

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 1054/2012

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello FABBRO

perito stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

Data nomina perito: 12.02.2014

Data prossima udienza: 17.09.2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente rispetto ai tempi assegnati dal G.E. All'interno della procedura esecutiva il G.E. ha assegnato al sottoscritto perito l'incarico di: *"... determinare la ripartizione del canone tra l'esecutata e la parte spettante ai creditori"*.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, una porzione di fabbricato ad uso uffici con le relative quote di proprietà sulle parti comuni, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

COMUNE: ODERZO

INDIRIZZO: via Corazzin, n. 1

ACCESSIBILITA': direttamente dalla S.R. Postumia

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati: Sez. D - FOGLIO 3 (Via Corazzin)

m.n. 571 sub 2 e m.n. 572 sub 16 graffati – PT -1-2 - Cat. C/1 – Classe 4 – m² 370 Rendita € 5.904,65

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati i mm.nn. 571 sub 2 e 572 sub 16 graffati confinano a nord e ad ovest con affaccio su area scoperta e m.n. 571 sub 2, ad est con m.n. 572 sub 14, a sud con affaccio su area scoperta.

1.4 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Provenienza:

L'area in cui è eretto il fabbricato compendiante l'unità sopra detta è pervenuta alla predetta società, originariamente con la ragione sociale [REDACTED] in forza di:

1 - atto di compravendita del 04.06.1969 di rep. 38881 Notaio Elio Gallina di Oderzo (TV), trascritto a Treviso il 01.07.1969 ai nn. 12072/10464 con il quale la società acquista il m.n. 29/c di Ha 0.13.20 ed il m.n. 29/b di Ha 0.13.65 del Fg. 3 - Sez. D;

2 - atto di compravendita del 27.11.1974 di rep. 44445 Notaio Elio Gallina di Oderzo (TV), trascritto a Treviso il 23.12.1974 ai nn. 21605/19165 con il quale la società acquista il m.n. 575 di Ha 0.17.50 del Fg. 3 - Sez. D;

3 - atto di compravendita del 16.02.1976 di rep. 45207 Notaio Elio Gallina di Oderzo (TV), trascritto a Treviso il 15.03.1976 ai nn. 4847/4173 con il quale la società acquista il m.n. 583 (ex 29/p) di Ha 0.11.50 del Fg. 3 - Sez. D;

4 - atto di permuta e costituzione di diritto di superficie del 23.10.1986 di rep. 14365 Notaio G.B. Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 21.11.1986 ai nn. 25163/19609 con il quale la società [REDACTED] acquista a titolo di permuta una porzione di fabbricato consistente in parte del vano scala sito al piano seminterrato nel fabbricato destinato a bar-ristorante-pizzeria-discooteca e abitazioni costruito sul terreno individuato al Catasto Terreni con i mm.nn. 571 e 572 ed identificato sulla planimetria catastale presentata al C.F. in data 04.10.1986 ed ivi registrata al n. 41973 di prot. ; nello stesso atto viene costituito a favore della stessa società il diritto di superficie (concessione ad edificare) per la quota di 390/1000 alla società concedente spettante, sulla terrazza al primo piano del fabbricato sopradescritto, terrazza identificata quale parte comune sulla planimetria catastale presentata al Catasto Fabbricati in data 11.12.1982 ed ivi registrata al n. 2118 di prot.

Si precisa che con atto del 21.12.1983 di rep. 127488 Notaio Guglielmo Santomauro di Oderzo (TV) trascritto a Treviso il 20.01.1984 ai nn. 2039/1761, la società ha mutato la ragione sociale nell'attuale [REDACTED]

1.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato notarile aggiornato alla data del 13.02.2013.

1. Trascrizione in data 07.10.1987 ai nn. 23921/18115

Convenzione per Concessione Edilizia con Comune di Oderzo (TV) di cui all'atto in data 17.09.1987 di rep. 1322 Segretario comunale del Comune di Oderzo (TV).

2. Trascrizione in data 11.01.2013 ai nn. 1354/946

Atto di pignoramento immobiliare in data 13.12.2012 di rep. 5876/2012 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

- e a carico della società [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1. Iscrizione in data 13.11.2008 ai nn. 43795/9686

Ipoteca volontaria a seguito di atto ricognitivo di debito con concessione ipotecaria in data 05.11.2008 di rep. 20385 Notaio Marco Silva di Rubano (PD) per € 225.000,00, capitale € 225.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società " [REDACTED] " per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1.6 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto è situato in prossimità del centro comunale di Oderzo (TV), in zona residenziale di

completamento in un fabbricato articolato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Gli immobili sono costituiti da una porzione del primo piano dell'edificio e da una porzione di secondo piano.

La superficie lorda del piano primo è di m² 435,00 arrotondati, la superficie lorda della porzione di piano secondo è di m² 43,00 arrotondati.

Al lotto si accede prima da via Postumia attraverso un'area urbana adibita a parcheggio e poi da una scala esterna in comune con altri mappali.

1.6.1 Descrizione degli immobili

L'edificio originariamente strutturato in un piano seminterrato, un piano primo ed una porzione di piano secondo, è stato costruito agli inizi degli anni '70 e successivamente ampliato, con la copertura della terrazza soprastante una porzione del piano primo, alla fine degli anni '80. Il fabbricato, realizzato in muratura portante e cemento armato, ha intonaco esterno tinteggiato e tetto a padiglione con manto in coppi.

L'accesso agli immobili avviene attraverso una scala esterna presente nell'angolo nord del fabbricato o attraverso una piattaforma elevatrice posta accanto alla scala sopra citata.

La porzione di primo piano costituita in origine da un unico vano è stata suddivisa in n. 13 locali, alcuni realizzati con muratura in cartongesso (fino ad un'altezza di m 2,50) e senza soffitti; n. 10 di questi locali sono adibiti ad uffici di diverse dimensioni, gli altri tre rispettivamente a reception e sala d'attesa, sala riunioni ed archivio. Nella restante parte del primo piano sono presenti altri tre locali adibiti a deposito, alloggiamento dei computer server e servizio igienico per disabili.

La porzione di immobile presente al secondo piano, al quale si accede da una scala interna, è adibita a servizi igienici e a deposito-archivio.

Finiture ed impianti del fabbricato

Le finiture interne sono di qualità medio-alta. La copertura del piano primo è con capriate in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a deposito, in piastrelle di marmo di varie forme e tipologie negli altri locali. Le pareti dei bagni, dei locali deposito e del locale "server" al piano primo, sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, negli altri locali sono tinteggiate. I serramenti per finestra sono in alluminio con vetrocamera, le finestre del fronte sud-ovest e nord-ovest hanno tende esterne a rullo ombreggianti; la porta che collega l'ingresso con la zona reception è in alluminio e vetro, le soglie ed i davanzali sono in marmo, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso all'immobile è in alluminio e vetro ad apertura scorrevole automatizzata.

Gli allacciamenti di cui dispone l'immobile sono acquedotto, fognatura comunale, energia elettrica, rete di distribuzione gas e rete telefonica.

Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura, impianto elettrico, impianto di riscaldamento/condizionamento, impianto di antifurto.

Gli allacciamenti e gli impianti sono in uso promiscuo con gli immobili corrispondenti al m.n. 572 sub 14 al quale si accede dai locali del piano primo e del piano secondo sopra descritti.

Gli immobili oggetto di perizia all'interno sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo non sono stati inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza 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 alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.7 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.7.1 Destinazione urbanistica

Gli immobili ricadono in Z.T.O. "B3 – Zona di completamento a bassa densità" disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle N.T.O. che ammettono anche le seguenti attività complementari:

1. - servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - servizi sanitari quali ambulatori medici, case di riposo etc.;
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250;
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 400 del settore alimentare e del settore non alimentare nel rispetto delle disposizioni di legge del settore tra cui la Legge Regionale 13 agosto 2004, n° 15 e comunque nel rispetto della normativa comunale relativa alla programmazione commerciale;
 - medie strutture di vendita con superficie superiore a 400 mq sono ammesse nelle presenti zone subordinatamente alla redazione di PUA con il quale sia dimostrata la compatibilità con gli insediamenti limitrofi e nel rispetto dell'art.20;
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - laboratori artigiani e artigianato di servizio, nel limite di 250 mq di superficie lorda di pavimento, per ciascuna attività a condizione che, ... omissis ..., risultino compatibili con il carattere residenziale e tipologico-edilizio della zona. Per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, riparazione cicli e motocicli, restauratore, tappezziere, e simili. Sono in ogni caso escluse tutte le attività rumorose e insalubri, ... omissis ...;
 - ristoranti, bar, banche, pensioni e alberghi;
 - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
 - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
 - depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali e in genere tutte le attività che comportino disturbo e che contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona, così come prescritto dalla legge n° 349/1986 e successive modifiche.
2. Nei casi di interventi su lotti già edificati sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti.
3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio, relativi a manufatti realizzati in conformità ad un Piano Urbanistico Attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni di quel Piano.
4. Tali superfici potranno essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione; in questo caso le superfici non sono computabili ai fini edificatori.
5. E' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali ad edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I. che ne siano sprovvisti o carenti, nei limiti di una autorimessa per alloggio. La superficie coperta consentita per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12,5 mq e 25 mq con altezza interna media non superiore a 2,40 ml.
6. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti e limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse; l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore o

inferiore di 4,00 m. rispetto a quelle dell'edificio preesistente, sempre nel rispetto delle massime altezze di zona.

7. Gli edifici potranno attestarsi a distanze inferiori dalla strada rispetto a quelle indicate nei commi precedenti, nel rispetto dell'allineamento così come definito dal Regolamento Edilizio.
8. Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal Regolamento Edilizio.
9. Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici, nei limiti di utilizzazione fissati dal Regolamento Edilizio.
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.

Parametri edilizi Zone B3 di completamento

1. Questi gruppi di zone comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti.
2. In tali aree il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi le seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, nel rispetto dei seguenti limiti:
 - indice di densità fondiaria massimo = 1,20 mc/mq
 - rapporto di copertura massimo = 25%
 - superficie coperta massima per unità edilizia = 250 mq
 - altezza massima delle fronti = 7,50 m
 - distanza minima tra i fabbricati = 12,00 m. o in aderenza
 - distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza, sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati.
 - distanza minima dalle strade = 10,00 m da strade regionali; = 8,00 m da altre strade.

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., può imporre, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenga prevalente, ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

1.7.2 Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo è stata reperita la seguente documentazione a) riguardante l'intero fabbricato:

- progetto di costruzione fabbricato ad uso ristorante bar, pizzeria ed abitazioni del 1970;
- licenza per esecuzione di lavori edili del 12.03.1970;
- agibilità della parte di fabbricato al primo piano del 26.04.1971;
- agibilità della parte di fabbricato al secondo piano ad uso abitazioni del 18.10.1973;
- concessione per esecuzione di lavori edili per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante, n. 88 del 14.10.1987;
- concessione per esecuzione di lavori edili in variante alla concessione edilizia n. 88 del 14.10.1987, per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante, n. 825 del 26.10.1988;
- concessione per esecuzione di lavori edili per la costruzione di scala esterna per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante, n. 927 del 15.11.1988;

- concessione per esecuzione di lavori edili in variante alla concessione edilizia n. 88 del 14.10.1987, n. 592 del 06.08.1990;
- agibilità per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante del 12.04.1991;
- progetto per ricavo di due attività indipendenti nel fabbricato esistente e ricavo di piattaforma elevatrice del 22.11.2000;
- concessione edilizia per progetto per opere interne ed esterne per divisione di fabbricato e dotazione di piattaforma elevatrice, n. 114 del 04.05.2001;
- abitabilità relativa alla C.E. sopra citata, del 22.05.2001;
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera (C.I.A.) per opere di sistemazione area esterna di prot. n. 0028552 del 04.12.2012;

b) riguardante i soli immobili pignorati:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per opere interne per la realizzazione degli uffici provvisori [REDACTED] al piano primo, prot. n. 0005337 del 23.02.2011;
- parere igienico-sanitario dell'A.S.L. n. 9 di Treviso di prot. n. 48928 del 26.04.2011;
- integrazione documenti relativi alla D.I.A., prot. n. 0015654 del 11.07.2011.

Il confronto tra il rilievo effettuato e la D.I.A. presentata ha evidenziato delle difformità riguardanti le modifiche distributive interne e la mancanza di agibilità.

I colloqui con il Tecnico comunale hanno permesso di concludere che le modifiche distributive sono sanabili, previa acquisizione del parere igienico-sanitario dell'A.S.L., mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) riportando le variazioni effettuate rispetto alla D.I.A. del 2011. E' necessario inoltre acquisire la certificazione di conformità della piattaforma elevatrice, provvedere alla variazione della categoria catastale dell'unità immobiliare e richiedere l'agibilità.

Per la regolarizzazione di quanto sopraelencato, si stima un costo relativo alla pratica edilizia e catastale, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge pari ad € 2.500,00 ai quali vanno aggiunti prudenzialmente € 11.000,00 per sanzioni relative al mancato versamento degli oneri di costruzione e per gli interventi eseguiti in difformità alla D.I.A.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.8 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione commerciale della durata di anni n. 6, stipulato in data 05.11.2007 e registrato il 05.12.2007. Il contratto prevede rinnovazione tacita.

1.9 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.10 DETERMINAZIONE DELLA RIPARTIZIONE DEL CANONE

Il G.E. all'interno del procedimento di Esecuzione immobiliare richiede di: *"... determinare la ripartizione del canone tra l'esecutata e la parte spettante ai creditori"*.

Per rispondere alla richiesta formulata si considerano dapprima le superfici dei beni concessi in locazione e le superfici dei beni oggetto di pignoramento.

A) Beni concessi in locazione

Nel contratto di locazione commerciale il locatore concede in locazione le seguenti unità immobiliari:

- immobile, ... omissis ..., composto di n. 7 vani utili, superficie mq 135 circa, censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo - sezione D – Foglio 3, m.n. 572 sub 14, categoria A/2, R.C. € 390,44;

- immobile, ... omissis ..., composto di n. 1 vani utili, superficie mq 400 circa, (oltre ai bagni e ai disimpegni di circa mq 20 ed ulteriori mq 130 circa di magazzino) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo - sezione D – Foglio 3, m.n. 572 sub 16, categoria C/1, R.C. € 5.904,65;

- area scoperta antistante alle predette unità, adibita a parcheggio sufficiente per n. 45 posti auto.

La superficie locata secondo quanto riportato nel contratto è pari a m² 685,00 all'interno del fabbricato oltre all'area scoperta antistante adibita a parcheggio sufficiente per n. 45 posti auto. L'area scoperta indicata corrisponde al m.n. 571 sub 1 – area urbana - di m² 866,00.

Si precisa che l'area urbana è in proprietà alla ditta esecutata per la quota di 1/2.

B) Beni indicati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento vengono indicati i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati: Sez. D - Foglio 3 (Via Corazzin)

m.n. 571 sub 2 e m.n. 572 sub 16 graffiati - Cat. C/1 - Classe 4 - m² 370 - Rendita € 5.904,65.

Dal rilievo eseguito, la superficie commerciale degli immobili pignorati è di circa m² 478.

Ad oggi il canone mensile ammonta ad € 3.823,29, comprensivo dei locali presenti all'interno del fabbricato e dell'area scoperta adibita a parcheggio.

I locali sono stati locati con destinazione ad uffici dell'Associazione Commercio Turismo e Servizi del mandamento di Oderzo – Motta di Livenza.

Si precisa che in quest'ambito urbano non esiste un mercato degli affitti di aree a parcheggio, né sono presenti sufficienti garages pubblici e privati o altri spazi surrogabili; considerata la destinazione ad uffici, si ritiene che la locazione dell'immobile non possa essere disgiunta dalla locazione dell'area a parcheggio.

Pertanto, per determinare la ripartizione del canone tra ditta esecutata e creditori, il canone mensile relativo alla porzione di immobile pignorata viene calcolato proporzionalmente rispetto alla superficie locata.

Si considerano due ipotesi:

1) la superficie totale locata è pari alla somma tra la superficie dei locali e l'intera superficie dell'area a parcheggio, per complessivi m² 1.551:

canone mensile: superficie complessiva locata = x : superficie dell'immobile pignorato

$$€ 3.823,29 : m^2 1.551 = x : m^2 478$$

$$x = € 1.178,29 \text{ mensili spettanti ai creditori}$$

$$€ 3.823,29 - € 1.178,29 = € 2.645,00 \text{ mensili spettanti alla ditta esecutata}$$

2) la superficie totale locata è pari alla somma tra la superficie dei locali e metà della superficie dell'area a parcheggio, corrispondente alla quota in proprietà alla ditta esecutata, per complessivi m² 1.118:

canone mensile: superficie locata con metà area a parcheggio = x : superficie dell'immobile pignorato

$$€ 3.823,29 : m^2 1.118 = x : m^2 478$$

$$x = € 1.634,64 \text{ mensili spettanti ai creditori}$$

$$€ 3.823,29 - € 1.634,64 = € 2.188,65 \text{ mensili spettanti alla ditta esecutata.}$$

1.10 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici. Sono stati inoltre considerati gli elementi incrementali e decrementali del valore degli immobili.

Gli immobili sono ubicati in prossimità del centro comunale e dei servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale).

Il valore del lotto è stato calcolato considerando il valore commerciale corrispondente alla porzione di fabbricato oggetto di pignoramento.

Il valore attribuibile agli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, della contingenza del mercato, della peculiarità della vendita che avviene senza la garanzia per i vizi, della mancanza di superficie a parcheggio, è a parere del sottoscritto perito è di € /m² 800,00.

Pertanto:

superficie commerciale degli immobili pignorati m ² 478,00 x € /m ² 800,00	€ 382.400,00
a detrarre importo per regolarizzazione edilizia	<u>€ - 13.500,00</u>
Totale	€ 368.900,00

Valore del lotto arrotondato : **€ 369.000,00**

Oderzo, 27 giugno 2014

Il perito stimatore

dott.ssa Cristina Rusalen

1.11 ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di giuramento dell'esperto e chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c;
2. documentazione catastale costituita da:
 - 2a. estratto di mappa;
 - 2b. n. 2 visure storiche per immobile del C.F.;
 - 2c. elenco dei subalterni assegnati;
 - 2d. n. 4 elaborati planimetrici del C.F.;
3. estratto documentazione relativa alle pratiche edilizie presentate in Comune di Oderzo, costituita da:
 - 3.1 documentazione riguardante l'intero fabbricato:
 - a. licenza per esecuzione di lavori edili costruzione fabbricato ad uso ristorante bar, pizzeria ed abitazioni del 12.03.1970;
 - b. agibilità della parte di fabbricato al primo piano del 26.04.1971;
 - c. agibilità della parte di fabbricato al secondo piano ad uso abitazioni del 18.10.1973;
 - d. concessione per esecuzione di lavori edili in variante alla concessione edilizia n. 88 del 14.10.1987, per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante, n. 825 del 26.10.1988;
 - e. concessione per esecuzione di lavori edili per la costruzione di scala esterna per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante, n. 927 del 15.11.1988;
 - f. concessione per esecuzione di lavori edili in variante alla concessione edilizia n. 88 del 14.10.1987, n. 592 del 06.08.1990;
 - g. agibilità per ampliamento di fabbricato ad uso ristorante del 12.04.1991;
 - h. progetto per ricavo di due attività indipendenti nel fabbricato esistente e ricavo di

piattaforma elevatrice del 22.11.2000 (allegata tav. n. 3);

- i. concessione edilizia per progetto per opere interne ed esterne per divisione di fabbricato e dotazione di piattaforma elevatrice, n. 114 del 04.05.2001;
- l. abitabilità relativa alla C.E. sopra citata, del 22.05.2001;
- m. Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera (C.I.A.) per opere di sistemazione area esterna di prot. n. 0028552 del 04.12.2012 (frontespizi);

3.2 documentazione riguardante i soli immobili pignorati:

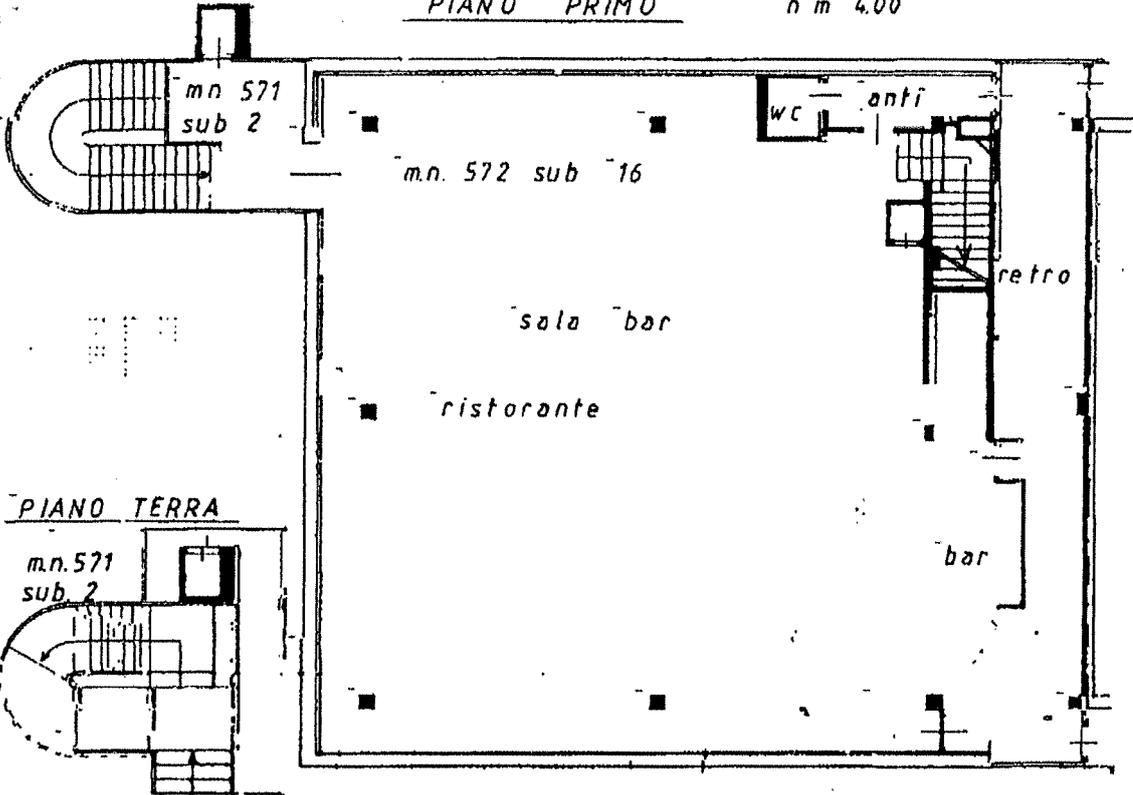
- a. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per opere interne per la realizzazione degli uffici provvisori [REDACTED] al piano primo, prot. n. 0005337 del 23.02.2011;
 - b. Tav. 1 – stato di fatto - allegata alla D.I.A.;
 - c. Tav. 2 – progetto - allegata alla D.I.A.;
 - d. parere igienico-sanitario dell'A.S.L. n. 9 di Treviso di prot. n. 48928 del 26.04.2011;
- 4. estratto P.I. e relativa legenda;
 - 5. copia atto di compravendita del 04.06.1969;
 - 6. copia atto di compravendita del 27.11.1974;
 - 7. copia atto di compravendita del 16.02.1976;
 - 8. copia atto di permuta e costituzione di diritto di superficie del 23.10.1986;
 - 9. copia convenzione per Concessione Edilizia, con Comune di Oderzo (TV), del 17.09.1987;
 - 10. copia contratto d'affitto del 05.11.2007;
 - 11. n. 4 tavole rilievo stato di fatto e comparative;
 - 12. documentazione fotografica costituita da n. 7 foto distribuite su n. 2 fogli;
 - 13. scheda per ordinanza di vendita;
 - 14. scheda per avviso d'asta.



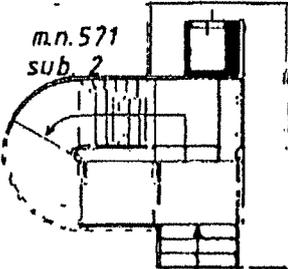
Planimetria di u.i.u. in Comune di ODERZO via CORAZZIN G.

civ. 1

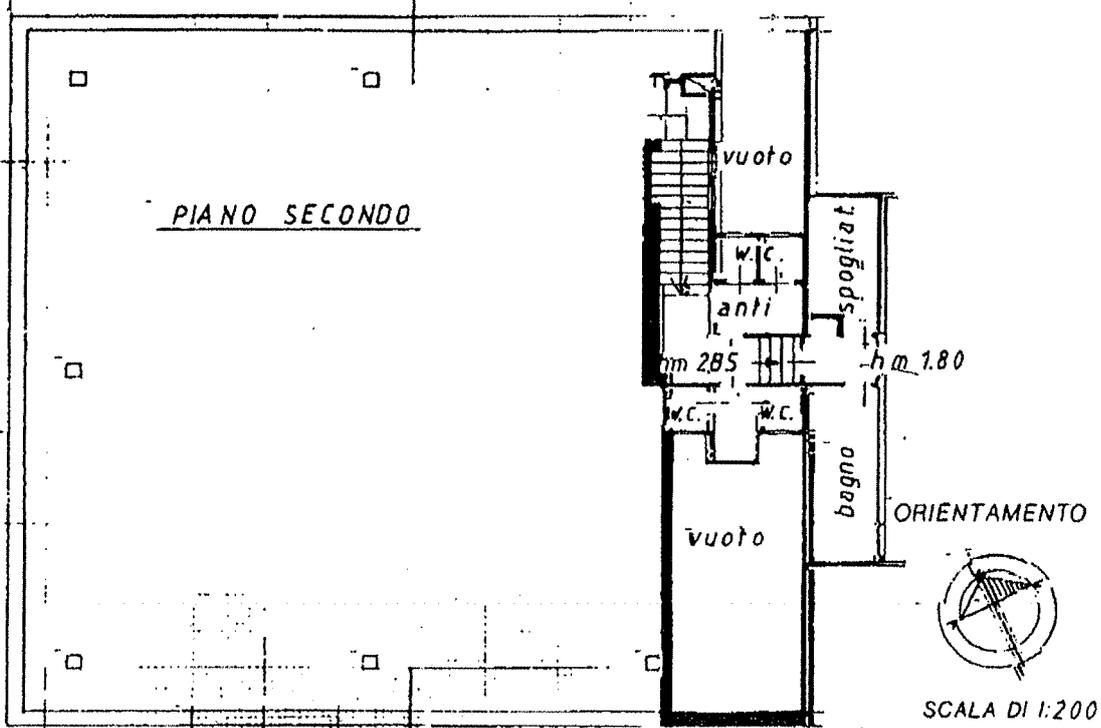
PIANO PRIMO h m 4.00



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



VI. CORAZZIN n. 1 piano: T-1-2;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. SALA PAOLO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
n. 572 sub 16
Data pubblicazione: 18/05/2001

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di TREVISO

