
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Controllata

PERIZIA DI STIMA

Quota di proprietà di abitazione sita in via della Chiesa, 4 - Istrana (TV)

G.D.: dott.ssa Elena Merlo

Liquidatore: dott.ssa Claudia Campion



Treviso, 02 febbraio 2026



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	14
2.6	STIMA IMMOBILI	14
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	14
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	17
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	17
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	18
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	18

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Liquidatore, dott.ssa Claudia Campion, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Quota di proprietà di abitazione sita in via della Chiesa, 4 - Istrana (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di dicembre 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima per la quota di 1/6 della proprietà del bene.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

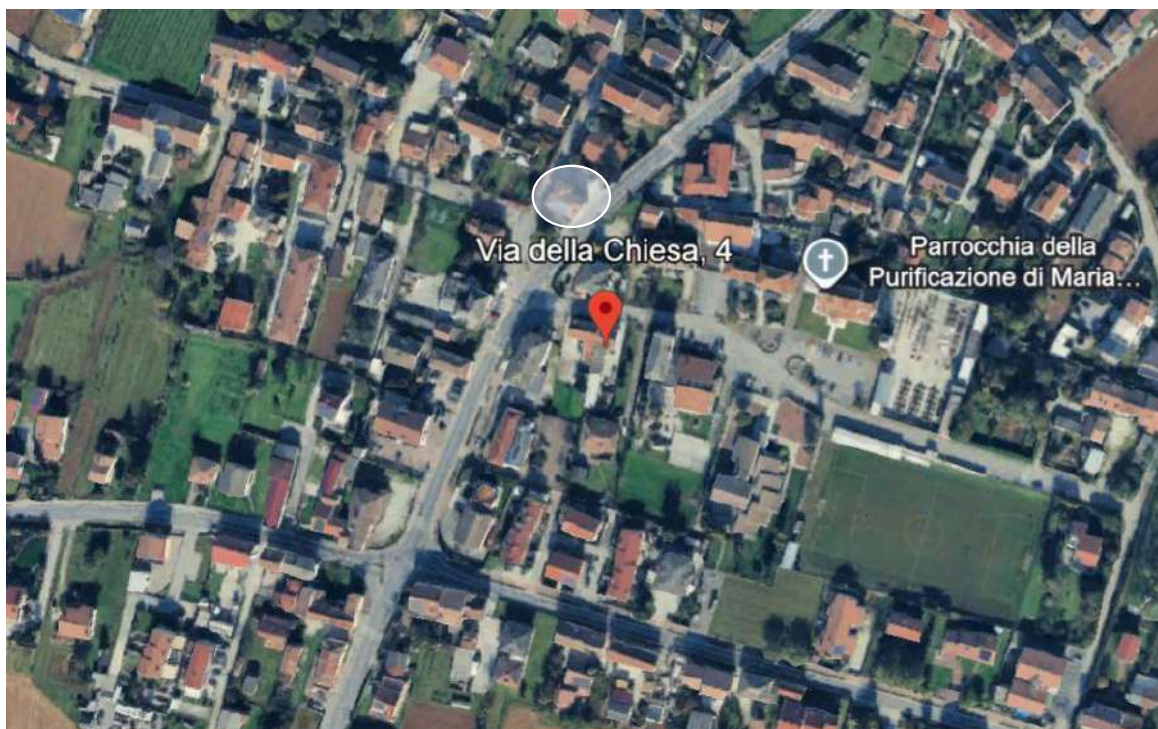
Il bene oggetto di stima è una quota di proprietà di un'abitazione sita in via della Chiesa, 4 - Istrana (TV).

Il fabbricato, che si sviluppa sul solo piano terra/rialzato, è stato realizzato a partire dagli anni sessanta con successive modifiche ed ampliamenti e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ma con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di ISTRANA – Catasto fabbricati, Sezione D, via della Chiesa:

Fg. 4 Mn. 758 sub. 2- P.T	cat. A/3	cons. 8,5 vani	sup. cat. 163 mq	Abitazione
Fg. 4 Mn. 758 sub. 3- P.T	cat. C/6	cons. 38 mq	sup. cat. 38 mq	Garage

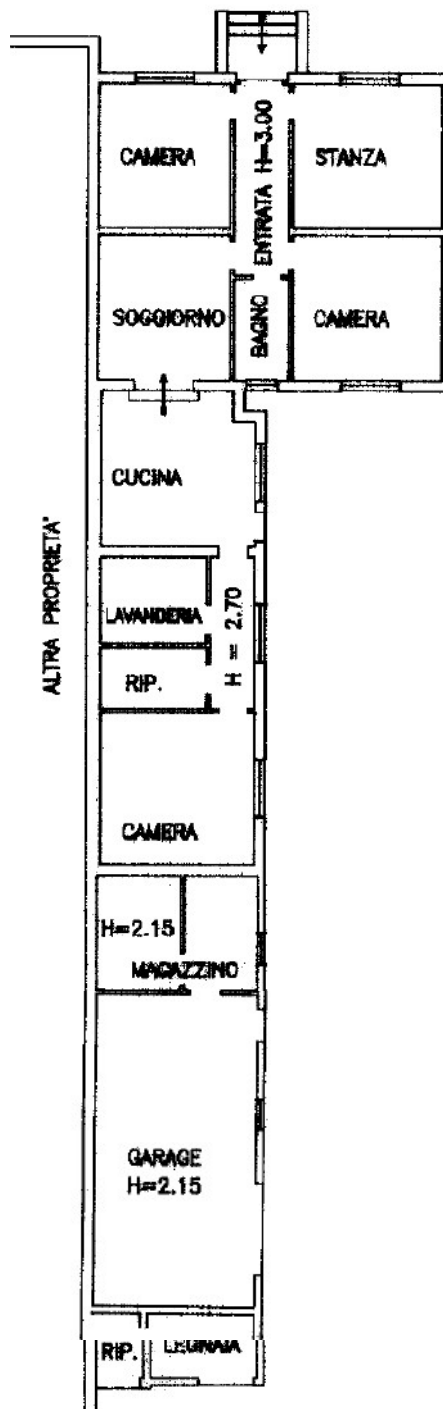
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via della Chiesa attraverso un ingresso sia carraio che pedonale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout distributivo si riporta nel seguito la composizione delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Complessivamente i beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione ma con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica e/o legno di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno/metallo con avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 178,20 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 10.11.1965 per l'abitazione;
- Condonò Edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/23.12.94 Pratica Prot. Speciale n. 27 per abitazione e locali accessori. Tale pratica è ad oggi NON CONCLUSA in quanto in data 17.09.1996 il comune di Istrana ha richiesto quanto segue:

In riscontro alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 28.02.1995 con la quale si richiedeva: costruzione di edificio unifamiliare e locali accessori.

Il rilascio della Concessione in sanatoria è subordinato alla trasmissione dei seguenti documenti che dovranno pervenire entro 120 gg. dalla notifica della presente, pena la decadenza della stessa:

- *Integrazione del pagamento dell'oblazione come da conteggio e motivazione allegati;*
- *Integrazione del pagamento degli oneri concessori come da conteggio allegato;*
- *n. 1 marca da bollo da L. 20.000;*
- *L. 30.000.- diritti di segreteria;*
- *L. 10.000.- spese pratica edilizia*

Il sottoscritto ha quindi incontrato i tecnici del comune di Istrana che indicano la possibilità di richiedere la chiusura del Condonò, previo contatto ed accordi con loro. Tale possibilità va comunque verificata e discussa con i tecnici ed esula dall'incarico affidato al sottoscritto che si limita a riportare quanto è stato comunicato.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile avere a disposizione in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di pratica edilizia di Condonò non conclusa** (vedasi quanto indicato al paragrafo precedente).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili (si cita ad esempio la verifica delle altezze medie e minime che dovranno appunto essere valutate sulla base delle altezze consentite per l'utilizzo dei locali). Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste

dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie e/o di altezze interne** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di tettoie sul fronte del fabbricato).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Assenza di agibilità e di relazione strutturale/collaudo.** Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per con relativa richiesta di agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile avere a disposizione in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di ISTRANA - Sezione D - Foglio 4

Per l'Intero:

M.li 758 sub.1 - 2 - 3;

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 24

M.le 758 (ex 220) - Ente urbano - Sup.ha.0.05.10;

VISURA AGGIORNATA AL 15.01.2026;

-Successione Legittima di

, registrata a Treviso il 24.04.1963 al n.86 Vol.366 e trascritta a Treviso il 24.06.1963 ai nn.10349/9268:

BENI: Comune di ISTRANA - Per la quota di ½:

Sezione D - Foglio 4

M.li 102 - 103 - 104/a - 220/a

Foglio 5 M.li 76/d - 226

Sup.tot.ha.1.42.99;

Valore £.369.000;

-Ipoteca Legale di Equitalia Nomos SpA in data 14.12.2009 Rep.n.117225/113 ed Iscritta a Treviso il 28.12.2009 ai nn.48219/11142;

Favore: Equitalia Nomos SpA – sede in Torino;

Contro:

Capitale €14.752,62;

Somma complessiva €29.505,24;

BENI: Per la quota di 1/9 - Comune di ISTRANA – Sezione D – Foglio 4

M.li 758 sub.1-2-3;

-Ipoteca di Equitalia Servizi di Riscossione SpA in data 28.09.2016 Rep.n.1388/11316 ed Iscritta a Treviso il 03.10.2016 ai nn.31980/5824;

Favore: Equitalia Servizi di Riscossione SpA – sede in Roma;

Contro:

Capitale €85.707,27;

Somma complessiva €171.414,54;

BENI: Per la quota di 1/9 - Comune di ISTRANA – Sezione D – Foglio 4

M.li 758 sub.2-3;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di _____ registrata a Treviso il 19.02.2021 al n.65288 Vol.88888 e trascritta a Treviso il 22.02.2021 ai nn.6500/4309;

BENI: Per la quota di 3/9:

Comune di ISTRANA – Sezione D – Foglio 4

M.li 758 sub.2-3;

3)

Proprietario per 1/6;

Proprietaria per 1/6;

Proprietario per 1/6;

Proprietaria per 1/6;

Proprietario per 1/6;

Proprietaria per 1/6;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24.08.2023 Rep.n.4535 ed Iscritta a Treviso il 08.09.2023 ai nn.33022/4863;

Favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione;

Contro:

Capitale €.191.864,03;

Somma complessiva €.383.728,06;

BENI: Per la quota di 1/6:

Comune di ISTRANA – Sezione D – Foglio 4

M.li 758 sub.2-3;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di _____ registrata a Treviso il 24.07.2025 al n.293451 Vol.88888 e trascritta a Treviso il 25.07.2025 ai nn.29143/20770;

BENI: Comune di ISTRANA – Sezione D – Foglio 4

Per la quota di 1/6:

M.li 758 sub.2-3;

-Accettazione di eredità con Beneficio di Inventario con Atto in data 25.10.2024 Rep.n.6140 Notaio Betteti Chiara e trascritto a Treviso il 06.11.2024 ai nn.40521/29285;

Con il quale _____ accetta, con beneficio d'inventario, l'eredità del

4).

Proprietario per 1/6;

Proprietaria per 1/6;

Proprietaria per 1/6;

Proprietario per 2/6;

Proprietaria per 1/6;

ISCRIZIONI: _____ Sopra descritte;

TRASC.CONTRO: Negative.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà di:

-
-
-
-
-

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

-
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
 - **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

-
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Abitazioni vetuste</i>	<i>1.000,00 – 1.200,00 €/mq</i>
---------------------------	---------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che nella determinazione del valore della quota di proprietà si è ridotto il valore risultante del 30% per la difficile collocabilità di una quota di proprietà.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di ISTRANA – Catasto fabbricati, Sezione D, via della Chiesa: Fg. 4 Mn. 758 sub. 2*– P.1 cat. A/3 cons. 8,5 vani sup. cat. 163 mq Abitazione Fg. 4 Mn. 758 sub. 3*– P.1 cat. C/63 cons. 38 mq sup. cat. 38 mq Garage	

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	178,2 mq	1.000 €/mq	€	178.200
---	----------	------------	---	---------

VALORE STIMATO	€	178.200
-----------------------	----------	----------------

quota parte di proprietà di 1/6	16,67%
---------------------------------	--------

riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà	30,0%
---	-------

VALORE STIMATO FINALE	€	20.790
------------------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **178.200,00 €**.

Come indicato in premessa, si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima dell'immobile per la quota di proprietà pari a 1/6.

In base a quanto sopra si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà pari a 1/6 dei beni oggetto di stima descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **20.700,00 €**.



ALLEGATO 1
Documentazione estratta c/o
ufficio tecnico comunale



COMUNE DI I S T R A N A

Autorizzazione per costruzioni Edilizie

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
 per essere autorizzato a costruire in questo Comune ~~UNA CASA URBANA DEL TIPO POPOLARE~~
 al mapp. N. 220/A SEZ. D Foglio N. 1.10.1000, Via ~~DELLA CHIESA, OSPEDALETTO~~
 Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
 Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 9.11.1965 _____;
 Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;
 Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia Edilizia;
 Vista la bolletta N. _____ del _____ comprovante
 il pagamento del terzo dell'importo in via preventiva dell'imposta di Consumo sul materiale da co-
 struzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la ricevuta N. _____ comprovante il pagamento del contributo di L. _____
 a favore della Cassa di Previdenza Ingegneri ed Architetti ai sensi della Legge 4 marzo 1958 n. 179 e del
 D. P. R. 31 marzo 1961 n. 521;

Vista la legge Comunale e Provinciale;
 Concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. _____
 per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in
 conformità al progetto presentato che, munito del visto di questo Ufficio Tecnico e si restituisce in copia
 all'interessato e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle aree fabbricabili e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare, per quanto è possibile, che i terzi non risentano danni e disturbi dalle esecuzioni di tali opere;

- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
 - 4) Per eventuale occupazione di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale; le aree così occupate devono essere restituite nello stato iniziale a lavoro ultimato, o anche prima, su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
 - 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontra manufatti per servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente, avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
 - 6) Gli assiti di cui al n. 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti sempre agli angoli, di una lanterna e vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'orario della illuminazione pubblica. Tale lanterna deve essere collocata in modo da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo che deve illuminare;
 - 7) L'Ufficio Comunale si riserva l'applicazione d'eventuali tasse, canoni, precari ecc. applicabili ad opere ultimate a norma dei relativi regolamenti.
 - 8) A CURA DELL'INTERESSATO, PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DOVRÀ ESSER=
- ME FATTA DENUNCIA ALL'UFFICIO IMPOSTE DI CONSUMO

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge, alle norme di regolamenti comunali ed alle modalità esecutive fissate nella presente autorizzazione di costruzione.

li 10 NOVEMBRE 1965

IL SINDACO

A. Mazzocco

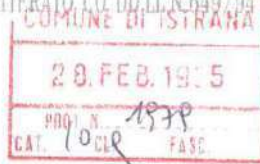
27

COMUNE D'ISTRANA

PROVINCIA DI TREVISO

28.2.95

ISTANZA SANATORIA PER ABUSI EDILIZI AI SENSI
DEL D.L. 27 NOVEMBRE 1994 N. 551
REITERATO CO. DD.LL. N. 649/94 EN.24/95



Al Signor Sindaco del Comune
di Istrana

abitante ad Ospedaletto d'Istrana in Via Della Chiesa, n. 4-6,

Nella qualita' di proprietario dell'immobile sito ad Ospedaletto d'Istrana in Via
Della Chiesa n.4-6; Fg 24 mappale 220.

Chiede Sanatoria ai sensi dell'art. 1 D.L. 27 novembre 1994 n. 551 reiterato con
DD.LL.n.ri 649/94 e 24/95 per le opere abusive realizzate e specificate nell'allegato
atto notorio.

A tale scopo allega:

- PROVA DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DELL'OBBLIGAZIONE;
- DICHIARAZIONE SOSPITUTIVA DI ATTO NOTORIO;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

DATA 28 FEB. 1995

FIRMA

VISTO: 

COMUNE DI ISTRANA
28 FEB. 1995
PRG 1979
C. 10

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
nei sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n. 151



L'anno millenovecentonovantacinque addì veuto del mese di febbraio nella
residenza comunale. Avanti a me BIASINI PAOLA Funzionario Incaricato e' comparsa
la Sign.a

Ospedaletto D'Istrana via Della Chiesa n.4-6 per rendere dichiarazione a mente dell'art.
4 della legge 4 gennaio 1968. n. 15 sulle circostanze sotto indicate, allo scopo di
avvalersi per uso condono edilizio ai sensi del D.L. 551/94 reinterato con D.L. 649/94 e
24 del 25.01.1995.

Ammonita seriamente sul fatto che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate
nei suoi riguardi, a mente dell'art. 26 della legge 04.01.1968 n. 15 le sanzioni previste
dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità negli atti.

DICHIARA QUANTO SEGU

nella qualita' di proprietario dell'Immobile sito a Ospedaletto d'Istrana via Della Chiesa
n. civ. 4-6 Foglio 14 Mappale 220;

- che nel 1976 sono state eseguite opere abusive:costruzione di nuovo fabbricato in laterizio ad uso civile abitazione di mq 148 e di mc 430.
- che nel 1985 sono state eseguite opere abusive:costruzione di tettoia di protezione mezzi di trasporto ad uso familiare di mq 143 e di mc 67 poggiante su struttura in blocchi di cemento.

Di aver provveduto al versamento dell'oblazione dovuta forfetaria di L. 4.000.000.
(ric. postale del 15 dicembre 1994)

IL DICHIARANTE

COMUNE DI ISTRANA
PROVINCIA DI **TREVISO**

Visto: per l'autentica della firma della Sign.a apposta in mia
presenza e previa identificazione mediante C.I. n. 15441315

ISTRANA 28 FEB. 1995



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(SECURITARIATO CIVILE) BIASINI PAOLA

COMUNE DI ISTRANA
28. FEB. 1995
PROT. N. 1979
CAT. COL. FASC.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento di L. 1.000.000
Lire Quattromilioni

sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ARUISIVISMO EDI 1710
eseguito da
residente in ISTRANA
Codice Fiscale LOR 251 34208 12067
addi

 111 ISTRANA
Bolito lineare dell'Ufficio accettante: **
L'UFFICIALE POSTALE ***4000000
1382 N. 15 DIC 94
dal bollettino ch 9

della progress



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO EST

COMUNE DI ISTRANA	
28. FEB. 1985	
PAGE N. 1978	POST.
ENT 10	9



PROSPETTO EST



PROSPETTO EST

COMUNE DI ISTRANA	
20. FEB. 1915	
PROT. N. 1077	PAGE
CAT. 1077	PAGE



PROSPETTO SUD-EST



COMUNE DI ISTRANA

C.A.P. 31036

PROVINCIA DI TREVISO

Prot. n. *6174*

Istrana, 27.04.1996

OGGETTO: Richiesta di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/23.12.94
Pratica Prot. Speciale n. 27

Alla Sig.ra

31036 ISTRANA TV

Il relazione alla domanda di CONDONO EDILIZIO presentata il 28.02.1995 al n. 1979 di prot., si invita la S.V. a produrre, **entro sessanta giorni dal ricevimento della presente**, la ulteriore documentazione :

- Dimostrazione calcolo OBLAZIONE;
- Dimostrazione calcolo ONERI concessori o eventuale esenzione;
- Elaborati grafici esplicativi;
- Relazione tecnica degli interventi realizzati.

Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti, comporta l'interruzione dei termini così come previsto dalla vigente normativa in materia.

Distinti saluti.

COMUNE DI ISTRANA
 PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto Messo Comunale attesta di aver notificato in data *02/05/96* alle ore *11.20* il presente atto a _____ mediante consegna a _____ in qualità di *COPIATARIA* IL RICEVENTE

MESSO COMUNALE
 (Callai Maurizio)

IL SINDACO
Denis Fresch



fl



COMUNE DI ISTRANA

C.A.P. 31036

PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO TECNICO

Prot. n. *R554*
Rif. prot. n.1979/95
GA/VS,cm

Pratica n. 27

Istrana, 17.09.1996

Alla SIG.ra

OGGETTO: Legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.
D.L. 25.11.1994, n.649; Art. 39 L. 23.12.94 n.724; Art.14 L.22.03.1995 n.85.-

In riscontro alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 28.02.1995 con la quale si richiedeva: **costruzione di edificio unifamiliare e locali accessori.**

Il rilascio della Concessione in sanatoria è subordinato alla trasmissione dei seguenti documenti che dovranno pervenire entro 120 gg. dalla notifica della presente, pena la decadenza della stessa:

- Integrazione del pagamento dell'oblazione come da conteggio e motivazione allegati;
- Integrazione del pagamento degli oneri concessori come da conteggio allegato;
- n. 1 marca da bollo da L. 20.000.-;
- L. 30.000.- diritti di segreteria;
- L. 10.000.- spese pratica edilizia.

Distinti saluti.

COMUNE DI ISTRANA
PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto Messro Comunale attesta di aver notificato in data *23/09/96* alle ore *16.45*

il
a
in

IL SINDACO
a) (Maurizio)

IL SINDACO
- Denis FRESCH -



TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE

Al Signor Sindaco....
del Comune di Istrana

OGGETTO: Trasmissione documentazione ad integrazione della pratica edilizia di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994; intestata alla Signora _____, presentata il 28 febbraio 1995 al n. 1979 di protocollo (Pratica prot. Speciale n.27).

In risposta alla Vostra del 27 aprile 1996; prot. n. 6174; si trasmette documentazione alla pratica per come sopra, consistente in:

- Dimostrazione calcolo oblazione.
- Dimostrazione calcolo oneri concessori.
- Elaborati esplicativi.
- Relazione tecnica degli interventi realizzati.

Distinti saluti

Ospedaletto di Istrana il 26 giugno 1996



IL TECNICO





RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Richiesta Condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994.
 Intestata alla Signora presentata il 28 febbraio 1995 al n. 1979 di
 protocollo (Pratica prot. speciale n. 27).

Il fabbricato in oggetto ubicato in frazione di Ospedaletto, via Chiesa, catastalmente contraddistinto in Comune di Istrana n.n.758 ex 220 Fg 4 di mq 510 e' totalmente da condonare.

L'area di proprieta' e' soggetta: a) alle norme tecniche del vigente P.R.G. del Comune di Istrana, adottato il 08 settembre 1994; b) dal regolamento edilizio del Piano di fabbricazione.

Nel P di P. l'area e' contraddistinta in "zona di completamento estensiva" con indice di copertura max 30% ed indice fondiario 1,3 mc/mq.

Nel P.R.G. e' in "zona di completamento C1/42" con indice di copertura max 30% ed indice fondiario 1,3 mc/mq.

Il fabbricato da condonare ha una superficie coperta di mq 112 e una cubatura totale di mq 491.

La costruzione ha forma ad "L" rovesciata, con base a nord (via Chiesa), guarda ad est: e' stata eretta in tempi successivi e con materiali in uso nelle varie epoche.

La porzione a nord (vedi elaborati) comprensiva di: soggiorno, cucina, servizi e camere, costruita interamente in bimattoni comuni e con solaio tipo "bausta". Il solaio di sostegno del tetto in travi tipo "varese" con tavellonato in laterizio ha copertura: per una porzione (fronte strada comunale) a due falde ed un'altra porzione ad una falda con stillicidio in proprieta', e' stata realizzata prima del 1976.

La porzione a sud, realizzata anteriormente al 1985, costruita in un'unica soluzione, comprendente: il garage, ripostigli e legnaia e' costruita in blocchi di c/c; la copertura, sostenuta da una struttura metallica e' ad una falda, con stillicidio in proprieta'.

Sono state rispettate le piu' normali regole di costruzione e di rifinitura, internamente piastrellando i pavimenti e pareti dei servizi sanitari; sono state tinteggiate le pareti con colori a tempera; esternamente intonacando a grezzo e fino le pareti.

Il fabbricato e' munito di impianti tecnologici: elettrico, idraulico e termico. L'impianto fognario e' stato realizzato utilizzando condensa grassi (acque bianche) e imhoff (acque nere) collegati per lo scarico a perdenti.

Ospedaletto d'Istrana li 29 giugno 1996

COMUNE DI ISTRANA
 28 GIU. 1996
 PROT. N. 9023
 CAT. 10 CL. 10 FASC.

IL TECNICO
 ROBERTO
 (Circular stamp with signature)



DIMOSTRAZIONE ONERI CONCESSORI

CALCOLO VOLUME REALIZZATO FINO AL 1976

-abitazione fronte strada-

mq 73,75 x 3,00 ml= mc 221,25

-abitazione intermedia-

mq 52,63 x 2,70 ml= mc 142,10

TOTALE CUBATURA.....= mc 363,35 x l/mc 5.460 x 0,50 = L. 991.945

CALCOLO VOLUME REALIZZATO FINO AL 1985

-annessi-

mq 35,34 x 2,15 ml.....= mc 75,98

TOTALE CUBATURA.....= MC 75,98 x l/mc 5.460 = L. 414.856

TOTALE ONERI.....= L. 1.406.801

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

mq 35,34 x 250.000 x 0,85 x 1,20 x 4%.....= L. 360.458

Ospedaletto di Istrana li 29 giugno 1996

IL TECNICO





DIMOSTRAZIONE OBLAZIONE

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

-Abitazione-

camera.....	= mq	17,64
ripostiglio.....	= mq	4,93
bagno.....	= mq	6,96
disimpegno.....	= mq	5,04
cucina.....	= mq	18,06
soggiorno.....	= mq	14,40
camera.....	= mq	14,40
camera.....	= mq	16,40
camera.....	= mq	16,40
entrata.....	= mq	7,95
W.C.....	= mq	4,20
Totale superficie utile.....	= mq	126,38

-annessi-

ripostiglio.....	= mq	2,26
loggia.....	= mq	5,04
garage.....	= mq	37,84
magazzino.....	= mq	6,40
ripostiglio.....	= mq	7,36
Totale superficie utile.....	= mq	58,90

TOTALE SUPERFICIE UTILE

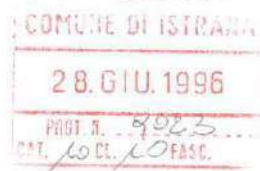
$126,38 + (58,90 \times 0,60) = 161,72 \text{ mq}$

CALCOLO OBLAZIONE

Prima abitazione mq	$150,00 \times 72.000 \times 0,66 \times 0,50$	= L. 3.564.000
Eccedenza	mq $11,72 \times 72.000$	= L. 843.840

TOTALE OBLAZIONE.....= L. 4.407.840
 ACCONTO L. 4.000.000

Ospedaletto d'Istrana 25 giugno 1996

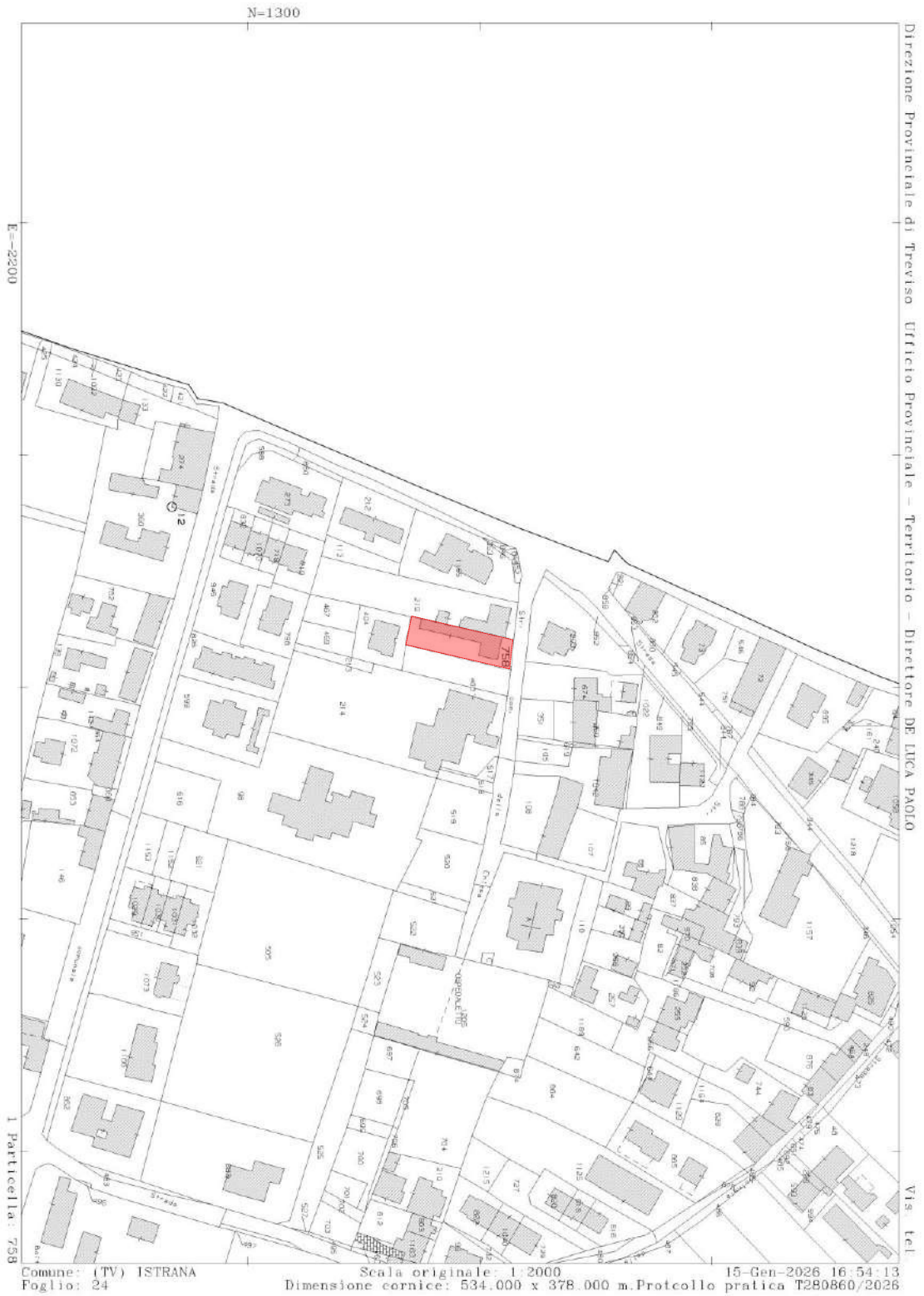


IL TECNICO



[Handwritten signature]

ALLEGATO 2
Ispezione c/o Agenzia del
Territorio –
planimetrie e visure catastali



Data presentazione: 28/11/1995 - Data: 15/01/2026 - n. T279302 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
2 - vig. mod. 497



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

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ISTRANA** via **CHIESA**

4

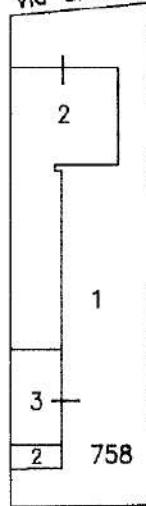
Elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni delle u.i.u.
Rif. Tipo mappale 29553 del 19.10.1995

LEGENDA

- Sub 1 = B.C.N.C. Area scoperta di 298 mq comune ai sub 2 e 3
- Sub 2 = Abitazione p.T.
- Sub 3 = Garage p.T.

PIANO TERRA

Via Chiesa

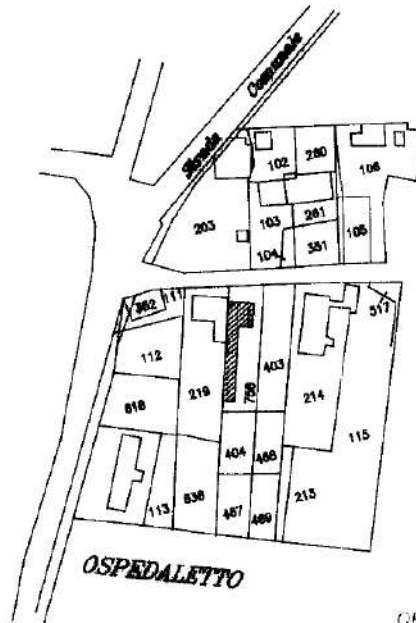


COMUNE DI ISTRANA

Foglio 4 Sez. D

Mappale 758

Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 15/01/2026 - Comune di ISTRANA(E373) - < Sez. urbana D - Foglio 4 Particella 758 >

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOM. ANDREA SACCARDO</u>	RESERVA (F.A.L. UFFICIO)
Ultima planimetria in anteprima <input type="checkbox"/>	Il sottoscritto <u>GEOMETRI</u>	
Data presentazione <u>28/11/1995</u>	Richiesto <u>21/11/1995</u>	
Totale <u>758</u> sub <u>9399</u>	Formato stampato <u>2485</u>	
	data <u>21.11.1995</u>	Firma <u>[Signature]</u>

9231



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 15/01/2026
 Ora: 16:51:30
 Numero Pratica: T279304
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ISTRANA	D	4	758		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA DELLA CHIESA	4	T			Benè comune non censibile
2	VIA DELLA CHIESA	4	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA DELLA CHIESA	4	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica

Data presentazione: 28/11/1995 - Data: 19/12/2025 - n. T5695 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

MODULARIO
F. 10 (resol) 497



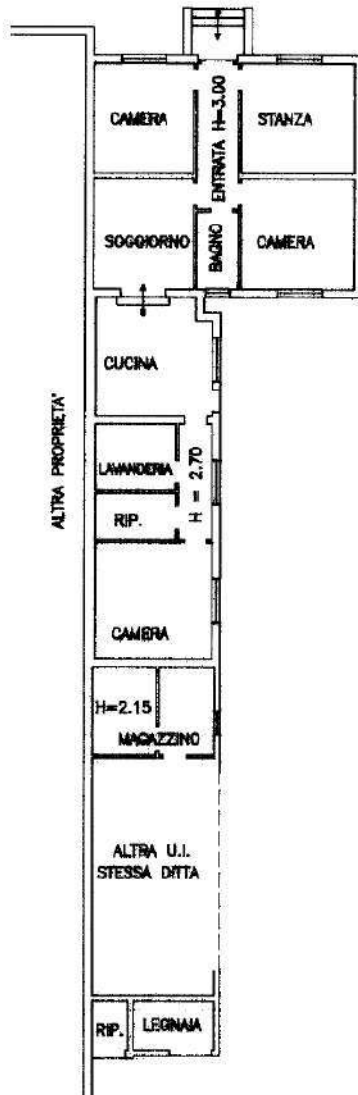
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

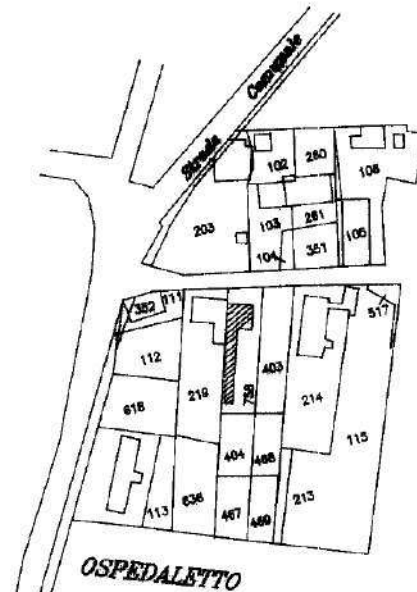
LIRE
385

Planimetria di un'unità in Comune di **ISTRANA** via **CHIESA** CIV. 4

PIANO TERRA



COMUNE DI ISTRANA
Foglio 4 Sez. D
Mappale 758
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA 1:2000

Declarazione di **Scelta**
Ultima planimetria in ante
Data presentazione: 28/11/1995 - Data: 19/12/2025 - n. T5695 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360
Totale schede: 14
Formato di acquisizione: A1 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)
n. 758 sub 2
data 21.11.1995 Firma

Completata dal **GEOM. ANDREA SACCARDO**
GEOMETRI
TRE VISO 2485
data 21.11.1995 Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO

Usau 01
Catasto - Fabbricati - Situazione al 19/12/2025 - Comune di ISTRANA(E373) - < Sez. urbana D - Foglio 4 - Particella 758 - Subalterno 2 >
VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano I

Data presentazione: 28/11/1995 - Data: 19/12/2025 - n. T5696 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

MODULARE
F. 29 (M. 48)



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

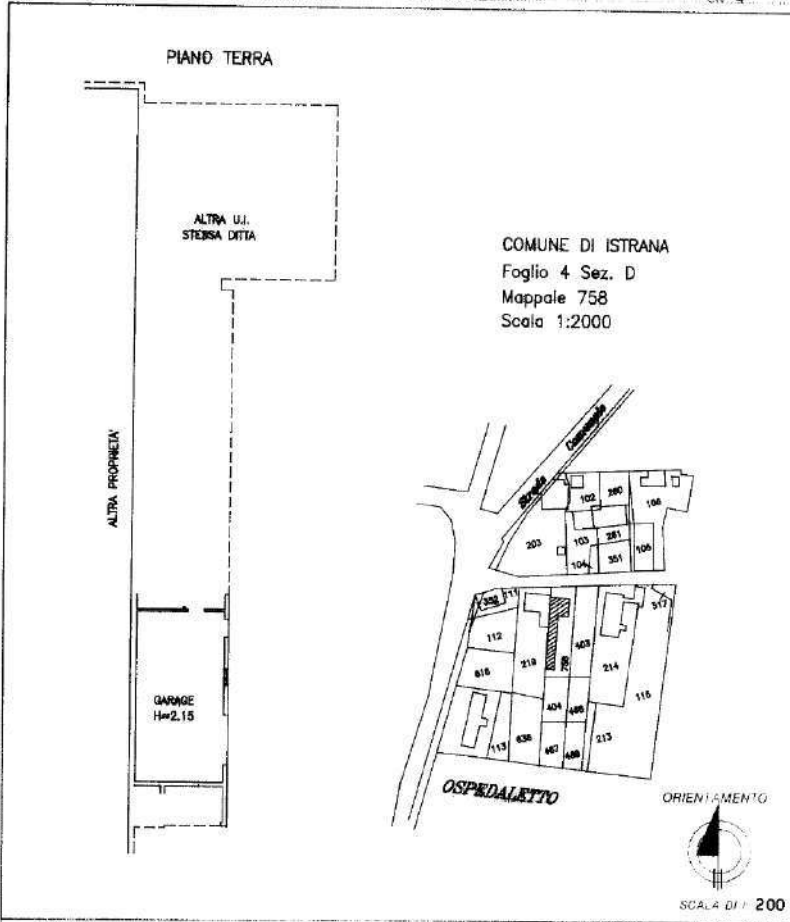
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ISTRANA**

via **CHIESA**

cl. 4



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Comune di **ISTRANA**

Geometra **GEOM. ANDREA SACCARDO**

Redatto in data **21.11.1995**

Redatto in data **21.11.1995**

Geometri **TREVISI n. 2485**

F. **D 4** sub **3**

M. **758**

ESERCIATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/11/1995 - Data: 19/12/2025 - n. T5696 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unita planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2025 - Comune di ISTRANA (BT) - 5. Sez. urbana D - Foglio 4 - Particella 758 - Subalterno 3 - VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano T

Data: 15/01/2026 Ora: 16.49.48 Fine

Visura n.: T278342 Pag: 1



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA (Codice:E373)
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 4 Particella: 758 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 13/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	D	4	758	1							
Indirizzo: VIADELLA CHIESA n. 4 Piano I											
Notifica: Partita A Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E373 - Foglio 24 - Particella 758

Bene comune non censibile dal 28/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	D	4	758	1							
Indirizzo: VIADELLA CHIESA n. 4											
Notifica: di studio: area scoperta di 298 mq											
Annotazioni: Partita A Mod.58 -											

Visura telematica



Data: 15/01/2026 Ora: 16,48,50 Segue
 Visura n.: T277795 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA (Codice:E373) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 4 Particella: 758 Sub.: 2

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/6
3		(1) Proprieta' 1/6
4		(1) Proprieta' 1/6
5		(1) Proprieta' 1/6

Unità immobiliare dal 06/06/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
I	D	4	758	2			A/3	2	8,5 vani	Totale: 163 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 163 m ²	Euro 592,63	VARIAZIONE del 06/06/2017 Pratica n. TV0065279 in atti dal 06/06/2017/AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14080.11/2017)
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano T										
Notifica		Parita										
Annotazioni		Mod.58										
di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9231/1995												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E373 - Foglio 24 - Particella 758



Data: 15/01/2026 Ora: 16,48,50 Segue
 Visura n.: T277795 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1995

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1 D	4	758	2			A/3	2	8,5 vani		Euro 592,63 L. 1.147,500	COSTITUZIONE del 28/11/1995 in atti dal 15/12/1995 (n. 9231.2/1995)
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano T				Parità		1728	Mond.S8		
Notifica											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SUCCESSIONE EX LEGE di Reparto PI di TREVISO in atti dal 29/07/2025		(1) Proprietà 1/3
I Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 293451 registrato in data 08/07/2025 - Trascrizione n. 20770.1/2025			

Situazione degli intestati dal 18/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
6	GEMIN Paolo nato a ISTRANA (TV) il 31/12/1966 SUCCESSIONE EX LEGE di Reparto PI di TREVISO in atti dal 22/02/2021		(1) Proprietà 1/6 (1) Proprietà 1/6 (1) Proprietà 1/6 (1) Proprietà 1/6 (1) Proprietà 1/6 fino al 31/07/2024 (1) Proprietà 1/6 fino al 31/07/2024
I Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 65288 registrato in data 12/02/2021 - Trascrizione n. 4309.1/2021			

Situazione degli intestati dal 28/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietà per 1000 / 1000 fino al 11/09/1984
I Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 9231.2/1995 (n. 9231.2/1995)			



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Data: 15/01/2026 Ora: 16:48:50 Fine
 Visura n.: T277795 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 11/09/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
2			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
3			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
4			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
5			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
6			(1) Proprietà' 1/9 fino al 18/01/2020
7			(1) Proprietà' 3/9 fino al 18/01/2020

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1984 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 802 n. 90 registrato in data 01/06/1996 - SUCCESSIONE Voltura n. 8160.1/1996 - Pratica n. 85236 in atti dal 28/08/2000

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 15/01/2026 Ora: 16.50.41 Segue

Visura n.: T278851 Pag: 1



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA (Codice:E373)
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: D Foglio: 4 Particella: 758 Sub.: 3

INTESTATI

1		(1) Proprietà 1/3
2		(1) Proprietà 1/6
3		(1) Proprietà 1/6
4		(1) Proprietà 1/6
5		(1) Proprietà 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	D	4	758	3			C/6	I	38 m²	Totale: 38 m²	Euro 84,39
Indirizzo: VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano T											
Notifica: Partita: 1728 - Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E373 - Foglio 24 - Particella 758

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	D	4	758	3			C/6	I	38 m²		Euro 84,39 L. 163.400
Indirizzo: VIA DELLA CHIESA n. 4 Piano T											
COSTITUZIONE del 28/11/1995 in atti dal 15/12/1995 (n. 923 1.2/1995)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Data: 15/01/2026 Ora: 16.50.41 pag: 2 Segue
 Visura n.: T278851 Pag: 2

Notifica		Partita	1728	Mod.58	
----------	--	---------	------	--------	--

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E373 - Foglio 24 - Partecella 758

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3
DATI DERIVANTI DA			
	SUCCESSIONE EX LEGE di Repanto PI di TREVISO in atti dal 29/07/2025	4 Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 293451 registrato in data 08/07/2025 - Trascrizione n. 20770.1/2025	

Situazione degli intestati dal 18/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/6
2			(1) Proprietà 1/6
3			(1) Proprietà 1/6
4			(1) Proprietà 1/6
5			(1) Proprietà 1/6 fino al 31/07/2024
6			(1) Proprietà 1/6 fino al 31/07/2024
DATI DERIVANTI DA			
	SUCCESSIONE EX LEGE di Repanto PI di TREVISO in atti dal 22/02/2021	Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 65288 registrato in data 12/02/2021 - Trascrizione n. 4309.1/2021	

Situazione degli intestati dal 28/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietà per 1000 / 1000 fino al 11/09/1984
DATI DERIVANTI DA			
	COSTITUZIONE del 28/11/1995 in atti dal 15/12/1995 (n. 9231.2/1995)		

Situazione degli intestati dal 11/09/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
2			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
3			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
4			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
5			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
6			(1) Proprietà 1/9 fino al 18/01/2020
7			(1) Proprietà 3/9 fino al 18/01/2020



Data: 15/01/2026 Ora: 16.50.41 Fine

Visura n.: T278851 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

DAI DERIVANTI DA

DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1984 - UR. Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 802 n. 90 registrato in data 01/06/1996 - SUCCESSIONE Voltura n. 8160.1/1996 - Pratica n. 85236 in atti dal 28/08/2000

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO 3
Iscrizione e trascrizioni
pregiudizievoli



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TREVISO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/01/2026 Ora 17:09:29
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T141078 del 15/01/2026

per dati anagrafici
 Richiedente PVNRNN

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988	al	15/01/2026
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1971	al	30/09/1988

Elenco omonimi

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

** Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
 Trascrizioni vol. 2843 pag. 49
 Iscrizioni debitori vol. 229 pag. 48

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/1984 - Registro Particolare 14806 Registro Generale 17751
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato immagine



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TREVISO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/01/2026 Ora 17:09:29
 Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T141078 del 15/01/2026

per dati anagrafici
 Richiedente PVNRNN

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/1985 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 15713
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/10/1985 - Registro Particolare 16199 Registro Generale 19938
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
 Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/1998 - Registro Particolare 24767 Registro Generale 36189
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/802 del 30/09/1997
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in ISTRANA(TV)
 Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2009 - Registro Particolare 11142 Registro Generale 48219
 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 117225/113 del 14/12/2009
 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73
 Immobili siti in ISTRANA(TV)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 5824 Registro Generale 31980
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1388/11316 del 28/09/2016
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Immobili siti in ISTRANA(TV)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2021 - Registro Particolare 4309 Registro Generale 6500
 Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 65288/88888 del 19/02/2021
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in ISTRANA(TV)
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2023 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 33022
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4535/11323 del 24/08/2023
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Immobili siti in ISTRANA(TV)

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di TREVISO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/01/2026 Ora 17:09:29
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T141078 del 15/01/2026

per dati anagrafici
Richiedente PVNRNN

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2024 - Registro Particolare 29285 Registro Generale 40521
Pubblico ufficiale BETTETI CHIARA Repertorio 6140/4517 del 25/10/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2025 - Registro Particolare 20770 Registro Generale 29143
Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL,SUCC,RIMB,IVA Repertorio 293451/88888 del 24/07/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in ISTRANA(TV)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ALLEGATO 4

Documentazione Fotografica



PLANIMETRIE CON POSIZIONE E NUMERAZIONE FOTO



FOTO N°1. - visione esterna



FOTO N°2. - visione esterna



FOTO N°3. - visione esterna



FOTO N°4. - visione esterna



FOTO N°5. - visione esterna



FOTO N°6. - visione interna



FOTO N°7. - visione interna



FOTO N°8. - visione interna



FOTO N°9. - visione interna