

G.E. dr. Antonello FABBRO

R.G. Esec. Imm. 686 / 2011

Udienza:

17 Febbraio 2016

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via S. Ambrogio n° 1

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@peg.it

sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

contro:

[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

INDICE

1	Incarico	Pag.	3
2	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3	Formazione dei lotti	Pag.	4
4	Ubicazione e accessibilità	Pag.	5
5	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5

6.	Confini	Pag.	6
7.	Servitù	Pag.	7
8.	Atti di provenienza	Pag.	7
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	8
10.	Descrizioni degli immobili	Pag.	14
	10.1 Sintetica	Pag.	14
	10.2 Particolareggiata	Pag.	15
11.	Certificazione energetica	Pag.	20
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	21
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	21
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	21
15.	Abusi edilizi	Pag.	22
16.	Diffornità rilevate	Pag.	22
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	22
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	22
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	23
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	23
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	23
22.	Metodi di stima	Pag.	24
	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	24
	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	25
	22.3 Valore di mercato	Pag.	26
	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	27
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	27
	23.1 Lotto Unico valore di mercato	Pag.	28

23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta Pag. 29

24. Altre parti intervenute Pag. 30

25. Indice allegati Pag. 31

1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via S. Ambrogio di Fiera nr. 1, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 24/07/2015 cronol. 686/2011 del G. E. dott. Antonello FABBRIO con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 24/09/2015.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (*all. doc. 1*), è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 18/01/2016 e il 19/01/2016 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Paese di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 27/11/2015 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario, dell'attuale locatario [REDACTED], nonché dell'esecutato che hanno attivamente collaborato integralmente con gli

incaricati del Giudice affinché fosse permesso lo svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esegutati,
- presso il Comune di Paese sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Come più avanti nella relazione verrà chiarito, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia comprende più mappali e più unità immobiliari, ovvero l'edificio è suddiviso in due porzioni, una a destinazione residenziale e l'altra a destinazione uffici, mentre l'area scoperta pur essendo a destinazione agricola risulta effettivamente adibita ad area scoperta / parco.

E' da precisare che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è quello che appare dalla oggettiva visione della situazione dei luoghi, ma come più avanti verrà esposto, la porzione di area scoperta a nord dell'edificio, non rientra tra i beni oggetto della presente stima.

Rilevato ciò e vista la natura dell'edificio, si predispose la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato a circa due chilometri dal centro del Comune di Paese in una zona esclusivamente agricola, e più precisamente in Via Monsignor Candido Breda nr. 59. E' accessibile direttamente dalla via pubblica attraverso due accessi carrai/pedonali uno utilizzabile direttamente dalla porzione direzionale e l'altro predisposto per la porzione residenziale.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 2):

██████████ per l'intera ed esclusiva proprietà.

Comune di PAESE (TV)

□ C.T. Fg. 33

M.n. 104	Ente Urbano	mq. 3.846	RC€. -----
M.n. 101	Incolto Sterile	mq. 412	RC€. -----
M.n. 102	Seminativo 3°	mq. 9.250	Rd€. 54,94 Ra€. 35,83
M.n. 235	Prato 3°	mq. 150	Rd€. 0,46 Ra€. 0,19
M.n. 236	Sem. Arb. 4°	mq. 238	Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni, Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

Particolare attenzione va fatta ai due mappali presenti a nord dell'edificio ovvero il m.n. 237 di mq. 350 (relitto stradale) e il m.n. 262 (ex 97/e) di mq. 730 che pur essendo stati acquistati dall'esecutato unitamente al rimanente compendio immobiliare di cui è causa, non rientrano nell'attuale procedimento di esecuzione.

Come si evince anche dalla documentazione cartacea catastale, e dalla documentazione fotografica allegata, l'area di mq. 1.080 di cui si tratta, risulta perciò fisicamente conglobata nell'intero complesso immobiliare, ma si sottolinea che sono attualmente estranei alla procedura.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale valutata unitamente sia al C.T. che al N.C.E.U. è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

territo

6.

DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 104 e i terreni individuati ai m.n. 104 – 101 – 102 – 235 - 236 (rif. N.C.T.) confinano da Nord in senso orario con m.n. 237 (ex reliquato stradale), ad Est con m.n. 232, m.n. 233, m.n. 234, m.n. 106, a Sud con m.n. 110, ad Ovest con cambio foglio e strada comunale via Monsignor Candido Breda.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Analizzando il compendio immobiliare nella sua estensione massima, non si rilevano servitù di alcun tipo.

Particolare attenzione va posta ai mappali n. 237, 91/e (ora 262) che pur essendo all'interno della recinzione in muratura e quindi conglobati nell'area esterna, di fatto non sono oggetto di pignoramento e quindi saranno momentaneamente esclusi da qualsiasi interesse o valutazione.

8. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Compravendita del 07/08/2006 n° 24302 di repertorio e n° 5160 di raccolta del Notaio Dr. Sicari Giuseppe di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/08/2006 al n. 42811 / 24739 con il quale:
 - [REDACTED] vendette e trasferì la proprietà, al sig. [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intera proprietà i beni in Comune di Paese ed identificati al fg. 33 con i m.n. 104 dal sub 1 al sub

5, nonché i m.n. 101 – 102 – 235 – 236.

Oltre ai mappali 262 e 237 non oggetto di pignoramento.

139928

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

01 ISCRIZIONE contro del 12/08/2006

Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/08/2006 n° 24303/5161 repertorio del Notaio Dr. Sicari Giuseppe di Padova.

Iscritta a Treviso in data 12/08/2006 ai numeri:

Reg Gen. n. 42812

Reg. Part. n. 11100

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

□ C.T. Fg. 33

M.n. 101 Incolto Sterile mq. 412 RC€. -----

M.n. 102 Seminativo 3° mq. 9.250 Rd€. 54,94 Ra€. 35,83

M.n. 235 Prato 3° mq. 150 Rd€. 0,46 Ra€. 0,19

M.n. 236 Sem. Arb. 4° mq. 238 Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato

mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni,

Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

02 ISCRIZIONE contro del 28/08/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del

27/08/2009 n° 125506/9493 repertorio del Notaio Dr. Novelli Elia di Montebelluna.

Iscritta a Treviso in data 28/08/2009 ai numeri:

Reg Gen. n. 33082

Reg. Part. n. 7551

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato

mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni,

Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

03 ISCRIZIONE contro del 21/02/2011

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 02/02/2011 n° 72/2011

repertorio del Tribunale di Treviso sez. staccata di Montebelluna.

Iscritta a Treviso in data 21/02/2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 5959

Reg. Part. n. 1243

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

C.T. Fg. 33

M.n. 101	Incolto Sterile mq. 412	RC€. -----
M.n. 102	Seminativo 3° mq. 9.250	Rd€. 54,94 Ra€. 35,83
M.n. 235	Prato 3° mq. 150	Rd€. 0,46 Ra€. 0,19
M.n. 236	Sem. Arb. 4° mq. 238	Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni, Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED] e

successivamente passato con annotazione alla [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

04 ISCRIZIONE contro del 21/02/2011

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 02/02/2011 n° 73/2011 repertorio del Tribunale di Treviso sez. staccata di Montebelluna.

Iscritta a Treviso in data 21/02/2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 5960 Reg. Part. n. 1244

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

C.T. Fg. 33

M.n. 101	Incolto Sterile mq. 412	RC€. -----
M.n. 102	Seminativo 3° mq. 9.250	Rd€. 54,94 Ra€. 35,83
M.n. 235	Prato 3° mq. 150	Rd€. 0,46 Ra€. 0,19
M.n. 236	Sem. Arb. 4° mq. 238	Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato

mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni,

Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED] e

successivamente passato con annotazione alla [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

05 ISCRIZIONE contro del 30/05/2011

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo 16/06/2010 n° 2236/2010

repertorio del Tribunale di Treviso sez. staccata di Montebelluna.

Iscritta a Treviso in data 30/05/2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 18885

Reg. Part. n. 3916

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

C.T. Fg. 33

M.n. 101

Incolto Sterile mq. 412

RC€. -----

M.n. 102 Seminativo 3° mq. 9.250 Rd€. 54,94 Ra€. 35,83

M.n. 235 Prato 3° mq. 150 Rd€. 0,46 Ra€. 0,19

M.n. 236 Sem. Arb. 4° mq. 238 Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato

mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni,

Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

06 TRASCRIZIONE contro del 07/09/2011

Titolo: Pignoramento Immobiliare del 01/08/2011 n° 3604/2011 repertorio del

Tribunale di Treviso.

Trascritto a Treviso in data 07/09/2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 30783

Reg. Part. n. 19801

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

□ C.T. Fg. 33

M.n. 101	Incolto Sterile mq. 412	RC€. -----
M.n. 102	Seminativo 3° mq. 9.250	Rd€. 54,94 Ra€. 35,83
M.n. 235	Prato 3° mq. 150	Rd€. 0,46 Ra€. 0,19
M.n. 236	Sem. Arb. 4° mq. 238	Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104	sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5	RC€. 9.442,12
M.n. 104	sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5	RC€. 721,75
M.n. 104	sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico	
M.n. 104	sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica	
M.n. 104	sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645	RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni, Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

10.1 SINTETICA

Trattasi di un esempio tipico di palazzo di campagna in linea del XVII sec

denominata "casa Lin-Altana" situata in aperta campagna a circa due chilometri a sud di Paese. Il tutto è inserito in un'area destinata a parco e giardino per complessivi mq. 13.896.

La superficie lorda complessiva commerciale è di circa mq. 1.345 disposti tra la zona residenziale suddivisa in piano terra e primo e la zona direzionale disposta su tre piani fuori terra. Il tutto è ubicato in Comune di Paese in Via Monsignor Candido Breda al civico 59.

L'immobile nel suo complesso è così composto:

- **abitazione al piano Terra e Primo per commerciali (mq. 191,56):** ingresso, magazzini, lavanderia, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, un bagno e un ripostiglio;
- **Uffici al piano Terra, Primo e Secondo per commerciali (mq. 729,89):** suddivisi in uffici e locali accessori.
- **Centrale termica al piano Terra comune alle unità immobiliari sopradescritte per commerciali (mq. 6.20)**
- **Portico al piano Terra comune alle unità immobiliari sopradescritte per commerciali (mq. 6.20)**
- **Area scoperta a destinazione parco e giardino di circa mq. 13.200.**

L'immobile versa in uno stato di conservazione ottimo anche perché risulta locato ed occupato e quindi regolarmente mantenuto, sia per quanto riguarda la parte del fabbricato che la parte impiantistica.

10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un esempio tipico di palazzo di campagna in linea del XVII sec

denominata "casa Lin-Altana" situata in aperta campagna a circa due chilometri a sud di Paese.

Originariamente totalmente residenziale, con il passare del tempo ha modificato la sua destinazione in direzionale anche se una piccola parte è rimasta ancora residenza. Il tutto è inserito in un area destinata a parco e giardino per complessivi mq. 13.896.

DIMENSIONI

La superficie lorda complessiva commerciale è di circa mq. 1.345 disposti tra la zona residenziale suddivisa in piano terra e primo e la zona direzionale disposta su tre piani fuori terra.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

DIREZIONALE Piano Terra: avente una altezza interna di mtl. 3,00 è così composto: Ingressi, locali uso ufficio e locali di servizio (*Totali netti mq. 299.36*)

DIREZIONALE Piano Primo: avente una altezza interna di mtl. 3,20 è così composto: locali uso ufficio e locale di passaggio (*Totali netti mq. 303.94*)

DIREZIONALE Piano Secondo: avente una altezza interna di mtl. 3,00 è così composto: locali uso ufficio, locale di passaggio e di servizio (*Totali netti mq. 120.19*)

RESIDENZIALE Piano Terra: avente una altezza interna di mtl. 2,10 è così composto: locali uso magazzino, ingresso e lavanderia (*Totali netti mq. 120.13*)

RESIDENZIALE Piano Primo: avente una altezza media interna di mtl. 3,030 è così composto: soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio (*Totali netti mq. 131.50*)

LOCALI COMUNI Piano Terra composti da centrale termica e portico (*Totali netti mq. 142.39*)

Area scoperta in uso esclusivo ed area a parco: avente una superficie complessiva di mq. 13.896 al lordo degli edifici.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile presenta alcune difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato; risulta però sanabile in quanto modifiche interne che per caratteristiche e destinazione possono essere regolarizzate.

Discorso diverso va fatto per il magazzino della superficie di circa mq. 20 eretto in prossimità del confine est nella posizione estrema dell'area scoperta, tra la villa e il muro di cinta. Tale edificio è totalmente privo di autorizzazione edilizia e pertanto, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto della sua esistenza anzi eventualmente si dovrà considerare il deprezzamento dovuto al costo del suo abbattimento. *(Vds. documentazione fotografica)*

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a muratura portante in mattoni pieni con finitura ad intonaco sia internamente che esternamente.

Il solaio interpiano tra i vari piani è in legno sia per la parte strutturale primaria che secondaria.

La copertura è costituita in alcune zone da tavolato sostenuto da travature in legno mentre per la parte rimanente è costituito da struttura in legno e sovrastanti tavelle in cotto a vista a cui seguono cappa in cemento, guaina e manto di copertura in coppi con grondaie rigorosamente in rame.

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 32/33, è costituita da mattoni semi in laterizio, e intonaco in ambo i lati. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni

pieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scale a rampa semplice eseguite o in pietra d'Istria, o in legno e acciaio entrambe inserite tra murature di contenimento che fanno anche da parziale ringhiera.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali risultano pavimentati: nelle camere dell'appartamento troviamo una pavimentazione in listoni di legno di buona qualità di dimensione varia (tipologia in listoni di rovere), la zona bagno risulta pavimentata con piastrelle in ceramica di buona qualità.

I locali direzionali sono parte in legno, stessa tipologia della residenza e parte in cotto levigato e lucidato. Il porticato comune è in piastre di pietra con finitura bugnata molto ruvida.

Rivestimenti:

I bagni e la zona cottura in cucina presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.

Scale a rampa semplice, la prima eseguita in pietra d'Istria, la seconda in legno e metallo sia per le pedate che per le alzate, il corrimano ove presente è in metallo a disegno semplice.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali legno di pregiata fattura con finitura laccata di buona qualità e in ottimo stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di buona fattura per gran parte della villa, le chiusure ad arco sono in vetro semplice e telaio in legno. La chiusura

esterna avviene mediante oscuri in legno tutti perfettamente funzionanti;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in pietra d'Istria.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura a calce con lucidatura delle superfici, ove non prevista questa finitura troviamo la classica dipintura traspirante.

Intonaco esterno:

Al civile con vari punti da riprendere specialmente nella parete nord.

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. *(Vds. documentazione fotografica).*

Impianti:

- L'edificio è attualmente dotato di impianto di riscaldamento autonomo con due caldaie a gas collegate ad elementi radianti ed elementi ad aria (fan coil) disposti in posizione e quantità sufficienti a garantire un ottimo irraggiamento su tutto l'edificio secondo quanto stabilito dalla norma.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Paese si ritiene che l'unità immobiliare non sia allacciata alla rete fognaria pubblica, ma utilizzi una serie di vasche imhoff con successivo scarico a perdere.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

E' presente su tutti i lati del giardino ed è costituita paletti in ferro a sostegno della rete metallica. In alcuni tratti (zona fronte strada) è realizzata con muratura intonacata di altezza pari o superiore a mtl. 1.60. Esistono pure due accessi carrai e

pedonali, uno a servizio della parte direzionale sul lato ovest della proprietà e uno a servizio della parte residenziale a nord/est della proprietà.

Altre caratteristiche:

E' presente nel giardino / parco, una piscina di limitate dimensioni che comunque è priva di qualsiasi valore in quanto in stato di completo abbandono e quindi non utilizzabile a meno di un pesante intervento edile-idraulico che quantificato si avvicina molto al costo di una nuova costruzione. Nelle valutazioni non se ne terrà conto alcuno.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in ottimo stato di conservazione, non abbisogna di interventi urgenti ed è praticamente utilizzabile, come del resto è, già da subito..

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali inesistente;

Serramenti esterni di buona qualità e di medio profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti a parete, produzione di acqua calda direttamente senza accumulo;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, abbastanza elevati anche in conseguenza alle grandi volumetrie riscaldate, indice quindi di una qualità di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico. La grande superficie disperdente e la mancanza delle più elementari fonti di energia alternativa ovviamente non contribuisce a migliorare la

cosa.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI PAESE

PIANO DEGLI INTERVENTI = IMMOBILI PROTETTI EX ARTICOLO 10 L.R.

24/1985 con grado di protezione 5 ovvero risanamento conservativo.

Inoltre si rientra nella fascia di rispetto stradale, e in ambito verde privato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 57 e collegati

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato, ma solamente ristrutturato con il vincolo del risanamento conservativo.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato originariamente residenziale è stato edificato anteriormente al 1967 e successivamente ha subito trasformazioni edilizie tali da creare l'attuale forma e destinazione ovvero è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia nr. 7510 del 03.12.1981, n. 5745 del 30.06.1982, n. 6207 del

09.07.1983 e n. 6524 del 23.05.1984.

15. ABUSI EDILIZI

Come già dichiarato in precedenza, si sono riscontrate alcune differenze tra quanto autorizzato e quanto realizzato, ma per quanto riguarda l'entità delle difformità risultano sanabili in quanto modifiche interne che non alterano la volumetria e l'estetica del fabbricato. Il costo per tale regolarizzazione risulta effettivamente molto irrisorio se messo in confronto al valore di stima del compendio e quindi anche a livello di valutazione si ritiene di non tenerne conto. Discorso differente invece per il magazzino attrezzi da giardino eretto ad est della proprietà, edificio che non è mai stato autorizzato e quindi non verrà considerato. Ritengo che si debba procedere alla sua demolizione.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si veda quanto espresso in precedenza.

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si veda quanto espresso in precedenza.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta locato, per la sola parte direzionale alla [REDACTED] mentre per la parte rimanente risulta occupato dall'esecutato.

Si fa presente che il contratto di locazione inizia dal 01/04/2014 e terminerà il 31/03/2020, la registrazione è avvenuta il 27/07/2015 al nr. 6531 quindi stipulato in

data successiva alla data del pignoramento.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò occupati dalla [REDACTED] per la parte direzionale e dal sig. [REDACTED] per la parte residenziale. Durante il sopralluogo ho potuto riscontrare la presenza di entrambi gli occupanti.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 14/01/2016.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono stati** riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile che si trova in buono stato conservativo e regolarmente abitato;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della discreta classe di appartenenza in relazione alla tipologia di edificio;
- sono stati valutati** positivamente la caratteristica intrinseca del complesso e la

sua versatilità e conseguentemente propensione ad una veloce vendibilità.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-10%.**

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità

edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti

circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

23. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare

evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche e storiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

23.1. **Lotto Unico**

 per l'intera ed esclusiva proprietà.

Comune di PAESE (TV)

□ C.T. Fg. 33

M.n. 101	Incolto Sterile mq. 412	RC€. -----
M.n. 102	Seminativo 3° mq. 9.250	Rd€. 54,94 Ra€. 35,83
M.n. 235	Prato 3° mq. 150	Rd€. 0,46 Ra€. 0,19
M.n. 236	Sem. Arb. 4° mq. 238	Rd€. 1,17 Ra€. 0,68

N.C.E.U. Sez. D Fg. 11

M.n. 104 sub 1 Piano T/1/2 cat. A/10 cl. U vani 35,5 RC€. 9.442,12

M.n. 104 sub 2 Piano T/1 cat. A/7 cl. 2 vani 6,5 RC€. 721,75

M.n. 104 sub 3 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Portico

M.n. 104 sub 4 Piano T B.C.N.C. ai sub 1 e 2 Centrale termica

M.n. 104 sub 5 Piano T Area Urbana di mq. 1.645 RC€. =====

Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato

mappale 104 dal sub 1 al sub 5, coincide con quanto individuato al catasto terreni,

Foglio 33, del Comune di Paese con il mappale 104 ente urbano di mq. 3.846.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	960,36	€ 2500,00	€ 2.208.000,00
valore giardino	13.200	€. 25,00	€ 330.000,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 2.538.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 2.284.200,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 2.280.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 2.280.000,00

diconsi euri – duemilioniduecentoottantamila,00 –

23.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 2.200.000,00

diconsi euri – duemilioniduecentomila,00 –

Treviso, 14 Gennaio 2016

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 15/01/2016 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

[REDACTED]

[REDACTED] ed

[REDACTED]

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

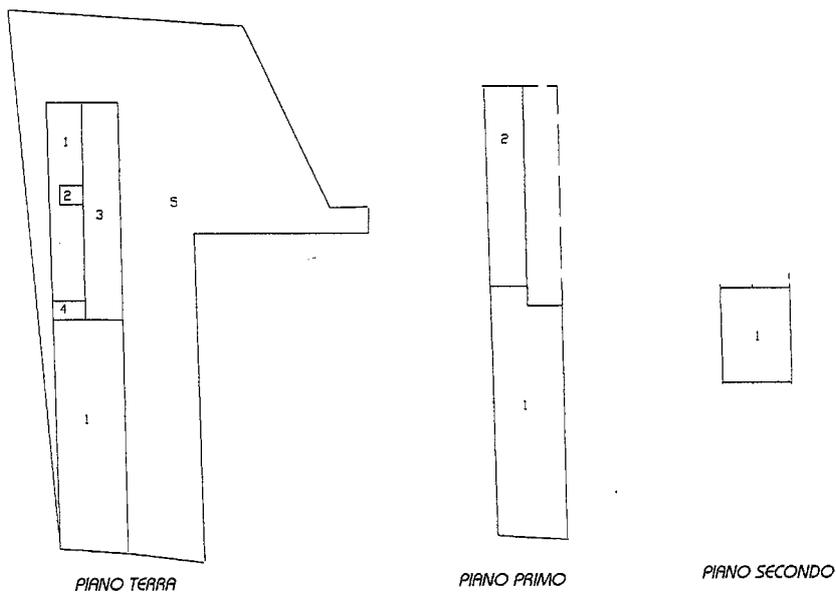
- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| doc. 1) Incarico | doc. 10) Urbanistica |
| doc. 2) Atto di pignoramento | doc. 11) Autorizzazioni Edilizie |
| doc. 3) Visure NCEU | doc. 12) Visure Conservatoria |
| doc. 4) Visure NCT | doc. 13) Relazione notarile |
| doc. 5) Planimetrie NCEU | doc. 15) Ordinanza di vendita |
| doc. 6) Estratto mappa NCT | doc. 16) Avviso d'Asta |
| doc. 7) Atti di provenienza | |
| doc. 8) Doc. fotografica | |
| doc. 9) Rilievi | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di PAESE (G229) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 11 - Particella: 104 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data: 24/09/2015
Totale schede: 1
n. T192020 - Richiedente: Telematico
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Basso Bruno	Espresso all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 1833
Comune di Paese	Sezione: D	Foglio: 11	Particella: 104	Foglio: 1048 n. 01/12/2003 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 1 del 10/01/1985 Scala 1 : 500		



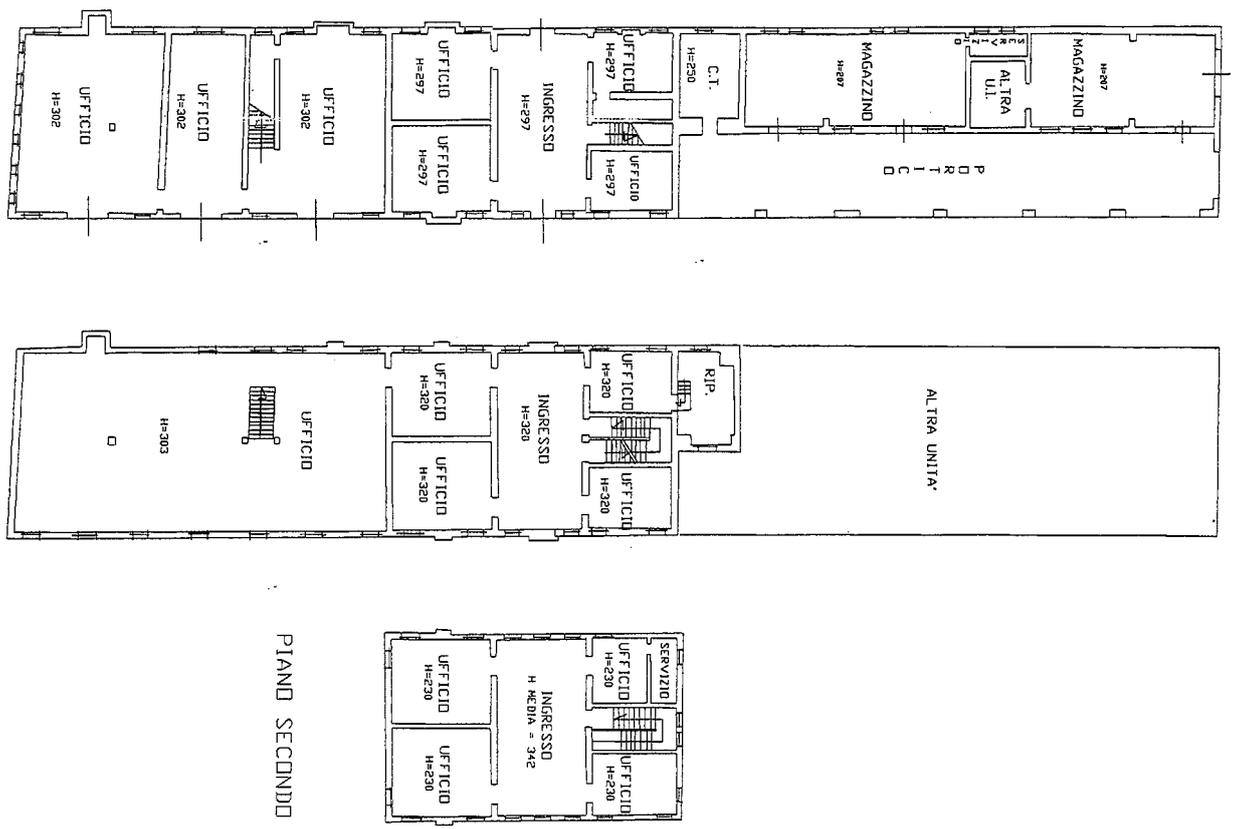
Identificativi Catastali:
 Sezione: D
 Foglio: 11
 Particella: 104
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Basso Bruno
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 1833

Dichiarazione protocollo n. 000516684 del 01/12/2003
 - Foglio: 11 - Particella: 104 - Subalterno: 1
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paese
 Via Monsignor Breda civ.

AGENZIA DEL TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Data: 13/01/2016 - n. 729923 - Richiedente: [redacted]
 Stato dei Fabbricati - Simulazione al 13/01/2016
 MONSIGNORE CANDIDO BREDA piano: 1-3-2
 n. 1 Scala 1:200

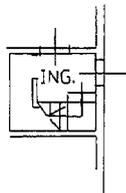


Forma scale: 1
 Metodo di acquisizione: AS(297)(420) - Formato stampa richiedente: AS(297)(420)

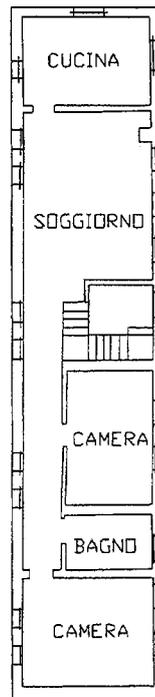
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n° 000516684 del 01/12/2003	
Planimetria di v.i.u. in Comune di Paese	
Via Monsignor Breda oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Basso Bruno
Sezione: D	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 11	Prov. Treviso
Particella: 104	N. 1833
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=207



PIANO PRIMO H=320

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2016 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 11 - Particella: 104 - Subalterno: 2 >
MONSIGNORE CANDIDO BREDA piano: T-1;