

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 722/2010**

**G. E. dott. ANTONELLO FABBRIO**

(prossima udienza in data 09.03.2016)

promossa da



contro



### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRIO, in data 31.07.2015, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 15.10.2015.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare le mappe, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere copia dei titoli di provenienza;
- Segreteria del comune di Colle Umberto per richiedere copia di un titolo di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto al fine di richiedere copia della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili, e il certificato

di destinazione urbanistica dei terreni;

- Ufficio Tecnico del Comune di Fregona al fine di richiedere copia della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili, e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, sono stati effettuati i seguenti sopralluoghi:

- in data 20 gennaio 2016 lo scrivente unitamente a un proprio collaboratore e al funzionario dell'IVG, sopralluogo preliminare agli immobili in Colle Umberto via Modena e via San Sebastiano;
- in data 26 gennaio 2016 lo scrivente unitamente a un proprio collaboratore, sopralluogo in Colle Umberto via Modena e via San Sebastiano nonché Fregona borgo Piai, per il rilievo degli immobili non occupati;
- in data 28 gennaio 2016 lo scrivente unitamente a un proprio collaboratore e al funzionario dell'IVG, sopralluogo In Colle Umberto via San Sebastiano e Fregona borgo Luca per il rilievo degli immobili occupati.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.**

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva, come integrata con le accettazioni tacite di eredità.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali, con le mappe attuali, con la planimetrie delle unità immobiliari e con gli elaborati planimetrici.

Come da quesito vengono allagate copie dei titoli di provenienza.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti, va detto che gli immobili oggetto di esecuzione consistono in quattro distinte proprietà fondiari dislocate in siti diversi e fra loro non connesse, nei confronti delle quali risulta opportuno e conveniente formare lotti distinti.

Per ulteriori frazionamenti degli stessi si precisa quanto segue.

Beni in Colle Umberto via San Sebastiano. Si tratta di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione, mai ultimati, per il ricavo di alcuni appartamenti e relative pertinenze. Due appartamenti con relativi posti auto scoperti sono già stati ultimati, ed uno dei quali è già stato alienato e non è oggetto della presente procedura. Si ritiene conveniente, formare un lotto a se

stante con l'appartamento ultimato oggetto della presente, unitamente al posto auto scoperto predestinato quale sua pertinenza. A tal fine si precisa che tale unità insiste su una porzione terra-cielo tutta ultimata per cui non ci sono interferenze con la porzione che dovrà essere oggetto di lavori di ultimazione.

Quanto alla porzione di immobile non ultimata, ancorché la stessa sia destinata a formare più appartamenti, si ritiene conveniente che la stessa vada tutta ricompresa in un unico lotto e che all'ultimazione dei lavori e alla suddivisione in unità immobiliari vi provveda un unico soggetto.

Beni in Colle Umberto via Modena. Anche in questo caso siamo in presenza di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione per il ricavo di alcuni appartamenti e relative pertinenze. In questo caso gli interventi per l'ultimazione dei lavori riguardano l'intero fabbricato, comprese le parti comuni, per cui non si prevede una suddivisione in lotti, risultando conveniente che all'ultimazione dei lavori e alla suddivisione in unità immobiliari vi provveda un unico soggetto.

Per questo immobile è emerso che parte dello scoperto pertinenziale e precisamente il mappale 1396 risulta esterno alla recinzione realizzata, destinato presumibilmente all'ampliamento dello scoperto del fabbricato adiacente. Non si prevede di formare un lotto per detto mappale in quanto per la sua posizione non avrebbe un proprio mercato. Alla sua eventuale alienazione vi potrebbe provvedere l'acquirente dell'intero immobile, in questo caso, in libera contrattazione.

Beni in Fregona via Borgo Luca. Si tratta di un fabbricato d'abitazione unifamiliare e relative pertinenze, avente modeste dimensioni, non comodamente e convenientemente frazionabile in lotti.

Beni in Fregona via Borgo Piai. Si tratta di un vecchio fabbricato abitativo, di modeste dimensioni e necessitante di interventi di ristrutturazione pesante, non comodamente e convenientemente frazionabile in lotti.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano**

fabbricati in corso di ristrutturazione ai piani terra, primo e secondo con scoperto pertinenziale ed ulteriore terreno nel comune di Colle Umberto, Via San Sebastiano, così identificati c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) Comune di **COLLE UMBERTO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **5**

Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>2</b>	Via San Sebastiano	p.	T-1-2	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>5</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>area urbana di 2 mq.</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>9</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>10</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>11</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>12</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>13</b>	Via San Sebastiano	p.	T	<b>In corso di definizione</b>			
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>14</b>	Via San Sebastiano	p.	T-1-2	<b>In corso di definizione</b>			

Con diritto alle parti comuni quali previste dall'art. 1117 C.C. ed in particolare al subalterno 1 del medesimo mappale: bene comune non censibile - area scoperta di mq. 249, comune a tutti i subalterni con la sola esclusione del sub. 5.

Unità immobiliari facenti parte dei fabbricati insistenti sul mappale 892 del catasto terreni al foglio 10, Ente Urbano di 512 mq., derivante dalla riunificazione dei mappali 151 di mq. 360, 259 di mq. 144 e 887 di mq. 8 in base a Tipo Mappale del 03/03/2008 prot. TV0069925.

b) Comune di **COLLE UMBERTO** catasto dei terreni – Foglio **10**

Mapp.	<b>889</b>	Prato	cl.	<b>5</b>	Ha	<b>0.00.90</b>	R.D.	<b>0,21 €</b>	R.A.	<b>0,21 €</b>
Mapp.	<b>890</b>	Prato	cl.	<b>5</b>	Ha	<b>0.01.08</b>	R.D.	<b>0,25 €</b>	R.A.	<b>0,25 €</b>
Mapp.	<b>891</b>	Prato	cl.	<b>5</b>	Ha	<b>0.02.13</b>	R.D.	<b>0,50 €</b>	R.A.	<b>0,50 €</b>

I mappali 889, 890, 891, derivano dal mappale 216 a seguito frazionamento del 31/12/2007 prot. TV0553399.

Le unità immobiliari alla lettera a), in quanto in corso di definizione, non sono rappresentati con planimetrie catastali bensì unicamente con l'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione in data 24.09.2009 prot. TV0305463, il quale risulta conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

la unità immobiliari alla lettera a) hanno accesso dallo scoperto comune subalterno 1 del medesimo mappale 892, al quale si arriva dalla strada comunale via San Sebastiano, attraverso una stradina privata ed un sottoportico, entrambi insistenti sul mappale 849 ad altra ditta. Né nel titolo di provenienza, né nella certificazione ventennale in possesso, risulta citata l'esistenza di una servitù a favore degli immobili in questione, se non con la generica formula relativa alle servitù attive e passive esistenti. Risulta comunque palese che l'accesso è sempre avvenuto da quella parte in quanto è l'unico possibile e non si notano segni di diversi passaggi esistiti in passato.

Gli immobili alla lettera b) hanno accesso diretto dalla strada comunale via San Sebastiano.

confini:

Relativamente agli immobili alla lettera a):

- le unità subalterni 2 e 5 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con strada comunale, con subalterni 15 e 1 del medesimo mappale 892 e con mappale 147;
- le unità subalterni 9 e 10 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con subalterni 8 ed 1 del medesimo mappale 892;
- le unità subalterni 11, 12, 13 e 14 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con subalterno 1 del medesimo mappale 892 e con mappali 849, 150 e 149.

Gli immobili alla lettera b) formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con mappali 517, 369, 102, 219, 220, con strada comunale e con mappale 888 tutti nel medesimo foglio 10 del catasto terreni.

#### LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

Appartamento al piano terra con posto auto scoperto pertinenziale nel comune di Colle Umberto, Via San Sebastiano n° 30/a, così censiti c/o l’Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **COLLE UMBERTO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **5**

Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>4</b>	Via San Sebastiano	p.	T	Cat.	<b>A/2</b>	cl.	<b>2</b>	vani	<b>3,5</b>	R.C.€	<b>316,33</b>
Mapp.	<b>892</b>	Sub.	<b>8</b>	Via San Sebastiano	p.	T	Cat.	<b>C/6</b>	cl.	<b>1</b>	mq.	<b>13</b>	R.C.€	<b>19,47</b>

Con diritto alle parti comuni quali previste dall’art. 1117 C.C. ed in particolare al subalterno 1 del medesimo mappale: bene comune non censibile - area scoperta di mq. 249, comune a tutti i subalterni con la sola esclusione del sub. 5.

Unità immobiliari facenti parte dei fabbricati insistenti sul mappale 892 del catasto terreni al foglio 10, Ente Urbano di 512 mq., derivante dalla riunificazione dei mappali 151 di mq. 360, 259 di mq. 144 e 887 di mq. 8, in base a Tipo Mappale del 03/03/2008 prot. TV0069925.

Le planimetrie catastali sono allegate alla denuncia di variazione in data 24.09.2009 prot. TV0305463 e sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali. Nel pignoramento le unità erano citate prive dei dati di consistenza e classamento in quanto all’epoca si trovavano in corso di definizione; la variazione presentata per avvenuta definizione non ne ha modificato gli identificativi.

accesso:

la unità immobiliari hanno accesso dallo scoperto comune subalterno 1 del medesimo mappale

892, al quale si arriva dalla strada comunale via San Sebastiano, attraverso una stradina privata ed un sottoportico, entrambi insistenti sul mappale 849 ad altra ditta. Né nel titolo di provenienza, né nella certificazione ventennale in possesso, risulta citata l'esistenza di una servitù a favore degli immobili in questione, se non con la generica formula relativa alle servitù attive e passive esistenti. Risulta comunque palese che l'accesso è sempre avvenuto da quella parte in quanto è l'unico possibile e non si notano segni di diversi passaggi esistiti in passato.

confini:

L'unità mappale 892 sub. 4 confina, da Nord in senso orario, con strada comunale, con mappale 849 e con subalterni 1 e 15 del medesimo mappale.

L'unità mappale 892 sub. 8 confina da Nord in senso orario con subalterni 16, 1, 9 ed ancora 1 del medesimo mappale.

LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

Fabbricato in corso di ristrutturazione ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo, con scoperto pertinenziale nel comune di Colle Umberto, Via Modena, così censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **COLLE UMBERTO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **4**

Mapp.	<b>446</b>	Sub.	- Via Modena	p.	S1-T-1-2	Cat.	<b>A/3</b>	cl.	<b>3</b>	vani	<b>13</b>	R.C.€	<b>772,10</b>
Mapp.	<b>1396</b>	Sub.	- Via Contesse	<b>area urbana di mq. 47</b>									
Mapp.	<b>1397</b>	Sub.	- Via Contesse	<b>area urbana di mq. 263</b>									

Le unità immobiliari, aree urbane, mappali 1396 e 1397 derivano dalle unità immobiliari urbane mappali 1298 sub. 1 e 2 e mappale 1299 del catasto fabbricati e dal mappale 1283 del catasto terreni a seguito Tipo di frazionamento e mappale del 07.07.2010 prot. TV0184118 e variazione catastale urbana del 15/07/2010 al prot. TV0191540. Dette unità immobiliari mapp. 1396 e 1397 corrispondono ai mappali 1396 e 1397 al foglio 9 del catasto terreni, Enti Urbani rispettivamente di 47 e 263 mq.

L'unità immobiliare al mappale 446 corrispondente all'intera consistenza del mappale 446 del catasto terreni al foglio 9, Ente Urbano di mq. 150.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare mapp. 446 è allegata alla denuncia di variazione prot. 215947 del 13.03.2003 e NON è conforme allo stato di fatto in quanto, come verrà descritto in seguito, l'immobile è in corso di ristrutturazione. Non si ritiene di procedere all'aggiornamento catastale, risultando opportuno che ciò avvenga ad ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Le unità mappali 1396 e 1397, in quanto aree urbane, sono rappresentate nel solo elaborato

planimetrico allegato alla denuncia di variazione prot. TV0191540 del 15.07.2010, il quale risulta conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi ed individuano gli immobili in modo univoco e nella loro intera consistenza. Gli stessi non corrispondono ai dati identificativi attuali in quanto sono intervenute le variazioni sopra descritte. Si tratta, in pratica, dei medesimi immobili, descritti con gli identificativi relativi allo "stadio" catastale precedente.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente da strada comunale.

confini:

Gli immobili formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con mappale 1285, con strada comunale via Modena, con strada comunale mappale 876 (nella mappa digitale indicato erroneamente come 873) e con mappale 1288 .

LOTTO 4 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

fabbricato d'abitazione ed annessa porzione di ripostiglio con scoperto pertinenziale ed ulteriore terreno pertinenziale, nel comune di Fregona via Borgo Luca n° 9, così censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

**a) Comune di FREGONA catasto dei fabbricati – Sezione B - Foglio 15**

Mapp.	<b>1047</b>	Sub.	-	Via Borgo Luca	p.	T-1-2-3	Cat.	<b>A/3</b>	cl.	<b>2</b>	vani	<b>7,5</b>	R.C.€	<b>364,10</b>
Mapp.	<b>1046</b>	Sub.	<b>3</b> <b>4</b>	} Via Borgo Luca	p.	T	Cat.	<b>C/2</b>	cl.	<b>1</b>	mq.	<b>3</b>	R.C.€	<b>4,96</b>

Con diritto alle corti comuni mappali 32 e 35 del catasto terreni al foglio 19.

L'unità immobiliare mapp. 1047 corrisponde all'intera consistenza del mappale 1047 del catasto terreni al foglio 19 - Ente Urbano di mq. 61.

L'unità immobiliare mapp. 1046 sub. 3 e 4 graffati, è parte dell'intero mappale 1046 del catasto terreni al foglio 19 – Ente Urbano di mq. 34.

I subalterni 3 e 4 del mappale 1046 derivano dai subalterni 1 e 2 del medesimo mappale, a seguito di frazionamento del 08/10/2003 prot. 451528.

**b) Comune di FREGONA catasto terreni – Foglio 19**

Mapp.	<b>25</b>	Semin. Arbor.	cl.	<b>2</b>	Ha	<b>0.00.05</b>	R.D.	<b>0,02 €</b>	R.A.	<b>0,01 €</b>
-------	-----------	---------------	-----	----------	----	----------------	------	---------------	------	---------------

La planimetria catastale dell'unità mapp. 1047 è allegata alla denuncia di variazione prot. 218489 del 14.03.2003 ed è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità mapp. 1046 è allegata alla denuncia di variazione prot. 451528 del 08.10.2003 ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Relativamente a questo lotto si evidenzia che dalle visure catastali risulta che l'esecutata è proprietaria per una quota pari a 15/27 anche del mappale 27 di 15 mq. al foglio 19, posto in adiacenza al mappale 1046. Su detto mappale insiste circa metà del ripostiglio esterno, la cui porzione complementare è quella al mappale 1046, ed un pergolato in legno.

Detti beni, dei quali se ne trova traccia anche nei titoli edilizi, sono esclusi dalla presente in quanto non ricompresi nel pignoramento.

accesso:

L'accesso agli immobili di cui ai mappali 25 e 1046 avviene direttamente dalla strada provinciale, mentre l'accesso all'immobile di cui al mappale 1047 avviene dalla strada provinciale attraverso le corti comuni mappali 32 e 35

confini:

Il mappale 1047 confina, da Nord in senso orario, con mappali 35, 1053, 32 e 313.

L'unità al mappale 1046 sub. 3 e 4 confina da Nord in senso orario con subalterno 5 del medesimo mappale, con mappali 314, 32, 27 e con strada provinciale.

Il mappale 25 confina da Nord in senso orario con mappale 23 e strada provinciale.

LOTTO 5 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

fabbricato d'abitazione nel comune di Fregona via Borgo Piai, così censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **FREGONA** catasto dei fabbricati – Sezione C - Foglio 6

Mapp.	151	Sub.	via Borgo Piai	p.	T-1	Cat.	A/4	cl.	2	vani	4	R.C.€	126,02
-------	-----	------	----------------	----	-----	------	-----	-----	---	------	---	-------	--------

Con diritto alla corte comune mappale 405.

Unità immobiliare corrispondente all'intera consistenza del mappale 151 del catasto terreni al foglio 26, Ente Urbano di mq. 60.

La planimetria catastale è allegata alla denuncia di variazione in data 18.05.1974 ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale attraverso la corte comune mappale 405.

confini:

l'immobile confina, da Nord in senso orario, con strada comunale e con mappali 405 e 150.

### PROPRIETÀ

Tutti i beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

#### LOTTE 1 e 2

- ◆ Atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Colle Umberto in data 18.02.2008 rep. 1448, trascritto a Treviso in data 28.02.2008 ai numeri 7888/5161.
- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 27.04.2007 rep. 105287, trascritto a Treviso in data 23.05.2007 ai numeri 24535/13923.

#### LOTTO 3:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 20.02.2007 rep. 104741, trascritto a Treviso in data 14.03.2007 ai numeri 12159/7219.

#### LOTTO 4:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 15.05.2003 rep. 112247, trascritto a Treviso in data 09.06.2003 ai numeri 22460/14999.

#### LOTTO 5:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 09.05.2006 rep. 124228, trascritto a Treviso in data 06.06.2006 ai numeri 27341/16001.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva aggiornata al **03.11.2010**

**Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO**

#### **Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	quota	Lotti
03.11.10	39389	24553	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	1/1	Tutti
27.12.10	46901	29261	DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO	[REDACTED]	Piena proprietà	1/1	Tutti

Come evidenziato nella relazione notarile ventennale, in data 16.11.2010, successiva alla

trascrizione del pignoramento, è stato trascritto un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto la maggior parte dei beni di cui alla presente a favore della [REDACTED]

**Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota	Lotti
	Reg. Part.			CAPITALE			
26.04.06	19965	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA CREDITO	[REDACTED]	300.000,00	Piena proprietà	1/1	4
	5053						
20.12.07	60518	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Mutuo Fondiario	[REDACTED]	250.000,00	Piena proprietà	1/1	3 e 5
	16731						
27.11.08	45856	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED]	250.000,00	Piena proprietà	1/1	1 e 3
	10104						
19.03.09	9685	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	12.119,70	Piena proprietà	1/1	Tutti
	1925						
19.03.09	9686	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	4.555,42	Piena proprietà	1/1	Tutti
	1926						
05.10.09	36774	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	16.000,00	Piena proprietà	1/1	Tutti
	8302						
16.12.09	46793	IPOTECA LEALE	[REDACTED]	5.621,20	Piena proprietà	1/1	1 (solo sub. 5) e 2
	10778						
07.04.10	11808	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	180.000,00	Piena proprietà	1/1	Tutti
	2662						
04.10.10	35046	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	25.916,10	Piena proprietà	1/1	Tutti
	7942						

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

**LOTTE 1, 2 e 3 - comune di Colle Umberto**

Gli immobili comprendono anche alcuni terreni nei confronti dei quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente, pertanto, lo ha richiesto con riferimento a tutti i beni (terreni e fabbricati) e lo allega alla presente.

Detto certificato contiene anche un estratto delle Norme Tecniche relative agli zonamenti in cui ricadono gli immobili e, ad integrazione dello stesso si allegano alcuni estratti delle tavole maggiormente significative del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi

nonché un estratto delle Norme Tecniche, non riportate nel suddetto certificato, riguardanti i gradi di protezione dei fabbricati.

Per i dettagli si rimanda alla lettura dei suddetti documenti ma, in sintesi, ciò che maggiormente rileva è che tutti i fabbricati dei presenti lotti ricadono in zona A “zone di centro storico” e che i fabbricati di cui ai lotti 1 hanno grado di protezione 4 e 5, il fabbricato di cui al lotto 2 ha grado di protezione 4 e il fabbricato di cui al lotto 3 ha grado di protezione 3.

Trattasi di gradi di protezione poco restrittivi, come si evince dalle allegare normative, e comunque poco rilevanti ai fini della presente stima in quanto gli immobili hanno appena subito interventi di ristrutturazione di tipo pesante in base a regolari permessi di costruire e non necessitano dell’ottenimento di nuovi permessi se non quelli strettamente necessari al completamento dei lavori.

#### LOTTO 4 e 5 - comune di Fregona

Gli immobili comprendono anche un terreno nei confronti dei quali sussiste l’obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente, pertanto, lo ha richiesto con riferimento a tutti i beni (terreni e fabbricati) e lo allega alla presente.

Si allegano anche gli estratti delle tavole maggiormente significative del Piano degli Interventi nonché un estratto delle Norme Tecniche riguardanti gli zonamenti interessati ed i gradi di protezione dei fabbricati.

Per i dettagli si rimanda alla lettura dei suddetti documenti ma, in sintesi, ciò che maggiormente rileva è il fabbricato di cui al lotto 4 ricade in zona A1 “”centro storico” mentre il fabbricato di cui al lotto 5 ricade in zona A2 “borgo rurale”. Entrambi i fabbricati hanno grado di protezione 4.

Si tratta di grado di protezione poco restrittivo, dove è ammessa la ristrutturazione totale che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente quindi con possibilità di traslazione dei solai, di modifica delle forometrie, di inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti ecc., naturalmente con il mantenimento dei caratteri tipologici principali ed il recupero e ripristino di particolari architettonici di particolare valore.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

#### LOTTE 1 e 2 – comune di Colle Umberto via San Sebastiano

Gli immobili in argomento sono di antica costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 ed esterni ai centri urbani dell’epoca, per cui legittimi.

Successivamente è stato rilasciato il permesso di costruire n° 4853 del 26.03.2007 per “recupero di ex fabbricato rurale e annessi rustici a fini abitativi con realizzazione di nuove unità residenziali” e successiva variante in corso d’opera con permesso n° 4853/2 del

13.01.2009 (erroneamente nel permesso indicato 2008).

I lavori relativi a detti permessi di costruire non sono mai stati ultimati, ad eccezione di quelli relativi ad una unità immobiliare non oggetto della presente. Risulta ultimata anche l'abitazione di cui al lotto 2 ma per la stessa non è mai stata dichiarata la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità. Per le rimanenti porzioni dei fabbricati risultano eseguite solamente le opere strutturali ed il tutto risulta allo stato grezzo.

Dal raffronto fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco è emersa una difformità nell'appartamento ultimato di cui al lotto 2 consistente nella modifica delle dimensioni dei vani. Si tratta di opere minori che però eccedono le tolleranze e comportano una riduzione della superficie della camera in misura tale che la stessa non potrà più essere matrimoniale bensì singola.

Si tratta di modifiche sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, per la quale si stima un costo onnicomprensivo (sanazione, diritti di segreteria, variazione catastale e quant'altro) pari ad € 2.500,00.

Presso il Comune di Colle Umberto non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

### LOTTO 3 – comune di Colle Umberto via Modena

Gli immobili in argomento sono di antica costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 ed esterni ai centri urbani dell'epoca, per cui legittimi.

In data 15.03.1999 è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria prot. 2994/1986, pratica n° 485, per manufatti realizzati abusivamente.

Successivamente è stato rilasciato il permesso di costruire n° 4902 del 08.10.2007 per lavori di ristrutturazione e consolidamento statico con ricavo di 4 unità abitative, e successiva variante in corso d'opera con Denuncia Inizio Attività prot. 2929 del 12.03.2010.

I lavori di ristrutturazione relativi a detti provvedimenti non sono mai stati ultimati in quanto risultano realizzate solo le opere strutturali, le partizioni interne, parte degli impianti e le finiture delle facciate esterne parzialmente realizzate con fugatura delle murature in sassi e parzialmente intonacate e tinteggiate.

Dal raffronto fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco sono emerse alcune difformità specie per il mancato spostamento dei fori esterni come previsto in progetto ed alcune lievi difformità sulle partizioni interne. Non si rende necessaria una sanatoria per lavori non realizzati e/o per partizioni interne che risultano ancora in corso di realizzazione. Per il completamento dei lavori ed eventualmente per prevedere il mantenimento dei fori così come allo stato ante ristrutturazione, dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

Presso il Comune di Colle Umberto non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

#### LOTTO 4 – comune di Fregona via Borgo Luca

Gli immobili in argomento sono di antica costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 ed esterni ai centri urbani dell'epoca, per cui legittimi.

In data 09.12.1993 è stata rilasciata Concessione edilizia n° 184, rinnovata con provvedimento in data 03.04.1997 prot. 97/1049, per la ristrutturazione del fabbricato.

In data 09.02.1998 è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per l'impermeabilizzazione delle murature controterra e la realizzazione di drenaggio.

In data 19.03.2004 è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per sistemazione del piazzale antistante l'abitazione, per la posa di un pergolato in legno, per l'intonacatura del ripostiglio esterno e per la posa di nuove vasche per l'impianto fognario. Come già precisato più sopra il pergolato e metà del ripostiglio esterno ricadono nel mappale 27 non oggetto della presente procedura.

A seguito istanza di condono edilizio in data 30.03.2004 prot. 3086 e successiva richiesta di sanatoria in data 09.01.2008, prot. 204, è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria n° 988 del 15.05.2008 con annessa ordinanza di rimessa in pristino di opere realizzate in assenza di titolo e non sanabili. In sintesi viene concessa la sanatoria per un gazebo di legno mentre viene ordinata la rimozione di un soppalco in legno posto in opera sopra al tetto inclinato del fabbricato ed altre sovrastrutture sempre in legno, nonché viene ordinata la rimozione di un paramento di rivestimento in pietra. Riguardo a quest'ultimo punto l'ordinanza ammette in alternativa alla rimozione del paramento in pietra, il rivestimento dello stesso con intonachino.

Dal raffronto fra la documentazione appena citata e lo stato dei luoghi è emerso che gli immobili sono conformi ai titoli, tuttavia non è mai stata ottenuta l'agibilità in quanto mancano alcune finiture interne, le ringhiere delle scale non sono conformi e mancano parapetti esterni di protezione da cadute. Riguardo all'ordinanza di rimessa in pristino, sono state demolite tutte le sovrastrutture lignee ma manca la rimozione del paramento in sassi di rivestimento delle facciate.

Oltre a quanto sopra emerso, presso il Comune di Fregona non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

#### LOTTO 5 – comune di Fregona via Borgo Piai

Gli immobili in argomento sono di antica costruzione, antecedente il 1° settembre 1967 ed

esterni ai centri urbani dell'epoca, per cui legittimi.

In data 03.06.1974 è stata rilasciata l'autorizzazione prot. 2022 per ristrutturazione delle murature lesionate e per rifacimento del tetto, ed in data 17.06.1974 è stata emessa un'ordinanza sindacale per messa in sicurezza della casa, alla quale è seguita da parte del proprietario una richiesta di proroga rimasta priva di risposta.

Da allora nulla più ed il fabbricato allo stato attuale risulta fatiscente ed in precarie condizioni.

In data 23.05.2006 al prot. 5303 è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività per manutenzione del tetto, alla quale, però, non ha fatto seguito alcun lavoro.

Presso il Comune di Fregona non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano**

Trattasi di proprietà fondiaria costituente porzione di un vecchio borgo rurale della località San Sebastiano del Comune di Colle Umberto, in via San Sebastiano al civico n° 30.

Il borgo ex rurale è posto ai piedi della collina Collumbertese verso Est, un tempo di collegamento fra il capoluogo e la circostante campagna, oggi semicentrale posto a ridosso di una zona residenziale.

La proprietà fondiaria in argomento è costituita da un fabbricato principale ad uso abitativo, posto più a Nord a ridosso della strada comunale, che è parte del fabbricato di tipo contiguo del borgo a destinazione residenziale. Esso è diviso terra-cielo dagli altri fabbricati ed è a tre piani fuori terra, in muratura portante con solai in latero-cemento e tetto in legno con sovrastante manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione con totale rifacimento delle strutture e attualmente si trova allo stato grezzo ma in buone condizioni.

Nella facciata Sud del fabbricato, prospiciente la corte interna, c'è un ampio loggione che si sviluppa per l'intera altezza del fabbricato, dove trovano sede scale e ballatoi in legno per l'accesso ai piani. Per questo elemento risulta rifatta la copertura ma scale e ballatoi sono diruti con pericolo di crollo.

La superficie lorda compresi muri del fabbricato, è pari a circa 79 mq. per piano, per un totale di circa mq. 237, mentre la superficie lorda del loggione con scale e ballatoi è pari a circa mq. 16 per piano, per un totale di circa mq. 48.

Dalla parte opposta della corte, verso Sud, c'è un ulteriore corpo di fabbrica che è parte dei fabbricati del borgo destinati ad annessi rustici. Anche tale corpo di fabbrica è stato oggetto dei lavori di ristrutturazione per le sole strutture e nel progetto ne è previsto il ricavo di garage al

pianterreno e di un'abitazione ai piani primo e secondo. La struttura portante è in muratura con primo solaio in latero-cemento mentre secondo solaio e tetto sono in legno.

Si tratta di fabbricato che, in quanto originariamente destinato ad annesso, presenta caratteristiche più minimali rispetto al fabbricato principale, sia per consistenza delle strutture, sia per altezze dei piani, ed inoltre ha un'intorno poco consono per una residenza, formato da soli annessi pertinenziali.

Lo scoperto pertinenziale è comune anche alle altre due unità immobiliari ultimate poste nel corpo di fabbrica adiacente e identificate dal medesimo mappale catastale, di cui una non oggetto della presente ed una costituente il lotto n° 2 nella presente perizia. A ridosso del confine Ovest della corte vengono ricavati 5 posti auto scoperti dei quali due pertinenziali agli immobili del presente lotto.

Completa gli immobili un terreno di 411 mq. posto nelle immediate vicinanze degli immobili al di là della strada comunale. Si tratta di un terreno avente forma regolare e giacitura pianeggiante che, a servizio del fabbricato, può essere utilizzato a giardino ovvero per il ricavo di ulteriori posti auto scoperti.

#### LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

Si tratta di appartamento al piano terra sito nel corpo di fabbrica ultimato, posto a lato del fabbricato principale di cui al precedente lotto 1 alla cui descrizione si rimanda per ubicazione e caratteristiche estrinseche.

L'immobile ultimato, esternamente è intonacato e tinteggiato e dotato di scuretti in legno alle finestre.

L'appartamento è formato da un locale ad uso cucina e soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed una camera, il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 52 ed una superficie lorda compresi muri pari a circa mq. 68.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, con pavimenti in piastrelle per la cucina-soggiorno e per il bagno, ed in listelli di legno per il ripostiglio e la camera; porte interne in legno tamburato, alcune ad apertura normale alcune scorrevoli; finestre in legno massello con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posizionata all'interno di un mobile della cucina.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione BUONO

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, non sono stati rinvenuti né

l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica, questo in quanto, come più sopra evidenziato, per detta unità immobiliare non è mai stata presentata una fine lavori ed una richiesta di agibilità.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi e che il bene appartenga alla classe energetica D, o, nella peggiore delle ipotesi, alla classe energetica E.

### LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

Trattasi di fabbricato del centro storico del Comune di Colle Umberto, addossato alla centrale via Modena, e precisamente nell'incrocio fra la stessa con via Contesse, in prossimità dell'accesso alla Villa Castello dei Conti Lucheschi e ai piedi della stradina via IV Novembre che conduce alla chiesa in cima al colle.

Per quanto la strada Comunale di via Modena, a ridosso della quale si trova il fabbricato, si configuri quale arteria principale del Comune nella quale transita la maggior parte del traffico cittadino, va detto che si tratta di piccolo centro dove il traffico veicolare è limitato, e che la zona risulta apprezzata e sufficientemente servita da infrastrutture e pubblici servizi.

Il fabbricato ha pianta quasi rettangolare con il lato più lungo verso Ovest sagomato dal profilo dell'incrocio stradale, ed è quasi isolato, aderente ad altro fabbricato solo per una porzione del lato più corto verso Nord. Esso è a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in muratura di pietra, solai e tetto in legno, copertura a padiglione con soprastante manto in coppi tradizionali, fori esterni di porte e finestre contornati da stipiti in pietra dolce da taglio.

Il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione per il ricavo di quattro appartamenti, che hanno visto il consolidamento delle murature, la sostituzione di tutte le strutture lignee orizzontali e del tetto nonché la finitura delle facciate, tre delle quali ad intonaco e tinteggiatura ed una in sassi a vista ben fugati. All'interno è stato realizzato un nuovo vano scale a servizio di tre dei quattro appartamenti previsti, mentre un appartamento ha accesso autonomo e una propria scala interna. Le pareti divisorie interne sono quasi interamente realizzate e sono in fase di realizzazione anche gli impianti, tuttavia i lavori sono stati abbandonati diversi anni fa e si presume che buona parte dei lavori interni, sia riguardo ai divisori ma soprattutto riguardo agli impianti, debbano essere rimossi e rifatti.

Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda, compresi muri e vano scale, pari a mq. 91 per il seminterrato e mq. 400 per i tre piani fuori terra.

Sul fronte Ovest del fabbricato c'è lo scoperto pertinenziale di dimensioni contenute ma sufficiente ad ospitare otto posti auto, tre dei quali nel progetto erano previsti coperti da un

pergolato, ed un po' di giardino comune.

Riguardo allo scoperto si evidenzia che quello identificato dal mappale 1397 di 263 mq. è interamente recintato a formare la pertinenza del fabbricato mentre quello di cui al mappale 1396 di 47 mq. risulta al di là della recinzione, presumibilmente nelle originarie intenzioni della proprietaria, destinato ad ampliare lo scoperto del fabbricato adiacente e da alienare allo stesso. Alla data del sopralluogo, comunque, non si sono notate situazioni di possesso particolari.

#### LOTTO 4 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

Trattasi di fabbricato d'abitazione, su fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico della località Borgo Luca nella frazione di Osigo del Comune di Fregona.

Il fabbricato è di antica costruzione, formato da due corpi di fabbrica posti a quote diverse, dove quello più a Nord è ad un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un sottotetto non praticabile e quello più a Sud è ad un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante è in muratura di pietra, i solai sono di legno ed il tetto è di tipo a capanna con struttura in legno e sovrastante manto in coppi tradizionali. Le facciate esterne sono in pietra, con le problematiche di legittimità più sopra esposte, ed i serramenti esterni sono in scuretti di legno.

L'unità è divisa terra-cielo, aderente ad altre unità verso Nord e Sud, con la facciata Ovest che prospetta sulla strada provinciale e la facciata Est che prospetta su corte comune.

L'abitazione è così formata: al piano seminterrato-terra c'è un ingresso-soggiorno ed una cucina con il vano dell'antico focolare; al piano primo un corridoio due camere ed un bagno; al piano secondo un ripostiglio una camera ed un bagno; al piano terzo un unico locale sottotetto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 125 mq. ed una superficie lorda, compresi muri e vano scale pari a circa 195 mq. Le altezze utili interne sono ridotte e misurano mediamente 2,20 metri.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, con pavimenti in pietra al piano terra e miste in piastrelle e legno ai piani superiori, con alcuni vani non pavimentati o con pavimenti in legno sollevati e parzialmente mancanti. Le finestre sono miste in legno e PVC con vetrocamera e in alcuni fori di finestra sono state posate le mattonelle in vetrocemento.

L'impianto elettrico è minimale e manca l'impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta da un boiler a gas metano.

Nel complesso l'immobile risulta sano e robusto dal punto di vista strutturale ma completato e rifinito in malomodo e con materiali e finiture non omogenee, talvolta non in armonia con il contesto.

Lo stato di manutenzione e conservazione può nel complesso definirsi Sufficiente.

Lo scoperto pertinenziale è posto ad Ovest fra la corte comune e la strada Provinciale, dove insiste pure il ripostiglio pertinenziale al di sopra del quale è stato installato un gazebo in legno. Come riferito nella sezione relativa all'identificazione catastale, detti ripostiglio e soprastante gazebo insistono per circa la metà sulla proprietà oggetto della presente procedura, mentre la rimanente metà, della quale la proprietaria esecutata risulta comproprietaria per soli 15/27 non è stata pignorata.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fregona non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

#### Conformità impianti

Presso il comune di Fregona non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

Fra i beni oggetto del presente lotto vi è anche il mappale 25 al foglio 19 che consiste in una strisciolina a margine della strada, di fatto occupata dal parcheggio pubblico presente di fronte agli immobili.

#### LOTTO 5 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

Trattasi di fabbricato d'abitazione unifamiliare quale porzione di testa, diviso terra-cielo, di un più ampio edificio di tipo contiguo formato da tre distinte unità.

L'edificio è in posizione esterna rispetto all'agglomerato storico di borgo Piai, leggermente più a Nord, a sinistra della strada che dal borgo Piai conduce alla località Sonego.

Si tratta di fabbricato fatiscente ed in precarie condizioni ma che conserva caratteri tipologici ed architettonici ricercati quali gli stipiti in pietra dolce da taglio (ancorché qualcuno asportato di recente) e soprattutto le cornici di gronda in pietra arricchite da modiglioni sempre in pietra.

Si tratta, comunque di fabbricato che necessita di pesanti interventi di ristrutturazione con risanamento e consolidamento delle murature e delle fondamenta e della sostituzione delle strutture lignee orizzontali e del tetto.

#### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Preliminarmente ai sopralluoghi, lo scrivente ha rivolto istanza all'Agenzia delle Entrate al fine

di reperire eventuali contratti di locazione/comodato registrati, e pertanto aventi data certa, a nome della proprietaria eseguita in qualità di locatrice/comodataria.

Copia della richiesta e della risposta ottenuta dall'Agenzia viene allegata alla presente e qui di seguito viene riferito, lotto per lotto, in merito alla stessa ed in merito alle risultanze dei sopralluoghi.

LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano

Si tratta di immobili in corso di ristrutturazione, attualmente inagibili, e pertanto non occupati.

LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

Alla data del sopralluogo detto immobile è risultato occupato dal [REDACTED] dante causa della proprietaria eseguita, proprio per i medesimi immobili e per quelli di cui al lotto 1, tutti costituenti l'originaria proprietà fondiaria.

A detta dello stesso, l'immobile gli fu promesso in permuta dalla eseguita, sua avente causa, in luogo del pagamento del prezzo promesso nell'atto di compravendita ma mai corrisposto. Dall'analisi della documentazione in possesso e di quella reperita, nonché dall'esito delle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non è emerso alcun riscontro in merito a dette circostanze.

LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

Si tratta di immobili in corso di ristrutturazione, attualmente inagibili, e pertanto non occupati.

LOTTO 4 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

Presso l'Agenzia delle Entrate è stato reperito un contratto di comodato gratuito mediante il quale la proprietaria eseguita concedeva detto immobile al Sig. [REDACTED] per due anni, a decorrere dalla data del contratto stesso ossia dal 16.11.2015. Si tratta di contratto redatto ben oltre la trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato effettivamente occupato da detto signore con la propria famiglia.

LOTTO 5 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

Si tratta di immobili fatiscenti, attualmente inagibili, e pertanto non occupati.

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si

ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché ½ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel seguente modo:

LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
fabbricato principale p. T-1-2	mq.	237,00	x	1,00	= mq.	237,00
ballatoio / vano scale	mq.	48,00	x	0,30	= mq.	14,40
corpo secondario p. T	mq.	76,00	x	0,45	= mq.	34,20
corpo secondario p . 1	mq.	76,00	x	0,75	= mq.	57,00
corpo secondario p . 2	mq.	44,00	x	0,75	= mq.	33,00
posti auto scoperti	mq.	26,00	x	0,20	= mq.	5,20
			sommano mq.			<b>380,80</b>

LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
appartamento	mq.	68,00	x	1,00	= mq.	68,00
posto auto scoperto	mq.	13,00	x	0,10	= mq.	1,30
			sommano mq.			<b>69,30</b>

LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
piano sottostrada	mq.	91,00	x	0,70	= mq.	63,70
piani T-1-2	mq.	400,00	x	1,00	= mq.	400,00
scoperto	mq.	310,00	x	0,10	= mq.	31,00
			sommano mq.			<b>494,70</b>

LOTTO 4 – fabbricato d’abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
fabbricato principale p. T-1-2-3	mq.	195,00	x	1,00	= mq.	195,00
Ripostiglio esterno	mq.	5,00	x	0,50	= mq.	2,50
Scoperto con gazebo	mq.	9,00	x	0,20	= mq.	1,80
					sommano mq.	<b>199,30</b>

LOTTO 5 – fabbricato d’abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
fabbricato principale piani T-1	mq.	127,00	x	1,00	= mq.	127,00
sottotetto	mq.	63,50	x	0,50	= mq.	31,75
					sommano mq.	<b>158,75</b>

determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in due immobili in corso di ristrutturazione, un appartamento su immobile ristrutturato, un fabbricato residenziale in un vecchio borgo ed in un fabbricato fatiscente ed in precarie condizioni statiche. Immobili appartamenti a segmenti di mercato ben diversi, ma identificabili, per i quali dovrebbe essere possibile applicare il metodo di stima del confronto di mercato (MCA). L’attuale stagnazione del mercato immobiliare, tuttavia, fa sì che non vi siano veri e propri comparabili da poter prendere a riferimento, appartenenti al medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di valutazione, ovvero fa sì che non vi siano comparabili relativamente simili per tipologia, caratteristiche ed epoca di riferimento, a quelli oggetto di stima, affinché possa essere applicato il metodo del confronto di mercato, così come definito dagli standard di valutazione, con modalità analitiche. Il confronto con unità troppo diverse, infatti, dovrebbe avvenire mediante l’applicazione di una serie troppo elevata di correttivi che non trovano riscontro nel mercato.

Risulta possibile, per gli immobili in argomento, utilizzare un metodo sintetico comparativo ed applicare un valore medio per l’unità di superficie commerciale fra quelli reperiti nel mercato, quelli frutto della personale conoscenza dello stesso e quelli riferiti da operatori immobiliari della zona e riferibili ad immobili simili. Il valore unitario applicato nelle valutazioni che seguono sono le risultanze mediate delle predette possibili metodologie applicabili.

LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano

Si tratta di immobile in corso di ristrutturazione per il ricavo di due unità residenziali ma che si può prestare anche per il ricavo di una terza unità. È una tipologia di immobile non molto ricercata nel mercato in quanto la grande offerta di immobili residenziali, di gran lunga

superiore rispetto alla domanda, che caratterizza il mercato immobiliare in questo periodo di crisi del settore, fa sì che non vi siano molti investitori disposti a rischiare. Le ristrutturazioni, inoltre, sono notoriamente più a rischio in quanto maggiormente soggette ad imprevisti nel corso dei lavori. L'immobile in argomento, tuttavia, ha già subito gli interventi più pesanti relativi alle strutture e necessita solamente dei lavori interni, degli impianti e delle finiture, oltre alle finiture esterne e alla realizzazione della scala e ballatoi. Rispetto ad altri immobili simili, quello in argomento sconta del contesto in cui è inserito, specie per il fabbricato ex annesso rustico, posto a ridosso di manufatti precari.

Per questo lotto si precisa che il valore dell'area scoperta comune è compreso nel valore attribuito al fabbricato.

#### LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

Qui siamo in presenza di un appartamento ristrutturato ed ultimato in tempi recenti che si presenta in buono stato e che, pertanto, nel mercato ha una propria appetibilità. Rispetto ad altre unità simili l'unità in argomento ha dimensioni molto contenute e dotato di una sola camera, ed in più è sita in un contesto di fabbricati in corso di ristrutturazione con lavori fermi da diversi anni, che ne minano il valore.

Come evidenziato nella apposita sezione della presente, nell'immobile si sono rilevate difformità rispetto al titolo abilitativo, sanabili con una spesa di € 2.500,00. Tale costo da sostenere andrà detratto dal valore di mercato determinato.

#### LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

Come al lotto 1, anche in questo caso siamo in presenza di un immobile in corso di ristrutturazione, diversamente da quello però, qui siamo in zona centrale del comune in un bel contesto storico, ed in più la ristrutturazione risulta ad uno stato di avanzamento migliore in quanto sono completate tutte le opere strutturali e risultano già effettuate le finiture esterne con tinteggiatura di tre facciate ed il recupero di una in sassi a vista.

Attualmente nel fabbricato sono previsti quattro appartamenti di piccole dimensioni ma se ne potrebbero realizzare anche soli tre di dimensioni più importanti.

#### LOTTO 4 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

Gli immobili del presente lotto consistono in un fabbricato d'abitazione e relative pertinenze inseriti in un vecchio borgo storico della pedemontana.

Il fabbricato ha strutture sane e robuste ma ha finiture con livello scadente e tipologicamente non conformi agli standard dei fabbricati storici presenti in zona. Ciò influisce negativamente sull'appetibilità del bene e conseguentemente sul suo valore, così come influisce negativamente ed in misura che va oltre al costo necessario per il ripristino, lo stato delle facciate, affette da

problemi di legittimità.

Come riferito nella sezione relativa alla conformità urbanistica, infatti, le facciate del fabbricato dovranno essere ripristinate, come da ordinanza Comunale, con rimozione del paramento in pietra ovvero con realizzazione di intonachino al di sopra dello stesso. Il costo del ripristino andrà detratto dal valore di mercato determinato.

A tal fine si precisa che la realizzazione dell'intonachino è tecnicamente improponibile in quanto il rivestimento non ha superficie piana bensì molto irregolare, con elementi di pietra sporgenti e non complanari anche di qualche centimetro. Si prevede, pertanto la rimozione del paramento in pietra e la realizzazione di un nuovo intonaco di tipo tradizionale.

Per detto ripristino si stima un costo unitario pari ad Euro/mq. 90,00 comprensivo dei ponteggi, della demolizione del paramento con conferimento in discarica del materiale di risulta e realizzazione di nuovo intonaco, previa regolarizzazione della superficie.

La superficie del paramento da rimuovere è pari a circa 90 mq. , ne deriva un costo complessivo pari a:  $\text{mq. } 90 \times \text{€}/\text{mq. } 90,00 = \text{€ } 8.100,00$ . A detta somma andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per un totale complessivo pari ad € 9.000,00.

Riguardo alle altre problematiche emerse, in merito alle finiture non realizzate, alle ringhiere non conformi e a quelle mancanti, non se ne stima un costo ma delle stesse ne verrà tenuto conto nel valore unitario che verrà attribuito all'immobile.

LOTTO 5 – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

Siamo in presenza di un fabbricato fatiscente ed in precarie condizioni che necessita di una ristrutturazione totale. Benché il fabbricato presenti elementi di pregio e pertanto di valore intrinseco superiore alla media, va detto che esso sconta della totale mancanza di superficie scoperta esclusiva e della posizione poco agevole per le lavorazioni necessarie.

Per quanto detto l'immobile non potrà che esprimere un valore ridotto.

#### Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

LOTTO 1 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via San Sebastiano

**valutazione**

	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
superficie commerciale fabbricati	mq.	380,80	x €	520,00	= €	198.016,00
terreno esterno	mq.	411,00	x €	15,00	= €	6.165,00
VALORE DI MERCATO					€	<b>204.181,00</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 204.181,00 – 20% = arrotondati € 164.000,00**

(diconsi Euro centosessantaquattromila/00).

LOTTO 2 – appartamento e posto auto in Colle Umberto via San Sebastiano

**valutazione**

	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
superficie commerciale fabbricati	mq.	69,30	x €	1.300,00	= €	90.090,00
sanatoria opere in difformità				a corpo	= €	-2.500,00
VALORE DI MERCATO					€	<b>87.590,00</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 87.590,00 – 20% = arrotondati € 70.000,00**

(diconsi Euro settantamila/00).

LOTTO 3 – immobili in ristrutturazione in Colle Umberto via Modena

**valutazione**

	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
superficie commerciale fabbricati	mq.	494,70	x €	720,00	= €	356.184,00
VALORE DI MERCATO					€	<b>356.184,00</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 356.184,00 – 20% = arrotondati € **285.000,00**

(diconsi Euro duecentoottantacinquemila/00).

**LOTTO 4** – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Luca

	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
superficie commerciale fabbricati	mq.	199,30	x €	520,00	= €	103.636,00
costo ripristino facciate					= €	-9.000,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>					<b>€</b>	<b>94.636,00</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 94.636,00 – 20% = arrotondati € **76.000,00**

(diconsi Euro settantaseimila/00).

**LOTTO 5** – fabbricato d'abitazione unifamiliare in Fregona via Borgo Piai

**valutazione**

	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
superficie commerciale fabbricati	mq.	158,75	x €	170,00	= €	26.987,50
<b>VALORE DI MERCATO</b>					<b>€</b>	<b>26.987,50</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 26.987,50 – 20% = arrotondati € **22.000,00**

(diconsi Euro ventiduemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 04 febbraio 2016

il consulente esperto stimatore  
perito edile MAURIZIO TONON  
(Documento firmato digitalmente)

## **Documentazione allegata:**

### Lotto 1

- 1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 1.2. avviso d'asta
- 1.3. documentazione fotografica
- 1.4. visure catastali
- 1.5. estratto di mappa
- 1.6. elaborato planimetrico
- 1.7. titolo di provenienza – compravendita rep. 1448 del 18.02.2008 Segretario Comunale di Colle Umberto;
- 1.8. titolo di provenienza – compravendita rep. 105287 del 27.04.2007 notaio G. Ferretto;
- 1.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 1.10. estratto Piano Assetto Territorio, Piano Interventi e Norme Tecniche
- 1.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

### Lotto 2

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 2.2. avviso d'asta
- 2.3. documentazione fotografica
- 2.4. visure catastali
- 2.5. estratto di mappa
- 2.6. elaborato planimetrico
- 2.7. planimetrie catastali
- 2.8. titolo di provenienza – compravendita rep. 1448 del 18.02.2008 Segretario Comunale di Colle Umberto;
- 2.9. titolo di provenienza – compravendita rep. 105287 del 27.04.2007 notaio G. Ferretto;
- 2.10. estratto Piano Assetto Territorio, Piano Interventi e Norme Tecniche
- 2.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

### Lotto 3

- 3.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 3.2. avviso d'asta
- 3.3. documentazione fotografica
- 3.4. visure catastali
- 3.5. estratto di mappa
- 3.6. elaborato planimetrico
- 3.7. planimetria catastale
- 3.8. titolo di provenienza – compravendita rep. 104741 del 20.02.2007 notaio G. Ferretto;
- 3.9. estratto Piano Assetto Territorio, Piano Interventi e Norme Tecniche
- 3.10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

### Lotto 4

- 4.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 4.2. avviso d'asta
- 4.3. documentazione fotografica
- 4.4. visure catastali

- 4.5. estratto di mappa
- 4.6. elaborati planimetrici
- 4.7. planimetrie catastali
- 4.8. titolo di provenienza – compravendita rep. 112247 del 15.05.2003 notaio R. Blandaleone;
- 4.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4.10. estratto del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative
- 4.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa
- 4.12. richiesta e risposta dell’Agenzia delle Entrate e contratto di comodato

Lotto 5

- 5.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 5.2. avviso d’asta
- 5.3. documentazione fotografica
- 5.4. visure catastali
- 5.5. estratto di mappa
- 5.6. planimetria catastale
- 5.7. titolo di provenienza – compravendita rep. 124228 del 09.05.2006 notaio R. Blandaleone
- 5.8. estratto del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative
- 5.9. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Vis. tel. (0.90 euro)

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIORGIO CUBADDA

22-ott-2015 10:49:55  
Prot. n. 199782/2015

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: COLLE UMBERTO  
Foglio: 10

1 Particella: 892



N=200

F=700



Vis. Tel (0 90 euro)

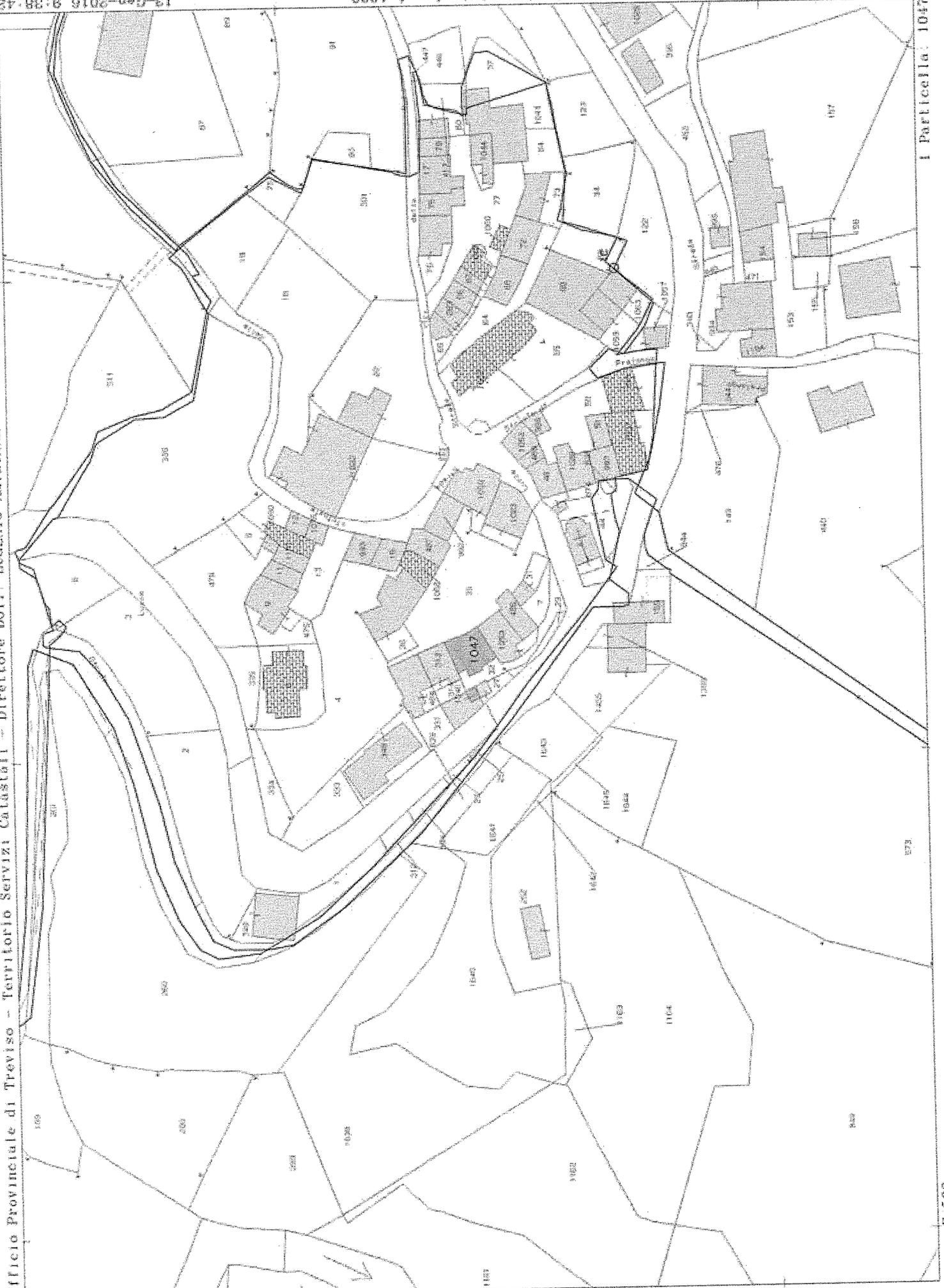
Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. EUGENIO AMILCARE

13 Gen 2016 9:38:48  
Prat. n. 134109/2016

Scale originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: FREGONA  
Foglio: 19 All. C

1 Particella: 1047



N 3000

E=500

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

Dichiarazione protocollo n. 000215947 del 13/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Umberto

Via Modena

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
 Foglio: 4  
 Particella: 446  
 Subalterno:

Compilata da:  
 Gardin Claudio

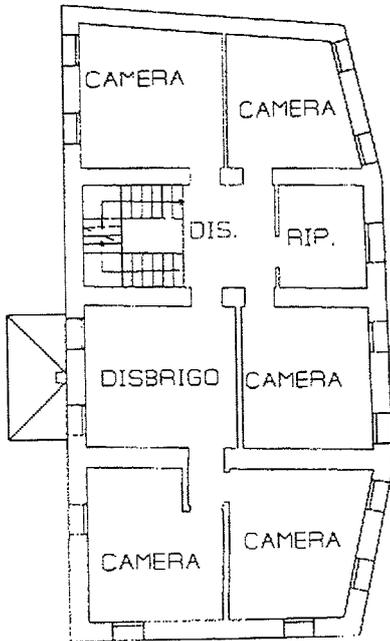
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Treviso

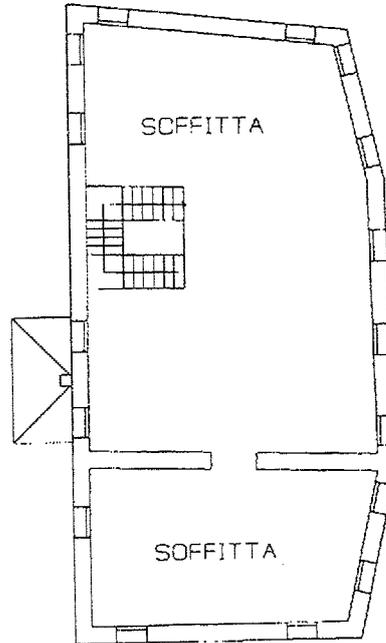
N. 2310

Scheda n. 1

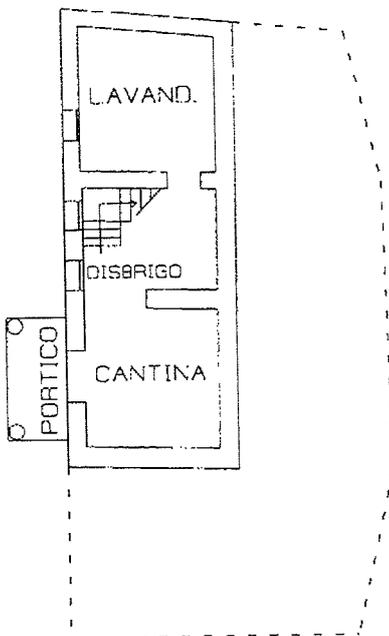
Scala 1:200



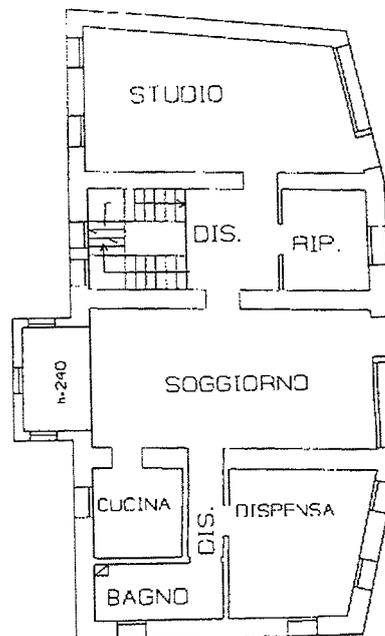
PIANO PRIMO H=266



PIANO SECONDO Hm.=322

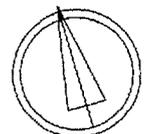


PIANO SEMINTERRATO H=245



PIANO TERRA H=246

Nord

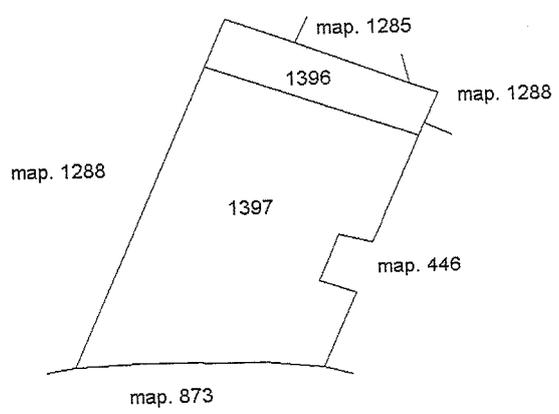


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

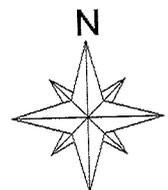
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Pavan Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 1744

Comune di Colle Umberto      Protocollo n. TV0191540 del 15/07/2010  
Sezione: B      Foglio: 4      Particella: 1396      Tipo Mappale n. 184118 del 07/07/2010  
Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica dei subalterni



PIANO TERRA ED AREA ANNESSA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2015 - Comune di COLLE UMBERTO (C848) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 1396 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n° TV0305463 del 24/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Umberto

Via San Sebastiano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 5

Particella: 892

Subalterno: 4

Compilata da:  
Posocco Mario Lino

Iscritto all'albo:  
Architetti

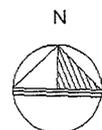
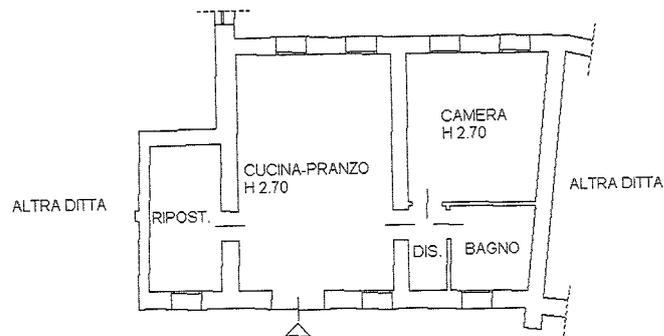
Prov. Treviso

N. 390

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



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

Dichiarazione protocollo n. TV0305463 del 24/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Umberto

Via San Sebastiano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 5

Particella: 892

Subalterno: 8

Compilata da:  
Posocco Mario Lino

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Treviso

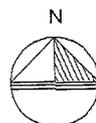
N. 390

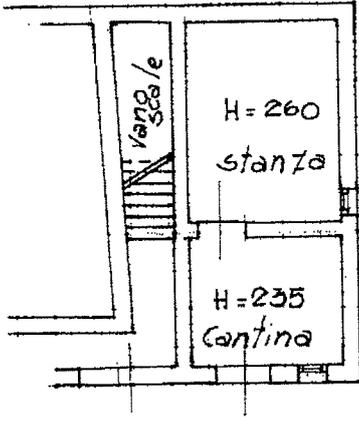
Scheda n. 1

Scala 1:200

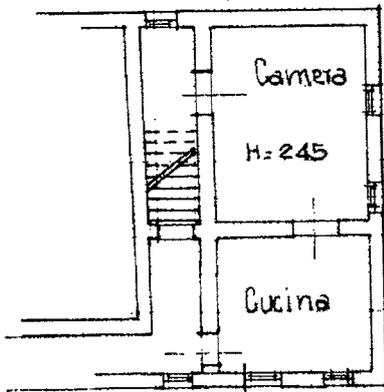
PIANO TERRA

POSTO AUTO  
SCOPERTO

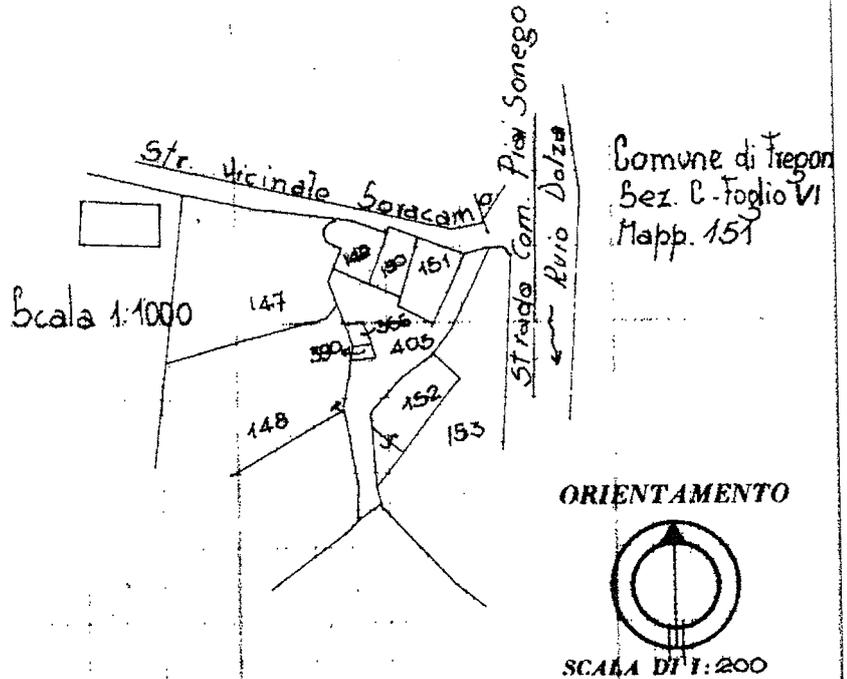




PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

C 6/1511-

Compilata dal Geom. Fausto Zanette  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Treviso



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

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Dottor Sandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso N. 2344

Comune di Fregona

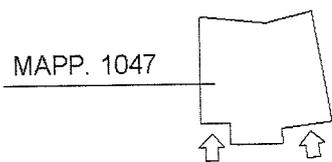
Protocollo n. 000218489 del 14/03/2003

Sezione: B Foglio: 15 Particella: 1047

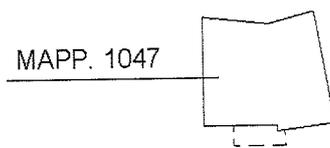
Tipo Mappale n. 61733 del 17/02/2003

Dimostrazione grafica dei subalterni

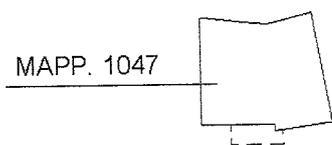
Scala 1 : 500



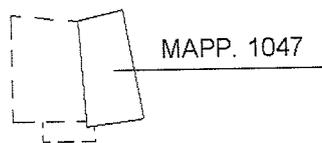
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2015 - n. T215382 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di FREGONA (TV/94) - < Sez. UTO.: D - Foglio: 15 - Particella: 1047

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

Dichiarazione protocollo n. 000218489 del 14/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fregona

Borgo Luca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 15

Particella: 1047

Subalterno:

Compilata da:  
Dottor Sandro

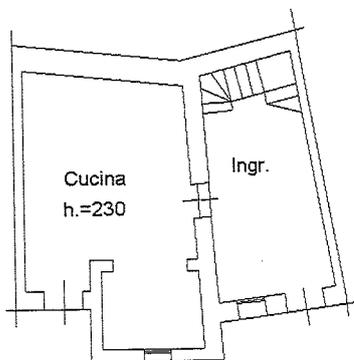
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

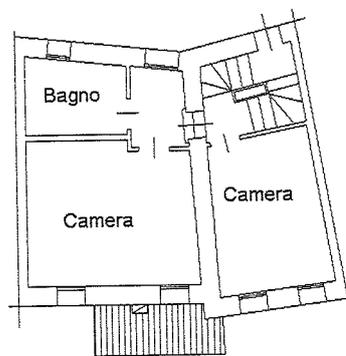
N. 2344

Scheda n. 1

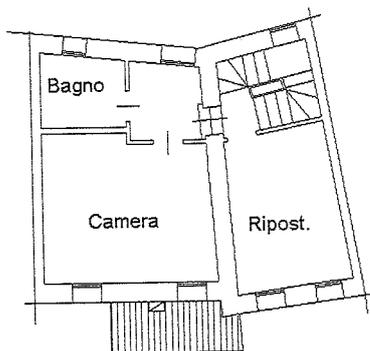
Scala 1:200



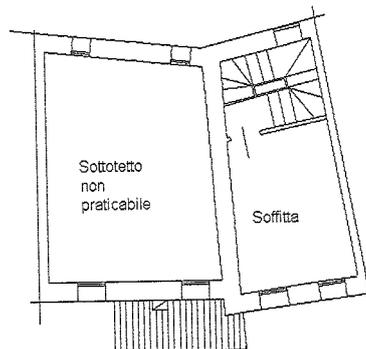
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**  
h.=215



**PIANO SECONDO**  
h.=215



**PIANO SOTTOTETTO**  
h.max=270 - h.min=180

**NORD**



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

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Dus Dario  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2757

Comune di Fregona

Protocollo n. 000451528 del 08/10/2003

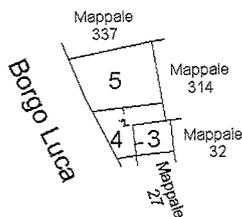
Sezione: B Foglio: 15 Particella: 1046

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2015 - n. T216164 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di FREGONA (D/94) - < Sez. UID.: B - Foglio: 15 - Particella: 1046

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

Dichiarazione protocollo n. 451528 del 08/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fregona

Borgo Luca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 15

Particella: 1046

Subalterno: 3

Compilata da:  
Dus Dario

Iscritto all'albo:  
Geometri

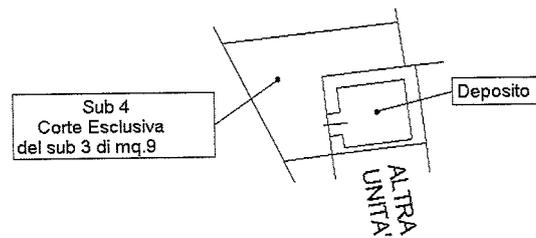
Prov. Treviso

N. 2757

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H=mt.2,40



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Posocco Mario Lino  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Treviso N. 390

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

Comune di Colle Umberto

Protocollo n. TV0305463 del 24/09/2009

Sezione: B Foglio: 5 Particella: 892

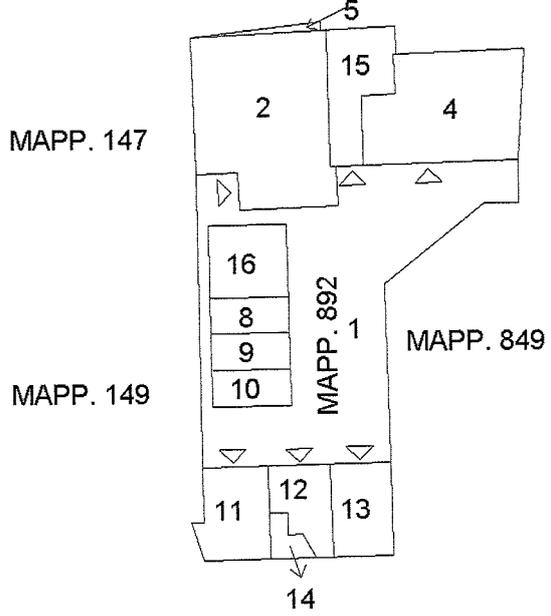
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

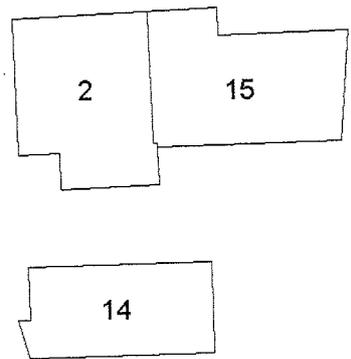
Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**

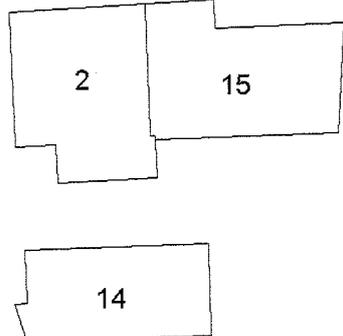
VIA SAN SEBASTIANO



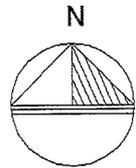
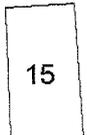
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di COLLE UMBERTO (C848) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 892 - Elaborato Planimetrico