

E.I. n. 62/2010

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 62/2010

promossa da

contro

Giudice Dell'Esecuzione: dr. Antonello Fabbro

perito stimatore: dr.ssa Cristina Rusalen

data nomina perito: 20.02.2014

data prossima udienza: 14.01.2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte in ritardo rispetto ai tempi assegnati dal G.E. in quanto, considerata la superficie corrispondente agli immobili identificati con il lotto n. 2, è stato necessario procedere ad un rilievo strumentale.

E' stato necessario inoltre provvedere il lotto n. 2 ad eseguire alcune rettifiche ed aggiornamenti catastali come meglio descritto in perizia.

Per quanto riguarda il lotto n. 3 nell'atto di pignoramento immobiliare sono elencati 19 mappali pignorati censiti al catasto terreni e attribuiti in proprietà all'esecutato. Come precisato nella relazione notarile in realtà solo uno di questi mappali è ad oggi in proprietà all'esecutato, mentre gli altri risultano essere in proprietà all'Erario dello Stato. Pertanto nella relazione si procederà alla descrizione del solo mappale ad oggi intestato all'esecutato. Anche per il lotto n. 3 è stato necessario procedere ad una rettifica catastale per errata intestazione.

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, vengono individuati 3 lotti di vendita:

Lotto 1 - un immobile uso civile abitazione;

Lotto 2 - un immobile uso opificio;

Lotto 3 - terreno della superficie catastale di ha 0.03.40.

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Roma n.118

ACCESSIBILITA': - da via Roma attraverso servitù di passaggio lungo il lato ovest del lotto;

- da via Roma attraverso una stradina parte in proprietà - porzione m. n. 637- e parte in proprietà di terzi - porzione m.n. 646 - (in senso longitudinale) posta lungo il lato est del lotto.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Terreni – Foglio 4

m.n. 103 - sem. arb. - Cl.1. - ha 0.27.15
m.n. 104 – ente Urbano – ha 0.07.08
m.n. 181 – sem. arb. - Cl.1 – ha 0.01.56
m.n. 227 – prato arb. - Cl. 2 – ha 0.01.60
m.n. 379 – ente Urbano – ha 0.06.89
m.n. 380 – sem. arb. - Cl. 2 – ha 0.04.75
m.n. 637 – ente Urbano – ha 0.04.79

Catasto Fabbricati – Sez. A – Foglio 4

m.n. 104 – sub. 1 – area scoperta di mq 1.820
m.n. 104 – sub. 2 – Cat. A/7 - Cl. 2 – Vani 12,5 - P T-1 – Rendita € 1.078,10
m.n. 637 – area urbana mq. 479

Si precisa che i mm. nn. 104, 379, 227 e 380 del Catasto Terreni corrispondono ai mm. nn. 104 subb. 1 e 2 del Catasto Fabbricati.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni l'insieme dei mappali confina a nord con m.n. 101, a est con mm.nn. 655, 666, 665 e 646, a sud con via Roma, ad ovest con mm.nn. 226,100 e 99.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di compravendita del 26 marzo 1982 di rep. n. 17928 Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso il 6 aprile 1982 al n. 2860 Pubblici e trascritto a Treviso il 16 aprile 1982 ai nn. 8703/7339 viene così riportato: ... *“Art. 9 - Viene senza particolare corrispettivo costituita servitù di passaggio con ogni mezzo sulla strada a cavaliere dei m.n. 226 - 100 e 380 - 379 a favore della residua proprietà in loco della venditrice e della proprietà qui compravenduta”*.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

_____ – per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Provenienza:

- 1) Atto di compravendita del 26 marzo 1982 di rep. n. 17928 Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso il 6 aprile 1982 al n. 2860 Pubblici e trascritto a Treviso il 16 aprile 1982 ai nn. 8703/7339;
- 2) Atto di donazione del 26 marzo 1982 di rep. n. 17929 Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso il 6 aprile 1982 al n. 2861 Pubblici e trascritto a Treviso il 16 aprile 1982 ai nn. 8704/7340.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni contro sulla base del Certificato Notarile redatto in data 20 maggio 2010:

1. Trascrizione in data 13.04.2010 ai nn. 12672/7697

Pignoramento immobiliare trascritto nei RR.II. di Treviso, in data 13 aprile 2010 ai nn. 12672/7697 a favore della _____

[redacted] (precisandosi che nel titolo e nella nota di trascrizione: a) il signor [redacted] viene erroneamente indicato come [redacted] anziché, correttamente come nato [redacted]; b) viene indicato il mappale 680 di mq 475 anziché il corretto mappale 380 di mq 475);

2. Trascrizione in data 16.04.1982 ai nn. 8703/7339
Servitù passiva di passaggio di cui all'atto in data 25.03.1982 di rep. 17928 Notaio P. Pellizzari di Motta di Livenza (TV)
1. Iscrizione in data 08.03.2006 ai nn. 11125/2717
Ipoteca volontaria a favore della [redacted]
[redacted] per complessivi € 600.000,00, capitale € 300.000,00;
2. Iscrizione in data 04.09.2009 ai nn. 33739/7618
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted]
[redacted] - per complessivi € 100.000,00, capitale € 69.991,28;
3. Iscrizione in data 15.09.2009 ai nn. 34595/7789
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted]
[redacted] - per complessivi € 300.000,00, capitale € 248.235,22;
4. Iscrizione in data 29.12.2009 ai nn. 48528/11222
Ipoteca giudiziale a favore di [redacted]
[redacted] per complessivi € 40.000,00 capitale € 19.736,98.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto, della superficie catastale complessiva di m² 5.382, è situato in prossimità del centro comunale di Chiarano ed è costituito da un fabbricato su due piani ad uso residenziale unifamiliare con relativa area scoperta e pertinenze varie. Più precisamente:

- edificio abitativo articolato su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna ma con accessi dall'esterno separati; in entrambi i piani alcuni vani si trovano a quote sfalsate tra loro. Il piano terra è composto da ingresso, due locali adibiti a studio, un locale adibito a camera, una lavanderia/stireria, un'ampia taverna con caminetto e locale cottura, un bagno, una cantina, due ripostigli; all'esterno, a ridosso dell'abitazione sono presenti due locali a protezione dell'impianto elettrico e termico; il piano primo è composto da ingresso su ampio soggiorno/pranzo, una cucina, quattro camere, due bagni e due terrazzini. L'ingresso del piano abitativo si apre su due ampie terrazze coperte da un porticato in legno. La superficie lorda concessionata dei locali ad uso abitativo ed accessorio è pari a m² 488,35 arrotondati, quella commerciale è pari a m² 310,30;
- area scoperta mantenuta parte a giardino, parte pavimentata, parte a stradina di accesso (circa m² 200 del m.n. 637) e nella porzione nord mantenuta a verde con alberi da frutto e costruzioni accessorie; il tutto per complessivi m² 5.200.

Al lotto, completamente recintato, si accede da via Roma o del lotto attraverso servitù di passaggio lungo il lato ovest o attraverso una stradina, parte in proprietà e parte in proprietà di terzi, posta lungo il lato est del lotto.

1.7.1 Descrizione degli immobili

L'edificio, costruito in muratura portante e cemento armato, ha copertura a due falde con manto in tegole con forma e colore simili a coppi, grondaie e pluviali in

lamiera verniciata.

Il fabbricato, articolato su due piani, ha il piano superiore ad uso abitativo, e quello inferiore per locali accessori. In entrambi i piani alcuni locali sono posti su quote sfalsate tra loro. Il piano terra è composto da ingresso, due locali adibiti a studio, un locale adibito a camera, lavanderia/stireria, ampia taverna con caminetto e locale cottura, un bagno, una cantina e due ripostigli. Esternamente, a ridosso delle pareti fronte nord ed est del fabbricato ci sono due locali, il primo a protezione di impianti elettrici, il secondo a protezione dell'impianto termico. Il piano abitativo, al quale si accede da scale esterne o da una scala interna di collegamento, è composto nel reparto giorno da un ingresso su ampio soggiorno/pranzo e cucina, nel reparto notte da quattro camere, di cui una con bagno esclusivo ed un secondo bagno. Le camere hanno accesso a due terrazzini. Esternamente, l'ingresso del piano abitativo si apre su due ampie terrazze coperte da un porticato in legno.

Finiture ed impianti

Il fabbricato ha finiture interne di qualità e in buono stato di manutenzione. I pavimenti di tutti i locali del piano terra sono in piastrelle di ceramica, quelli della scala di collegamento col piano primo sono rivestiti in legno; nel bagno e nel locale cottura le pareti sono rivestite in piastrelle, nei due locali adibiti a studio e nella taverna le pareti sono rivestite in legno, così come una parte del soffitto della taverna. I pavimenti del piano abitativo sono in terrazzo alla veneziana nell'ingresso, nella cucina e nel soggiorno/pranzo, in legno nelle camere, in piastrelle di ceramica nei bagni e nei terrazzini. I rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie. Le porte interne sono in legno, i portoncini d'ingresso sono in legno e vetro, le finestre sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno, nelle camere i serramenti sono dotati di zanzariere e i serramenti al piano terra sono protetti esternamente da grate metalliche. La pavimentazione delle scale esterne è in gres.

Gli allacciamenti di cui dispone il fabbricato sono acquedotto, fognatura comunale, rete gas metano, rete elettrica e telefonica.

Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura, impianto elettrico, impianto per riscaldamento a gas metano, come corpi scaldanti termosifoni o ventilconvettori, impianto di condizionamento, predisposizione per impianto di antifurto; cancelli ad apertura automatica, illuminazione esterna del giardino, impianto di irrigazione.

L'area scoperta di pertinenza dell'immobile è adibita a giardino nella porzione del lotto e pavimentata nella porzione nord nell'area retrostante il fabbricato in prossimità degli accessi carrabili.

La restante porzione nord dell'area scoperta (corrispondente al m.n. 103) è mantenuta a verde con piante da frutto: in quest'area sono presenti una piccola piscina, due depositi/magazzini in muratura, una vasca in muratura per raccogliere il fogliame, un canile ed un gazebo. La superficie lorda arrotondata dei manufatti, esclusa la piscina, è di m² 181,00.

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 Chiarano 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.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiarano in data 10.07.2014:

- i mm.nn. 104, 379, 380, 227, 637 e 181 ricadono in Z.T.O. E4 – Centri rurali – disciplinata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in Area soggetta a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;
- il m.n. 103 ricade Z.T.O. E2 – Zone agricole – disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in Area soggetta a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato residenziale:

- progetto per demolizione e ricostruzione fabbricato rurale;
- concessione edilizia n. 952bis per demolizione e ricostruzione fabbricato rurale del 06.03.1980;
- variante in corso d'opera al progetto approvata il 23.09.1981;
- concessione edilizia n.1087 del 23.09.1981;
- licenza di abitabilità del 24.09.1981.

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità non sostanziali attinenti alcune variazioni del distributivo in entrambi i piani, nonché la chiusura di due finestre ed alcune opere costruite in assenza di titolo abilitativo.

I colloqui con il Tecnico comunale hanno permesso di concludere che il vincolo ambientale cui è assoggettata l'area e la destinazione di piano non permettono per alcune opere di ottenere un'autorizzazione in sanatoria.

Pertanto è necessario:

- conseguire un'autorizzazione in sanatoria, mediante pratica edilizia S.C.I.A., per le difformità non sostanziali attinenti alle variazioni del distributivo;
- ripristinare lo stato di progetto del fabbricato residenziale mediante la riapertura dei fori finestra che sono stati tamponati, il recupero del portico lato ovest del piano terra e ripristino del garage, la demolizione delle superfetazioni lato nord ed est, la rimozione del porticato in legno posto nel lato sud;
- demolire i manufatti collocati nella parte nord dell'area scoperta.

La differenza di quota tra lo stato di progetto e lo stato di fatto, così come indicata nella sezioni di variante del fabbricato presentata in Comune, non è da considerarsi una difformità per la quale è necessario chiedere una sanatoria.

Per il ripristino dello stato di progetto del fabbricato, per le opere di demolizione e demolizione con ripristino, per la demolizione dei manufatti non autorizzati, si stima un costo complessivo di € 40.000,00 comprensivo di opere edili, spese tecniche e sanzioni amministrative.

Si ritiene opportuno inoltre introdurre una variazione alla consistenza catastale che separi in due unità distinte l'abitazione ed il garage.

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

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia dell'immobile, non risulta né opportuna né giustificata la divisione in più lotti.

1.11 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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 risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

La proprietà è ubicata a Chiarano in Via Roma n.118.

L'ambito è riferibile al quadrante centrale del Comune, a poca distanza dalla Sede Municipale, in un'area dove sono presenti tutti i servizi di base pur con destinazione urbanistica rurale.

La taglia dell'immobile è superiore alla media di mercato e questo lo colloca in una fascia medio-alta tenendo conto anche dell'area scoperta a disposizione.

L'immobile ha una vetustà di 33 anni ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale del fabbricato e dell'area scoperta di pertinenza è stata così calcolata:

Descrizione	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
Abitazione piano primo	180,19	1,00	180,19
Terrazzini	25,82	0,25	6,46
Terrazza antistante ingresso P1	45,64	0,25	11,41
Portico piano primo lato ovest	12,86	0,30	3,86
Abitazione piano terra	206,13	0,50	103,07
Portico piano terra (*)	17,71	0,30	5,31
	-----		-----
Sommano	m ² 488,35		m ² 310,30
Calcolo superfici secondarie: area scoperta			
Superficie pari all'unità abitativa	180,19	0,10	18,02
Superficie eccedente il doppio dell'unità abitativa	180,19	0,02	3,60

Totale			m² 331,92

(*) la superficie considerata è data dalla somma del portico esistente e della parte attualmente adibita a camera che dovrà essere ripristinata a portico

La consistenza complessiva del lotto, tenuto conto di quanto sopraesposto, è a parere del sottoscritto perito derivante da:

- superficie commerciale come sopra calcolata pari a m² 331,92
- ulteriore superficie parte a giardino, parte a stradina d'accesso, parte a spazi di manovra,... stimata pari a m² 2.100;
- residua area scoperta valutata come area agricola stimata pari a m² 2.700,00

Assumendo i valori di €/m² 900,00 per il fabbricato e l'area scoperta di pertinenza, €/m² 15,00 per la superficie a giardino ed €/m² 8,00 per il terreno agricolo, ne deriva che il valore del lotto è dato da:

superficie commerciale fabbricato m ² 331,92 x €/m ² 900,00	€ 298.728,00
ulteriore superficie a giardino e altro m ² 2.100,00 x €/m ² 15,00	€ 31.500,00
area scoperta residua m ² 2.700,00 x €/m ² 8,00	<u>€ 21.600,00</u>
sommano	€ 351.828,00
a detrarre costi come sopra valutati	<u>€ - 40.000,00</u>
Valore del lotto	€ 311.828,00

Valore arrotondato del lotto: € 311.800,00

Nel fascicolo allegati per il **lotto 1**, vedi all. da n.1 a n. 9

LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA

INDIRIZZO: via Magnadola, n. 43

ACCESSIBILITA': accesso principale da via Liguria, secondari da via Friuli e via Cadamure.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770

Catasto Terreni – Foglio 30:

m.n. 146 – Ente Urbano – ha 2.32.87

m.n. 289 – Ente Urbano – ha 0.34.67

Catasto Fabbricati – Sez. C – Foglio 3:

m.n. 146 – sub. 5 – Cat D/1 – P T-1-2 – R.C. € 48.133,78

m.n. 146 – sub. 6 – area scoperta di m² 11.650

m.n. 289 – sub. 7 – Cat D/1 – P T-1 – R.C. € 5.686,00

Si precisa che, così come specificato nella relazione notarile, la consistenza dell'area scoperta, individuata nella scheda catastale corrispondente al m.n.146 sub. 6 non tiene conto del frazionamento prof. TV0358803/2007 che ha dato origine al m.n. 369 di m² 24 foglio 30 del Catasto Terreni, trasferito alla Provincia di Treviso.

Si precisa inoltre che la consistenza dell'area scoperta, individuata nella scheda catastale corrispondente al m.n.146 sub. 6 non tiene conto del m.n. 187 di m² 53 (Catasto Terreni) che è stato alienato [REDACTED] con atto di rep. n. 18154/18214 del 25.05.1982 e 31.05.1982 Notaio P. Pellizzari di Motta di Livenza (TV).

Di tale atto è stata acquisita copia (allegato alla perizia). In particolare il m.n. 187 individua una cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati (Cat. D/1 - R.C. € 103,29).

Si è provveduto pertanto ad effettuare delle istanze per:

- aggiornare al Catasto Terreni la mappa inserendo il m.n. 187;
- aggiornare la base censuaria del Catasto Terreni per correggere l'errata intestazione;
- aggiornare al Catasto Terreni la mappa relativamente al m.n. 146 inserendo il Tipo mappale che era stato presentato ma non introdotto in mappa (è stato necessario ricercare la copia depositata presso gli archivi del Catasto).

Si precisa inoltre che comunque, relativamente ai fabbricati, l'attuale accatastamento non è aggiornato.

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto (m.n. 289 e m.n.146) confina a nord con m.n. 366, via Cadamure e m.n. 187 (cabina elettrica), ad est con m.n. 191 (coincidente con via Friuli), a sud con mm.nn. 193, 221, 370 e 369 (coincidenti con via Liguria) e ad ovest con mm.nn. 367 e 1, salvo altri più precisi (coincidenti con via Magnadola).

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titoli di provenienza

Relativamente al m.n. 289 sub 7:

Atto di compravendita in data 25.11.1996 di rep. n. 218062 Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 06.12.1996 ai nn. 2315/23169.

Relativamente ai m.n. 146 sub 5 e m.n. 146 sub 6:

- 1) Atto di compravendita in data 15.09.1987 di rep. n. 32172 Notaio Pietro Pellizzari, di Valdobbiadene (TV) trascritto a Treviso il 15.10.1987 ai nn. 24781/18805;
- 2) Atto di compravendita in data 30.06.1988 di rep. n. 35618 Notaio Pietro Pellizzari, di Valdobbiadene (TV) trascritto a Treviso il 29.07.1988 ai nn. 21262/16406.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni contro sulla base del Certificato Notarile redatto in data 20 maggio 2010:

1. Trascrizione in data 13.04.2010 ai nn. 12627/7697

Pianoramento immobiliare a favore della [REDACTED] (in detta nota di iscrizione l'immobile Mappale 289 sub. 7 veniva ancora identificato con la vecchia descrizione catastale Mappale 289 sub. 2, 3, 4 e 5).

1. Iscrizione in data 27.09.2001 ai nn. 39154/6691

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] (Domicilio Ipotecario Eletto in Montebelluna, Corso Mazzini n. 60) - capitale iscritto Lire 2.000.000.000, ipoteca Lire 4.000.000.000, durata anni 8;

2. Iscrizione in data 03.12.2004 ai nn. 51232/12215

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - capitale iscritto Euro 1.000.000,00, ipoteca Euro 2.000.000,00;

3. Iscrizione in data 03.12.2004 ai nn. 51233/12216

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] - capitale iscritto Euro 500.000,00, ipoteca Euro 1.000.000,00;

4. Iscrizione in data 14.12.2006 ai nn. 61386/15865

Ipoteca volontaria a favore del [REDACTED] - capitale iscritto Euro 1.500.000,00, ipoteca Euro 3.000.000,00;

5. Iscrizione in data 15.09.2009 ai nn. 34595/7789

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] - capitale iscritto Euro 248.235,22, ipoteca Euro 300.000,00 (con la precisazione che nella suddetta nota di iscrizione l'immobile Mappale 289 sub. 7. veniva ancora identificato con la vecchia descrizione catastale Mappale 289 sub. 2, 3, 4 e 5);

6. Iscrizione in data 29.12.2009 ai nn. 48528/11222

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] - capitale iscritto Euro 19.736,98, ipoteca Euro 40.000,00;

7. Iscrizione in data 24.02.2010 ai nn. 6464/1409

Ipoteca legale a favore di [REDACTED], capitale iscritto Euro 978.085,86, ipoteca Euro 1.956.171,72 (in detta nota di iscrizione: a) l'immobile Mappale 289 sub. 7 veniva ancora identificato con la vecchia descrizione catastale Mappale 289 sub. 2, 3 e 4; b) l'immobile Mappale 146 sub.5 e sub.6 veniva identificato con i mappali 187 di mq 53, 368 di mq 2.012, 53 di mq 1.990, 83 di mq 4.485, 259 di mq 3.466, 145 di mq 1.579 e 261 di mq 789 del Catasto Terreni, Foglio 30, del Comune di Motta di Livenza; il mappale 185 veniva ancora indicato con l'intera superficie di mq 873);

8. Iscrizione in data 30.03.2010 ai nn. 10767/2400

Ipoteca giudiziale a favore del signor [REDACTED] - capitale iscritto Euro 18.749,22, ipoteca Euro 34.750,00.

2.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un opificio sito nella zona industriale sud di Motta di Livenza in fregio alla Strada Provinciale Via Magnadola ed è contornato su tutti i lati da strade comunali.

La superficie catastale del terreno è di m² 26.754, la superficie fondiaria, da rilievo strumentale eseguito, è di m² 26.203; la superficie coperta del lotto è di m² 14.101, la superficie scoperta è di m² 12.102.

La quota base del capannone è rialzata rispetto alla quota stradale, a garanzia di eventuali esondazioni dei fiumi e canali presenti nella zona, non ultimo il fiume Livenza.

L'area esterna è quasi tutta asfaltata, recintata su tre lati con muretto con struttura in c.a. e/o pannelli e su uno, quello ovest, con rete metallica e siepe sempreverde; nell'area sono presenti caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'accesso al lotto avviene attraverso cinque accessi carrai muniti di cancelli automatizzati e posti su più lati della proprietà.

2.7.1 Descrizione degli immobili

Opificio

Il complesso industriale è formato da un corpo principale e da alcuni corpi accessori. L'altezza media del corpo principale produttivo è di circa m 5,50 e nella parte di più recente costruzione l'altezza è di m 6,95. L'opificio ha una struttura prefabbricata a telaio con pilastri e travi in cemento armato precompresso, copertura a due falde costituita da capriate, tegoli a T e manto di copertura pedonabile con lastre in fibrocemento (eternit). La struttura portante verticale non prevede l'installazione di gru interne a ponte. Le pareti di tamponamento perimetrale sono di tipo prefabbricato coibentato ed eseguite con pannelli orizzontali o verticali in cemento. La pavimentazione del complesso è eseguita in calcestruzzo con trattamenti antiusura e miscele al quarzo colorato. I serramenti per porta e finestra sono di tipo metallico elettrocolorato, i portoni d'ingresso a chiusura motorizzata. A nord, a ridosso della porzione di capannone più recente, è presente una parte di manufatto al grezzo, in corso di costruzione. Si tratta di una struttura in c.a. e laterizio, ad un piano, intonacata esternamente, senza finiture, serramenti ed impianti.

La superficie lorda del capannone con altezza m 5,50 è di m² 11.236,78;

la superficie lorda del capannone con altezza m 6,95 è di m² 1.702,63;

la superficie lorda del manufatto al grezzo è di m² 166,09.

Uffici

La struttura industriale integra, oltre ai locali accessori previsti per legge per gli addetti alla produzione, due palazzine di cui una a tre piani, ricompresa nell'angolo sud-ovest dell'opificio ed adibita ad uffici, l'altra a due piani, addossata al fronte nord dell'opificio ed adibita ad uffici e alloggio del custode.

La palazzina a tre piani ha finiture di buona qualità e buoni contenuti tecnologici volti a qualificare la rappresentatività dell'insieme.

L'androne, i corridoi e la scala d'accesso agli uffici sono pavimentati con lastre in granito posato senza fughe, sono dotati di controsoffitto in lastre di cartongesso con inserito l'impianto di illuminazione e di climatizzazione. La palazzina dispone di ascensore al servizio dei tre piani. I pavimenti degli uffici sono in marmette lucide posate a 45° con fuga larga, pareti intonacate e tirate a lucido, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni. I serramenti per porte sono in legno e vetro, le finestre sono in alluminio con vetrocamera, l'oscuramento interno avviene tramite tende, i vetri esterni sono specchiati. I fabbricati sono dotati di impianti idrico-sanitario, di riscaldamento, di climatizzazione, di illuminazione e di distribuzione rete elettrica e telefonica.

La palazzina a due piani ha finiture di media qualità. Il piano terra è in parte destinato ad uffici, e in parte destinato a spogliatoi e servizi igienici a servizio del capannone. Il piano primo è adibito ad alloggio per il custode, con proprio vano scala ed ingresso indipendente al piano terra.

I locali adibiti ad uffici sono pavimentati con piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti per finestra sono in alluminio con vetrocamera e oscuramento interno tramite tende, le porte interne sono in legno, il riscaldamento è con termoconvettori, sono presenti gli impianti elettrico e telefonico. I locali destinati a spogliatoi con servizi sono in cattivo stato di manutenzione. Il piano primo è collegato all'ingresso del piano terra mediante scala rivestita in granito; i pavimenti interni sono in piastrelle in tutti i locali così come i rivestimenti delle pareti dei bagni. I serramenti esterni sono in alluminio con dotati di vetrocamera ed oscuri ad ante, le porte interne sono in legno, il riscaldamento avviene mediante termoconvettori.

La superficie lorda della palazzina a tre piani è di m² 596,00.

La superficie lorda arrotondata della palazzina a due piani è di m² 138,00 al piano terra e di m² 167,00 per l'alloggio del custode.

Volumi tecnici accessori

Il complesso industriale è dotato di manufatti che ospitano impianti tecnici o ausili alla produzione, posti prevalentemente nella parte nord e nord est della proprietà. Tra i volumi tecnici rientrano una cabina elettrica di trasformazione, posta in prossimità della cabina di proprietà dell'Enel ed un impianto antincendio con presa d'acqua dal canale Brian, sito a est a fregio di via Friuli. La superficie lorda complessiva arrotondata di questi ed altri manufatti è di m² 640,00.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 08.07.2014:

il lotto ricade in Zona D/7 – zone destinate alla funzione produttiva. Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 51 (zone per insediamenti produttivi) e art. 32 (disciplina delle attività commerciali) delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

Conformità

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- progetto di costruzione capannone industriale – Concessione Edilizia n. 87/76 del 18.06.1987– Agibilità n. 87/76 del 27.11.1987;
- progetto di ampliamento opificio industriale – Concessione Edilizia n. 88/87 del 20.09.1988;
- progetto di recinzione – Concessione Edilizia n. 88/104 del 21.12.1988;
- progetto per ampliamento uffici – Concessione Edilizia n. 89/127 del 18.09.1989.;
- progetto di ampliamento opificio industriale – Concessione Edilizia n. 88/87/2 del 28.10.1991;
- variante in corso d'opera – Concessione Edilizia n. 88/87/3 del 27.04.1993 – Agibilità parziale n. 88/87 del 23.12.1996.
- progetto di ampliamento impianto tecnologico – Autorizzazione n. 94/54 del 25.03.1994;
- progetto di ampliamento fabbricato uso industriale – Concessione Edilizia n. 98/053 del 23.02.2000;
- denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) pratica n. DA/2001/108 del 23.10.2001 per nuovo impianto tecnologico in conformità D.M. 05.02.1998.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

- presenza di volumi tecnici a nord non autorizzati per un totale di m² 193,34;
- cambio di destinazione d'uso non autorizzata per ricavo di un alloggio per custode al piano primo della palazzina a due piani. L'accesso al piano primo, indipendente dal restante piano terra, avviene attraverso un vano scala realizzato a ridosso della parete nord dell'edificio. L'intervento ha comportato un aumento della superficie utile al piano terra e al piano primo. Pertanto la superficie lorda complessiva arrotondata degli uffici al piano terra è di m² 138,00, quella dell'alloggio per custode al piano primo e vano scala è di m² 167,00;
- costruzione della porzione più recente di capannone, (h = 6,95) in allineamento con i restanti capannoni esistenti, e non arretrata come da progetto. L'allineamento ha comportato un aumento della superficie utile di m² 60,00;
- costruzione non autorizzata, ancora al grezzo, a ridosso della porzione più recente di capannone, di locali per una superficie lorda arrotondata di m² 166,00.
- trasformazione, senza autorizzazione, di tettoia in locale in muratura con struttura in travi e pilastri in c.a., a protezione del locale caldaia localizzato nell'area perimetrale esterna nord del capannone;
- costruzione non autorizzata, all'interno dell'opificio, di un muro divisorio lungo i pilastri dell'ultima campata sud ed ampliamento dei servizi igienici ad est per una superficie utile di m² 8,22.

Sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza queste opere possono essere sanate, disponendo di doppia conformità, presentando due distinte pratiche edilizie:

1. permesso di costruire in sanatoria per la realizzazione di volumi tecnici, di modifiche interne e opere eseguite in difformità alle varie autorizzazioni edilizie senza variazione della superficie utile del complesso industriale. Si precisa che ai sensi dell'art. 3 comma 4 e 21 delle N.T.O., la costruzione realizzata al grezzo e posta a ridosso della porzione più recente di capannone, potrà essere sanata solo se utilizzata quale volume tecnico. La sanzione amministrativa relativa è quantificabile in € 516,00;
2. permesso di costruire in sanatoria relativo alle opere che comportano variazioni di superficie utile quali:

- capannone di più recente realizzazione: ampliamento della superficie utile di circa m² 60,00;
- ampliamento locali servizi igienici, posti sul lato est del capannone, per una superficie utile di circa m² 8,00;
- alloggio custode: realizzazione del nuovo vano scala e ampliamento del piano primo per una superficie utile di circa m² 16,00.

La sanzione amministrativa relativa alla realizzazione di queste opere è pari al doppio degli oneri previsti dalla Legge 10/77 (Bucalossi).

Si stima prudenzialmente un costo relativo alle pratiche edilizie comprensivo di spese tecniche, accatastamento, pagamento di oneri e sanzioni, ulteriori certificazioni di conformità pari ad € 30.000,00.

Per quanto riguarda l'ascensore presente nella palazzina a tre piani si ricorda che sarà necessario comunicare al Comune la messa in esercizio dell'impianto previa acquisizione di conformità dell'impianto e collaudo dello stesso.

Risulta inoltre necessario, per ottenere l'agibilità della porzione centrale del capannone, della superficie arrotondata pari a m² 2.914,00, realizzare opportune aperture sulla copertura per garantire il rapporto aero-illuminante previsto per legge. Tale porzione, nell'allegato grafico fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza, all. n. 12 alla perizia, viene indicata come "2° stralcio".

La valutazione economica di questo deficit è stata fatta mediante stima riferita a parametri dimensionali e costi medi di mercato.

Sono state verificate le prescrizioni regionali ricavando la superficie finestrata illuminante necessaria, che risulta essere circa di m² 230,00 (sottraendo l'esistente) e di questa una metà apribile per l'aerazione.

Di conseguenza è stata prevista l'installazione di serramenti verticali posti sul tetto attraverso la rimozione e smaltimento della copertura in fibrocemento (eternit) e di una serie di pannelli trinervati, la posa della sovrastruttura a shed compresi serramenti in metallo con aperture motorizzate, il ripristino della sigillatura del tetto, lo smaltimento delle lastre di eternit, oltre ad una percentuale abituale legata agli imprevisti.

Il costo stimato, considerata una percentuale abituale legata agli imprevisti, è di € 125.000,00.

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

2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile sia nella parte produttiva che direzionale è libero, privo di macchinari ed impianti.

2.10 DIVISIBILITA'

L'immobile viene valutato nella sua interezza, come unico lotto.

Non si considerano soluzioni di vendita in più lotti in quanto l'individuazione degli stessi richiede la stesura di un piano divisionale che, oltre ad esulare dal presente incarico, va necessariamente rapportato alle necessità funzionali e produttive di precisi acquirenti per ottenere apprezzamento commerciale.

2.11 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

METODO DI STIMA

Stima a costo di costruzione

Come da dottrina estimativa, verranno aggiunti al valore di mercato attuale del terreno sul quale insiste il manufatto i costi diretti ed indiretti che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per la ricostruzione dei manufatti esistenti, opportunamente deprezzati per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Il deprezzamento per vetustà di un fabbricato industriale si può calcolare con la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (Cfr. Sergio Clarelli, Manuale di Estimo Industriale, Il Sole 24 Ore, Milano, 1999):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio in percentuale sulla sua vita utile che, per il caso in esame, è stato assunto pari a 50 anni. Calcolato D è possibile definire il seguente coefficiente di deprezzamento CD:

$$CD = 100\% - D$$

che è il moltiplicatore percentuale da applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere quello deprezzato.

Costi di costruzione

Per il calcolo dei costi di costruzione è stata utilizzata un'applicazione di calcolo realizzata da CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio) che permette di determinare il costo medio di costruzione di un'opera a livello territoriale inserendo i parametri edilizi che la caratterizzano (tipologia edilizia e costruttiva, rendimento energetico, qualità delle finiture ecc.). L'applicazione restituisce il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, espresso in €/m²) ulteriormente suddiviso tra opere edili, strutture ed impianti. L'utilizzo di questa applicazione permette di superare la quantificazione delle opere fatta da imprese locali che, mediamente, possono fornire importi tra loro molto diversi e quindi poco attinenti al calcolo statistico.

Valore attuale dell'area

L'opificio è situato all'interno di un'area industriale artigianale con dimensioni territoriali di circa 110 ettari, densamente edificata. L'attuale valore di mercato risente di un ribasso generalizzato dovuto alla stagnazione produttiva nazionale e conseguentemente ai minori volumi di produzione della filiera locale, essenzialmente legata al settore dei componenti per il settore del mobile e allo stampaggio di materie plastiche; inoltre l'ampia offerta di costruito riduce la necessità di ulteriore edificazione e di conseguenza diminuisce anche il valore del terreno.

Calcolo dell'insieme industriale

Per semplicità descrittiva la suddivisione che segue fa riferimento all'allegato grafico fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza allegato alla presente perizia (all. n. 12).

E.I. n. 62/2010

1° STRALCIO – opificio, vetustà 26 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
3.440,30	290	65,83	656.777,35	656.777,35

1° STRALCIO – uffici a nord, piano terra, vetustà 26 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
138,07	800	65,83	72.713,18	72.713,18

2° STRALCIO – opificio, vetustà 26 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
2.913,95	290	65,83	556.293,45	556.293,45

3° e 4° STRALCIO – opificio, vetustà 17 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
4.882,53	290	82,03	1.161.490,41	1.161.490,41

3° e 4° STRALCIO – uffici Sud Ovest, vetustà 17 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
596,00	900	82,03	440.008,92	440.008,92

5° STRALCIO – opificio, vetustà 14 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
1.702,63	320	86,40	470.743,14	470.743,14

5° STRALCIO – struttura al grezzo, vetustà 14 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
166,09	400	86,40	57.400,70	57.400,70

ALLOGGIO NORD – piano terra e primo, vetustà 14 anni

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
166,92	800	86,40	115.375,10	115.375,10

SUPERFICI LORDE ACCESSORI

SUP. LORDA M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
640,71	300	82,03	157.672,32	<u>157.672,32</u>

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE

3.688.474,60

SPESE TECNICHE**PERCENTUALE**

progettazione, DDLL, sicurezza, collaudo, accatastamento ecc. 6,00 221.308,48

ONERI E TRIBUTI

3,00

110.654,24

TERRENO COMPLESSIVO

SUPERFICIE M ²	VALORE AL NUOVO	COEFF. DEPREZZ.	VALORE AL 2014	
26.203,00	40		1.048.120,00	1.048.120,00

TOTALE STIMA COSTO DI PRODUZIONE**5.068.557,31**

Al valore di costruzione così determinato, vanno sottratti i costi per la realizzazione delle opere necessarie a rendere agibile l'opificio nella parte 2° stralcio stimati prudenzialmente in € 125.000,00 ed i costi da sostenere per regolarizzazione edilizia valutati in € 30.000,00.

Pertanto il valore del lotto deriva da:

totale costo di costruzione	€ 5.068.557,31
a detrarre costi per agibilità opificio- parte 2° stralcio	€ - 125.000,00
a detrarre costi per regolarizzazione edilizia	<u>€ - 30.000,00</u>
Totale valore del lotto:	€ 4.913.557,31

Totale valore arrotondato del lotto: € 4.900.000,00

Nel fascicolo allegati per il **lotto 2**, vedi all. n. 1, all. da n.10 a n. 20 e da n. 29 a n. 33

LOTTO 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA
INDIRIZZO: via Calnova Alta
ACCESSIBILITA': da via Calnova Alta e via Cerche

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770
Catasto Terreni – Foglio 32:
m.n. 36 – incolto prod - Cl. U – ha. 0.03.40

3.3 CONFINI DEL LOTTO

Il lotto m.n. 36 confina a nord con m.n. 213, ad est con m.n. 37 del Catasto Terreni, a sud con Via Cerche, a ovest con Via Calnova Alta.

3.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che si è provveduto ad una rettifica catastale in quanto era presente un errore di intestazione.

Provenienza:

Atto di compravendita del 27.12.1999 di rep. n. 286502 Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 13 gennaio 2000 ai nn. 1221/984.

3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni a favore e contro sulla base del Certificato Notarile, reso ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. del 18.11.2009, aggiornato alla data 20 maggio 2010:

1. Trascrizione in data 13.04.2010 ai nn. 12627/7697

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]

1. Iscrizione in data 27.09.2001 ai nn. 39154/6691

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]

capitale iscritto Lire 2.000.000.000, ipoteca Lire 4.000.000.000, durata anni 8;

2. Iscrizione in data 03.12.2004 ai nn. 51232/12215

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED]

- - capitale iscritto Euro 1.000.000,00, ipoteca Euro 2.000.000,00;
3. Iscrizione in data 03.12.2004 ai nn. 51233/12216
Ipoteca volontaria a favore della ■
■ - capitale iscritto Euro 500.000,00, ipoteca Euro 1.000.000,00;
4. Iscrizione in data 14.12.2006 ai nn. 61386/15865
Ipoteca volontaria a favore del ■
■ - capitale iscritto Euro 1.500.000,00, ipoteca Euro 3.000.000,00;
5. Iscrizione in data 15.09.2009 ai nn. 34595/7789
Ipoteca giudiziale a favore di ■ capitale iscritto
Euro 248.235,22, ipoteca Euro 300.000,00;
6. Iscrizione in data 29.12.2009 ai nn. 48528/11222
Ipoteca giudiziale a favore di ■
■ - capitale iscritto Euro 19.736,98, ipoteca Euro 40.000,00;
7. Iscrizione in data 24.02.2010 ai nn. 6464/1409
Ipoteca legale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 24 febbraio 2010 ai nn. RG 6464
RP 1409 a favore di ■
capitale iscritto Euro 978.085,86, ipoteca Euro 1.956.171,72;
8. Iscrizione in data 30.03.2010 ai nn. 10767/2400
Ipoteca giudiziale a favore del signor ■
■ capitale iscritto Euro 18.749,22, ipoteca
Euro 34.750,00.

3.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un terreno di forma allungata triangolare, parallelo alla strada Via Calnova Alta lungo il suo lato est, e costituisce il fossato laterale della stessa per un tratto di circa novanta metri. Ai margini di detto terreno sono presenti una linea aerea telefonica ed una linea aerea elettrica, stesso andamento di via Calnova Alta.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 12.11.2014 si evince che, in riferimento al piano degli interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio comunale del 28.02.2013, il lotto ha la seguente destinazione urbanistica:

- zona destinata alla viabilità veicolare.

Tali zone sono soggette ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 16 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

3.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il terreno risulta libero.

3.10 DIVISIBILITA'

Date le dimensioni e le caratteristiche morfologiche, il terreno non è divisibile.

3.11 STIMA DEL PIU' VALORE DI VENDITA FORZATA

Il lotto si configura come una superficie relittuale ubicata in prossimità di via Calnova Alta, a sud della zona industriale di Motta di Livenza.

Considerate le dimensioni e le caratteristiche del lotto, porzione di fossato est di via Calnova Alta, si assume un valore unitario di €/m² 0,50.

m² 340 x €/m² 0,50 = 170,00

Valore arrotondato del lotto: € 170,00

N.B.: Nel fascicolo allegati per il **lotto n. 3**, vedi all. n. 1, all. da n. 21 a n. 28 e n. 34.

Oderzo, 29 novembre 2014

l'esperto stimatore

dr.ssa Cristina Rusalen



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cristina Rusalen".

Acc. Zed

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Clementi Ferruccio
Esritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 917

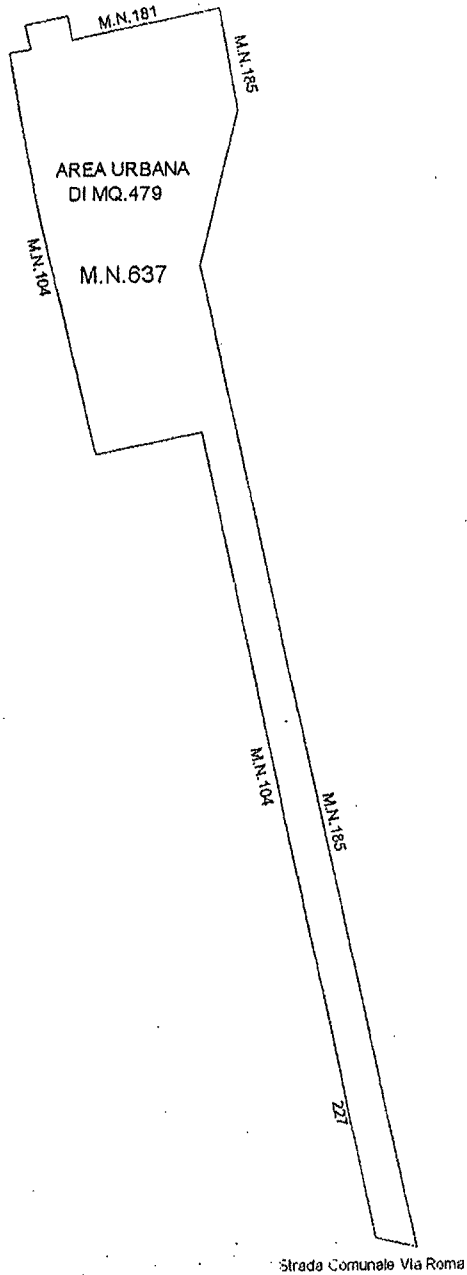
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Chiarano
Sezione A Foglio: 4 Particella: 637

Protocollo n. TV0020759 del 27/01/2006
Tipo Mappale n. 13442 del 20/01/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIARANO

Via ROMA - Loc. FOSSALTA MACIO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

COMUNE DI CHIARANO
SEZ. A - FOGLIO 4° - MM. 380-227-106-104-378
PLANIMETRIA 1:2000

AREA SCOPERTA MQ. 1820

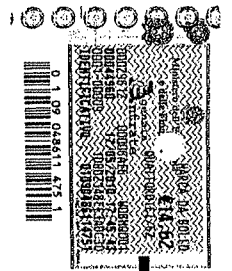
SCALA 1:500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA 1099
PROT. N. 420

A
4
104
1

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CLEMENTI FERUCCIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 16-03-1982

Firma: Clementi

COD. FISC. CLM FRC 44D43 4770D

ALLEGATO A
All. 2c



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1971, N. 451)

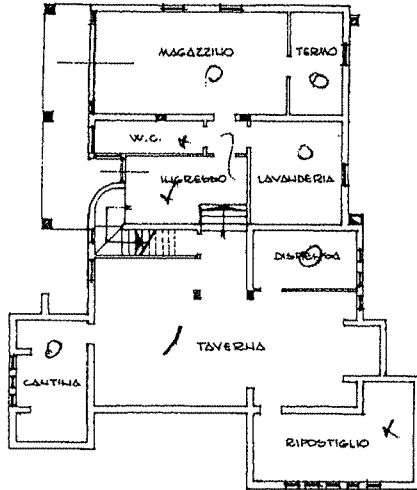
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIARANO

Via ROMA 104 - FOGGIA 1111

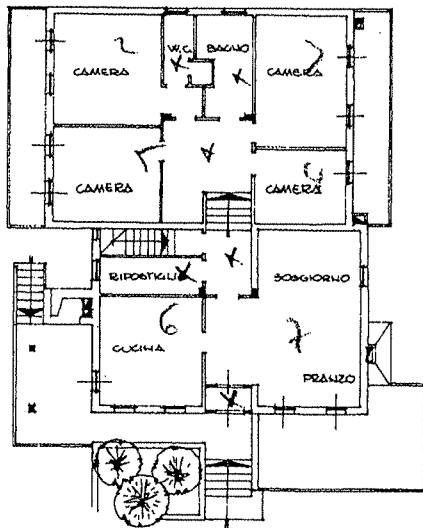
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

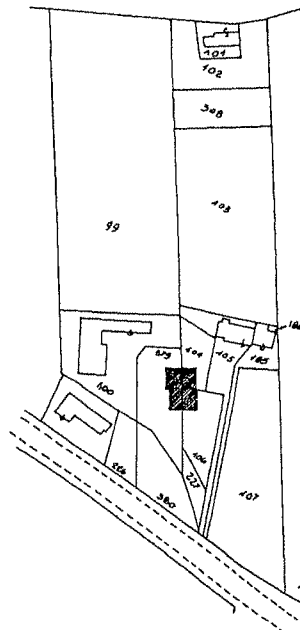


PIANO SEMINTERRATO - H.=ML. 2.50



PIANO RIALZATO H.=ML. 2.80

COMUNE DI CHIARANO
SEZ. A - FOGLIO 4° - M.H. 380-227-106-104-370
PLANIMETRIA 1:2000



Stale Tecnico Palmira



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

421

A
4
104
2

Compilato dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CLEMENTI FERRECCIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

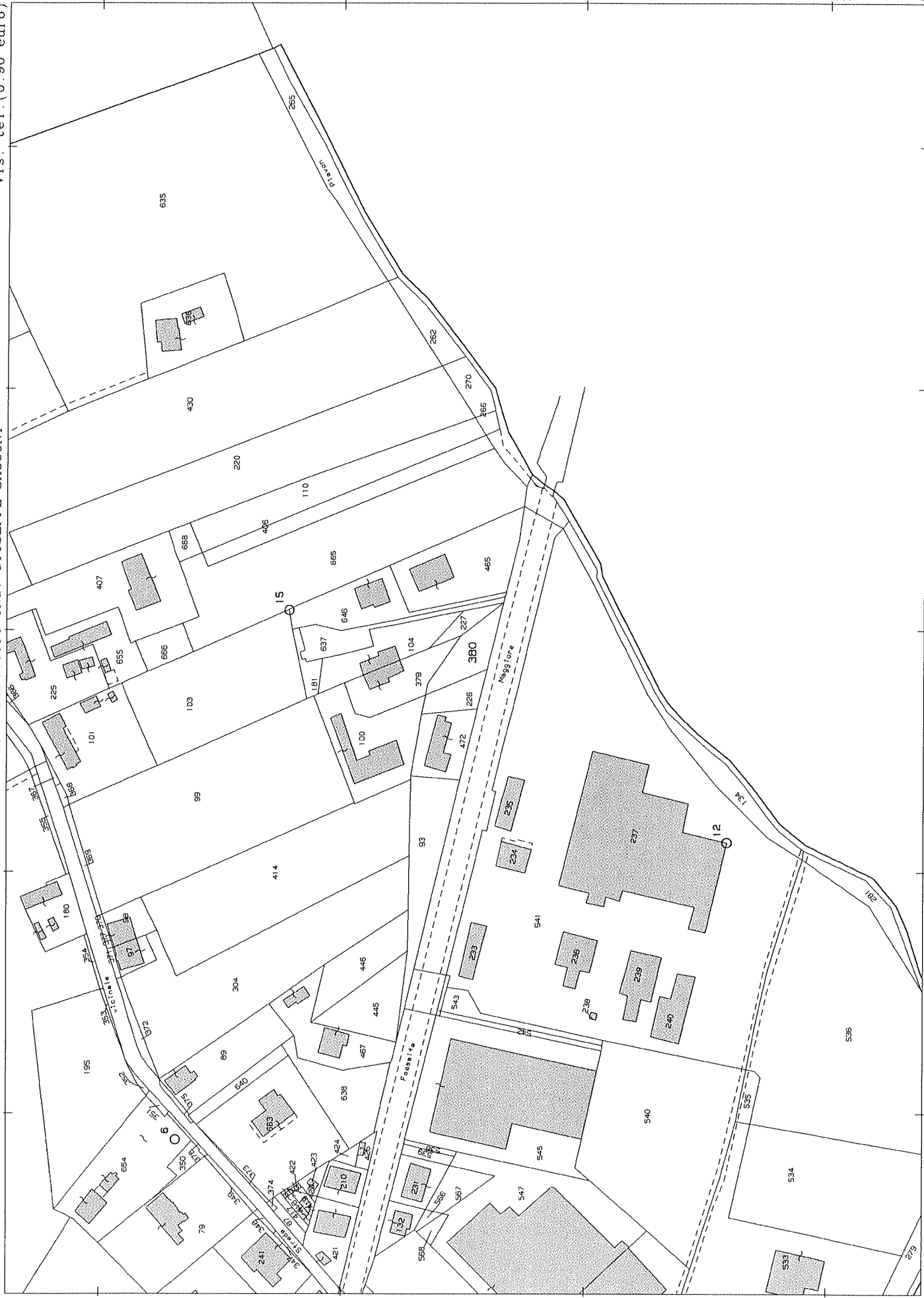
DATA 16-03-1982

Firma:

COD. FISC. CLM FRC 44D13 F770D

Situazione al 11/04/1982 - Comune di CHIARANO (C614) - < Sezione Urbana: A Foglio: 4 Particella: 104 - Subalmeno 2 >
Catasto dei Fabbricati - ROMA piano: S.T.
Elio Ufficio 45 - Treviso

AVL 26



N=200

E=1600

I Particella: 380

