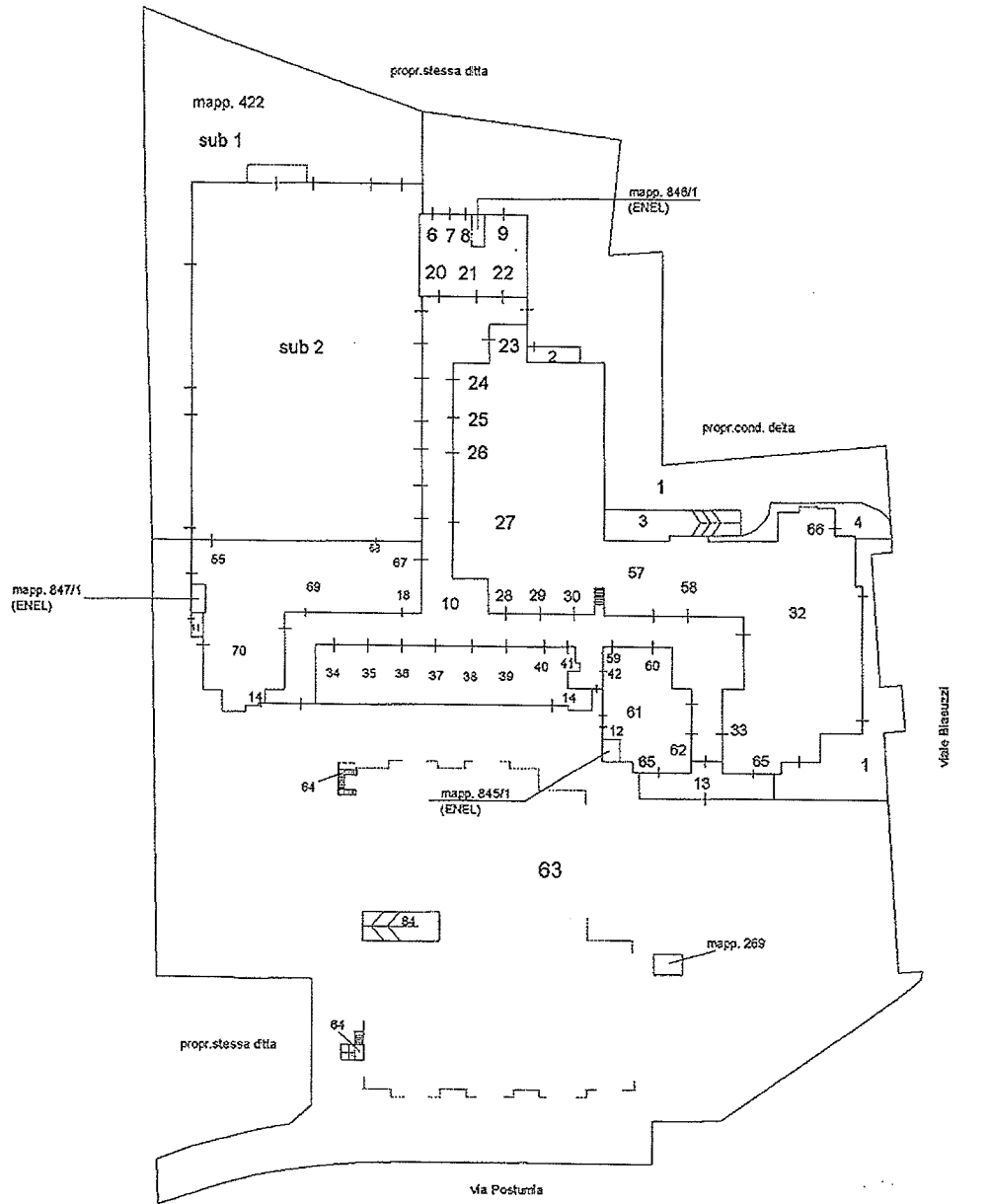
SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>	Completata dal <small>(firma, cognome e nome)</small> GEOM. LAMONATO ENZO
Identificativi catastali	Iscritto all'atto no. 1742 della provincia di Trapani data 13/03/2017 Firma LAMONATO ENZO	RISERVATO ALL'UFFICIO

PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiuto da: Lazzaro Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1768
	Comune di Ronco	Sezione: D	Foglio: 14	Particella: 364
Dimostrazione grafica del subalterno.		Tipo Mappale n. 462795 del 17/10/2003 Scala 1 : 1000		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

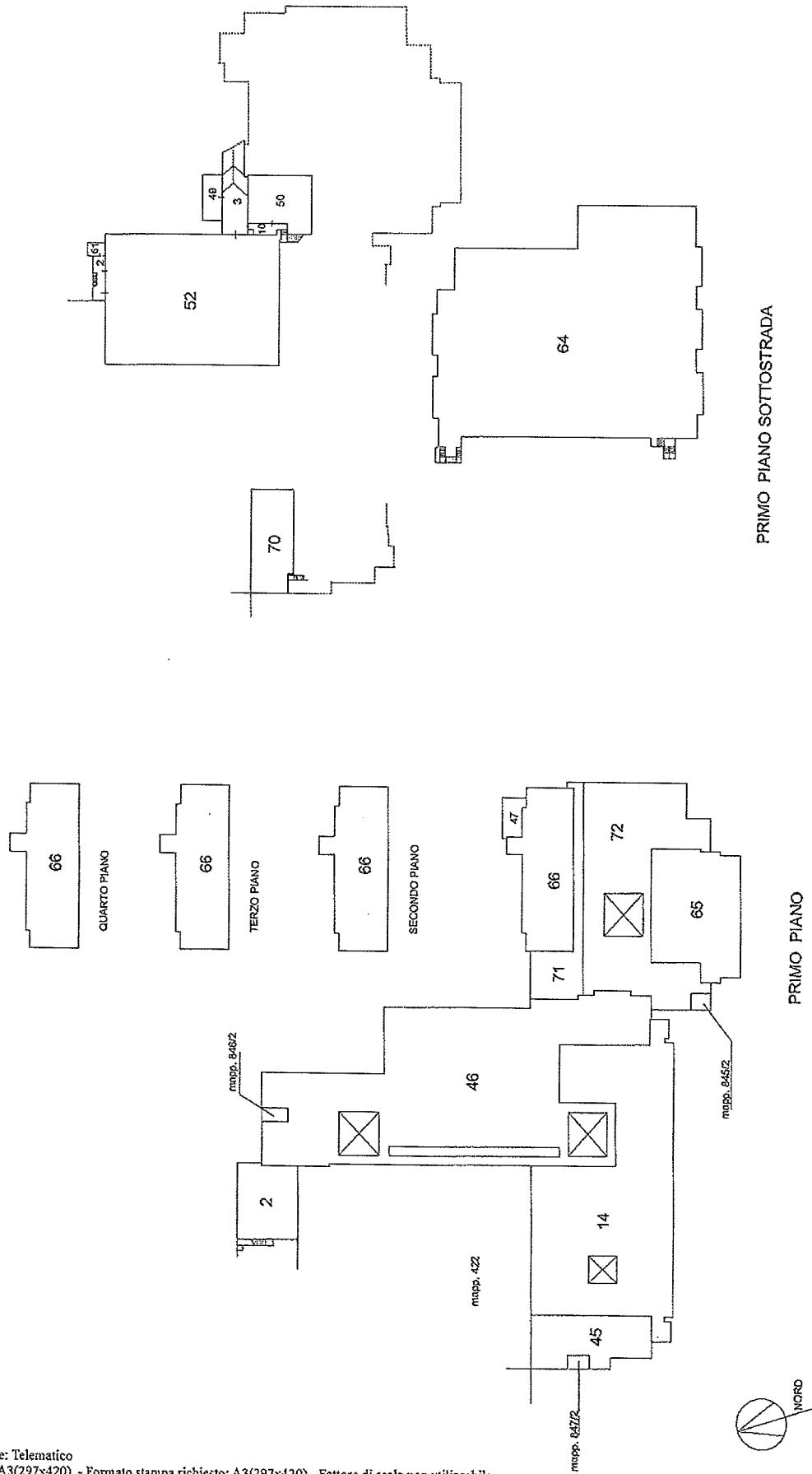


PIANO TERRA con corti annesse



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lazzaro Massimo	Incarico all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1768
Comune di Paese	Sezione: D	Foglio: 14	Protocollo n. TV0079022	del 09/03/2005
Dimostrazione grafica dei subalveoli				
Mappa n. 462795 del 17/10/2003 Scala 1 : 1000				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso



ELABORATO PLANIMETRICO **Completato da: Brugnolo Renzo** **Iscritto all'albo: Geometri** **Prov. Treviso** **N. 1106**
Comune di Paese **Sezione: D** **Foglio: 14** **Particella: 364** **Protocollo n. 000462795** **del 17/10/2003**
Dimostrazione grafica del subalterna **Tipologia Mappale n. 601** **Scala 1 : 1000**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

