

Studio Tecnico

dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

piazza Negrelli 17/1

31044 MONTEBELLUNA (TV)

tel. 0423.303311

Liquidazione Giudiziale

N. 19 / 2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 19/2023

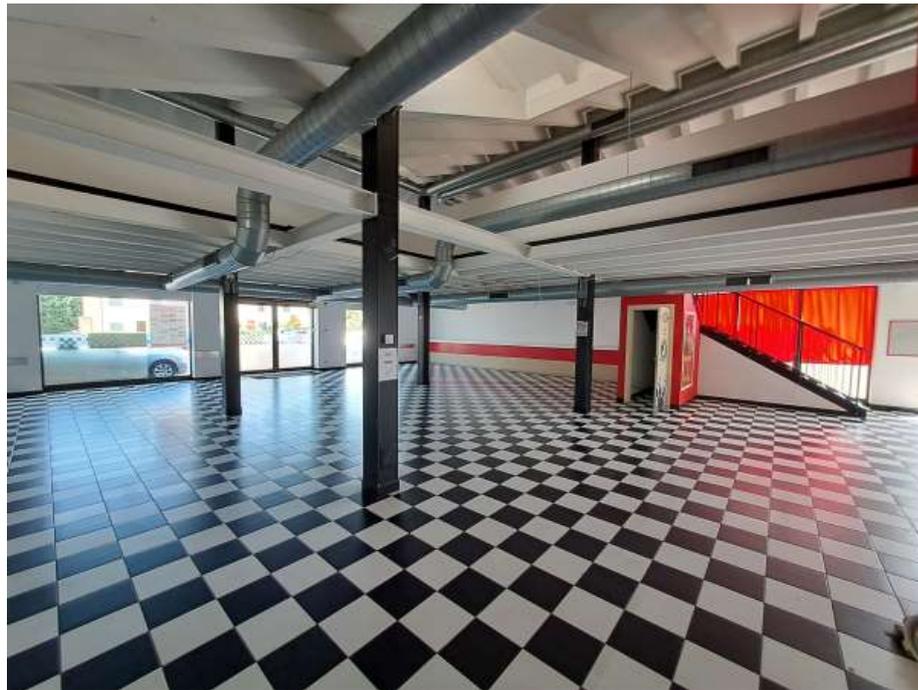
GIUSEPPE ORTICA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

Giudice delegato : dott.ssa DI TULLIO CLARICE

Curatore : dott.ssa STRAZZER PAOLA

RELAZIONE DI STIMA

Lotto Unico : LOCALE COMMERCIALE USO RISTORAZIONE



Valore di stima : ----- € 598.000,00

ubicazione : **TREVISO (TV) – VIALE FELISSENT N. 49**

disponibilità : **LIBERO**

stato di conservazione : **BUONO**

quota oggetto di stima : **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DELL'INTERO 1/1**

descrizione catastale : **Comune di TREVISO (TV) – Catasto Fabbricati – sezione C – foglio 4**

mapp. 57 sub 22 : cat. C/1 – cl. 10 – mq 389 – R.C. € 6.629,76 – via Gian Giacomo Felissent n. 49 piano T-1

Montebelluna, lì 30 settembre 2023

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE C.ATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>7</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>10</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>11</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>12</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>14</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>20</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>21</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>26</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>31</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>33</u>
12)	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>46</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il locale commerciale uso ristorazione al piano terra e primo, ubicato in viale Felissent n. 49 nel Comune di Treviso, fa parte di un più ampio edificio costituito da più unità e risulta così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di TREVISO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 4

mapp. 57 sub 22 :

cat. C/1 – cl. 10 – mq 389 – R.C. € 6.629,76 – via Gian Giacomo Felissent n. 49 piano T-1 con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comune condominiali, in particolare sull'area scoperta mappale 57 sub 24 (ex mappale 57 sub 5)

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di TREVISO (TV),

foglio 14 (corrispondente alla sezione C foglio 4 del Catasto Fabbricati)

mappale 57 - ente urbano di mq 1.180

Confini dell'unità immobiliare (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il locale commerciale mapp. 57 sub 22 confina:

- a nord con mapp. 159;
- ad est con area scoperta Bene Comune Non Censibile mapp. 57 sub 24 facente parte del medesimo lotto;
- a sud parte con altra u.i.u. mapp. 57 sub 14 (piano terra) e sub 23 (piano primo), parte con area scoperta Bene Comune Non Censibile mapp. 57 sub 24 facente parte del medesimo lotto;
- ad ovest con demanio acque ;

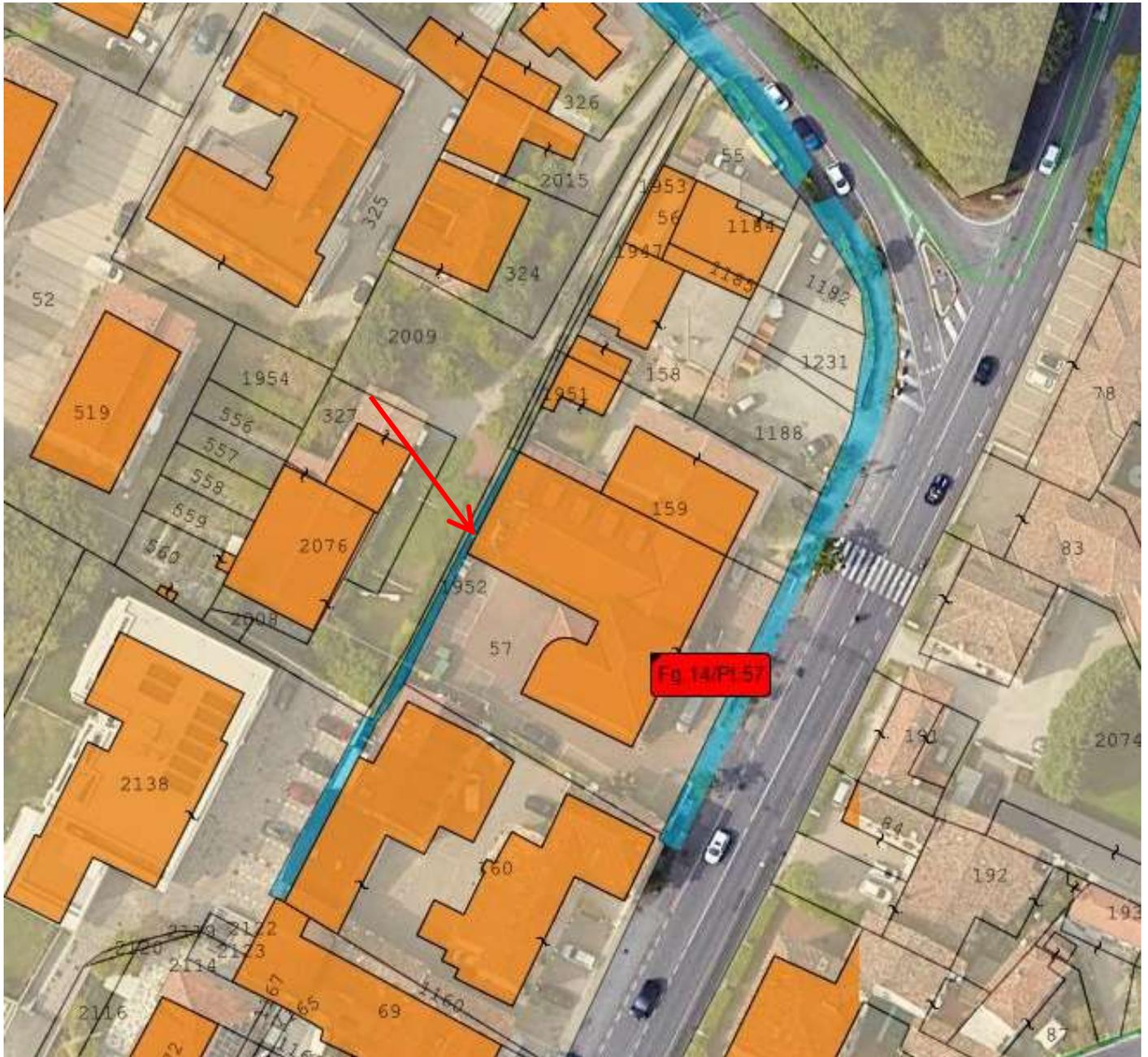
Si evidenzia che di fatto lungo l'intero lato ovest del mappale 57 vi è una fascia di terreno (larga circa 80/100 cm. ; in parte edificata ed in parte adibita a posti auto scoperti) che costituisce il sedime di un ex canale demaniale ora dismesso e per la quasi totalità acquisito dai vari frontisti, ma nel caso de quo ancora formalmente intestato al

Demanio Acque. Pertanto l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese procedere in proprio alla acquisizione della porzione di Demanio con sovra eretta porzione del fabbricato, ed unitamente agli altri condomini alla acquisizione della porzione di Demanio adibita ad area comune.

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, fg 14, mapp. 57
con freccia rossa è indicato il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima



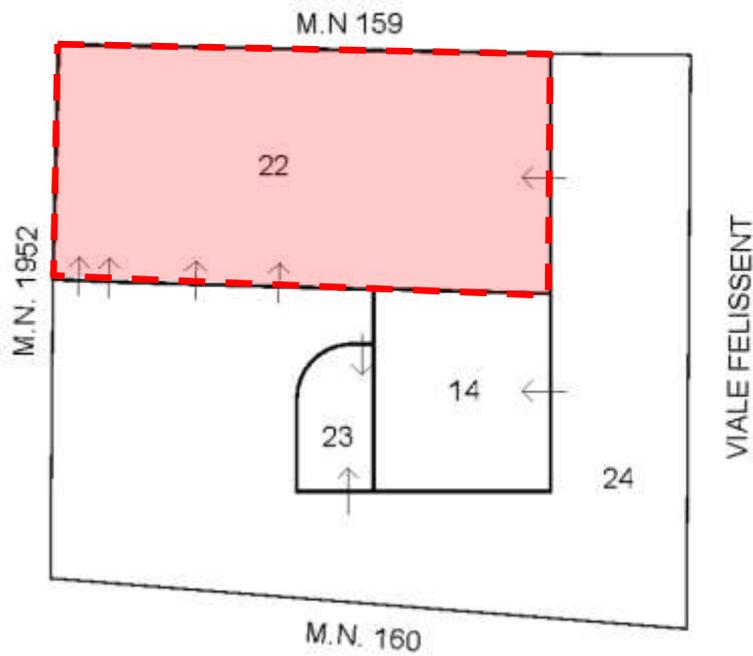
Fig. 2 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, fg 14, mapp. 57
 con freccia rossa è indicato il demanio acque sul quale insiste porzione del fabbricato



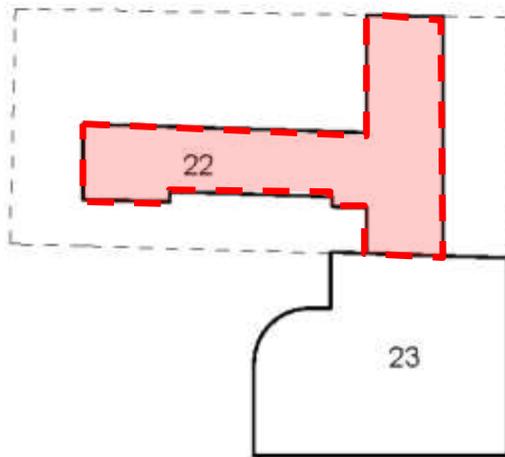
Confini del mappale 57 del foglio 14 sul quale insiste il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

- a nord con mapp. 159;
- ad est con demanio acque (canale intubato adibito a marciapiede pubblico)
- a sud con il mappale 160 ente urbano
- ad ovest con demanio acque ;

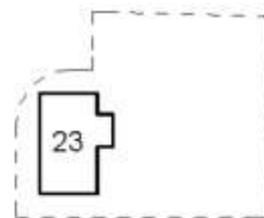
Fig. 3 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, sez. C fg 4, mapp. 57
 con tratteggio rosso è indicata l'unità oggetto di esecuzione
 (sul lato ovest è erroneamente indicato che confina col mappale 1952 anziché con demanio acque)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



2) UBICAZIONE:

TREVISO (TV) – viale Felissent n. 49

Il compendio immobiliare in oggetto, composto da un locale commerciale uso ristorazione, è situato in zona semicentrale del centro abitato di Treviso (ai limiti del confine con il territorio comunale di Villorba), nel quartiere Santa Maria del Rovere a nord del centro storico, lungo la trafficata strada viale Felissent (che rappresenta il tracciato della S.S. 13 “Pontebbana” e costituisce l’accesso da nord al centro di Treviso), viale che risulta vincolato paesaggisticamente, in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali/direzionali, oltre che rilevanti edifici storici.

La zona è facilmente accessibile e collegata alle principali reti viarie ed è comoda ai principali servizi che si trovano nel centro abitato di Treviso e dintorni (Municipio, stazione ferroviaria, ospedale, esercizi di vicinato, banche, Agenzia Entrate, Questura, ecc.).

La zona è servita dai mezzi pubblici (bus) e si trova a poco più di un paio di chilometri dal centro storico. La giacitura della zona è pianeggiante.

Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

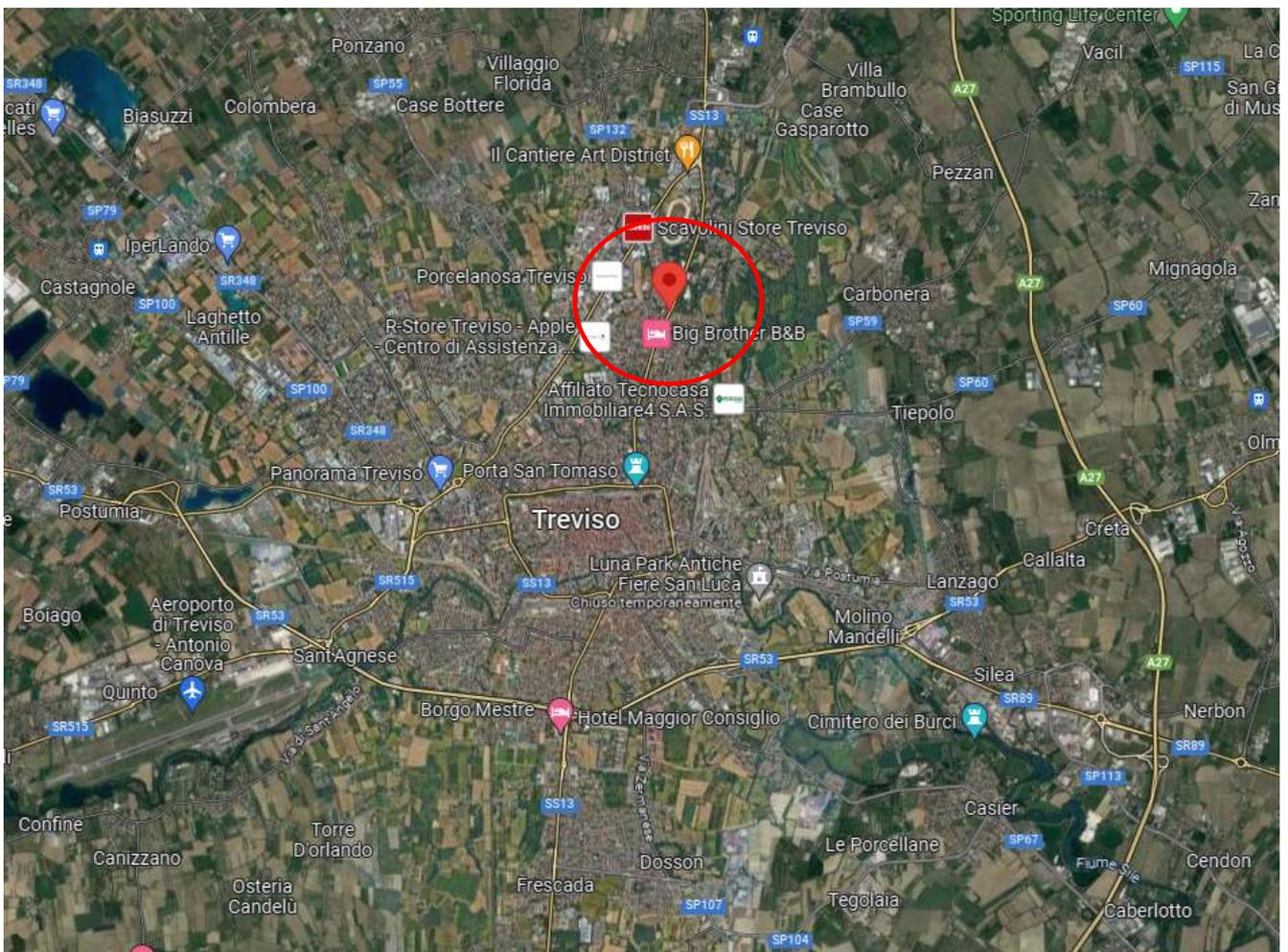


Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

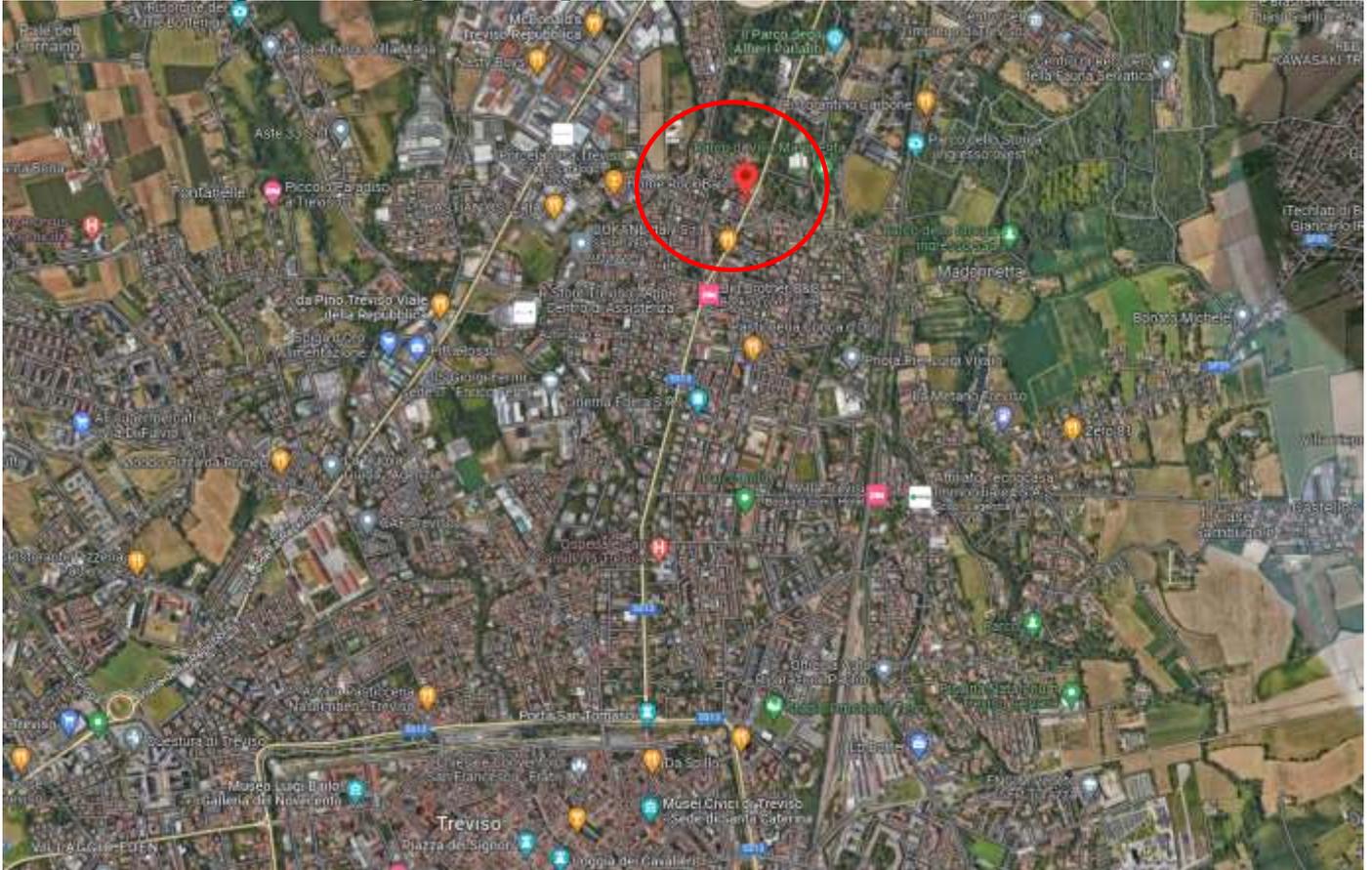


Fig. 6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



Fig. 7 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

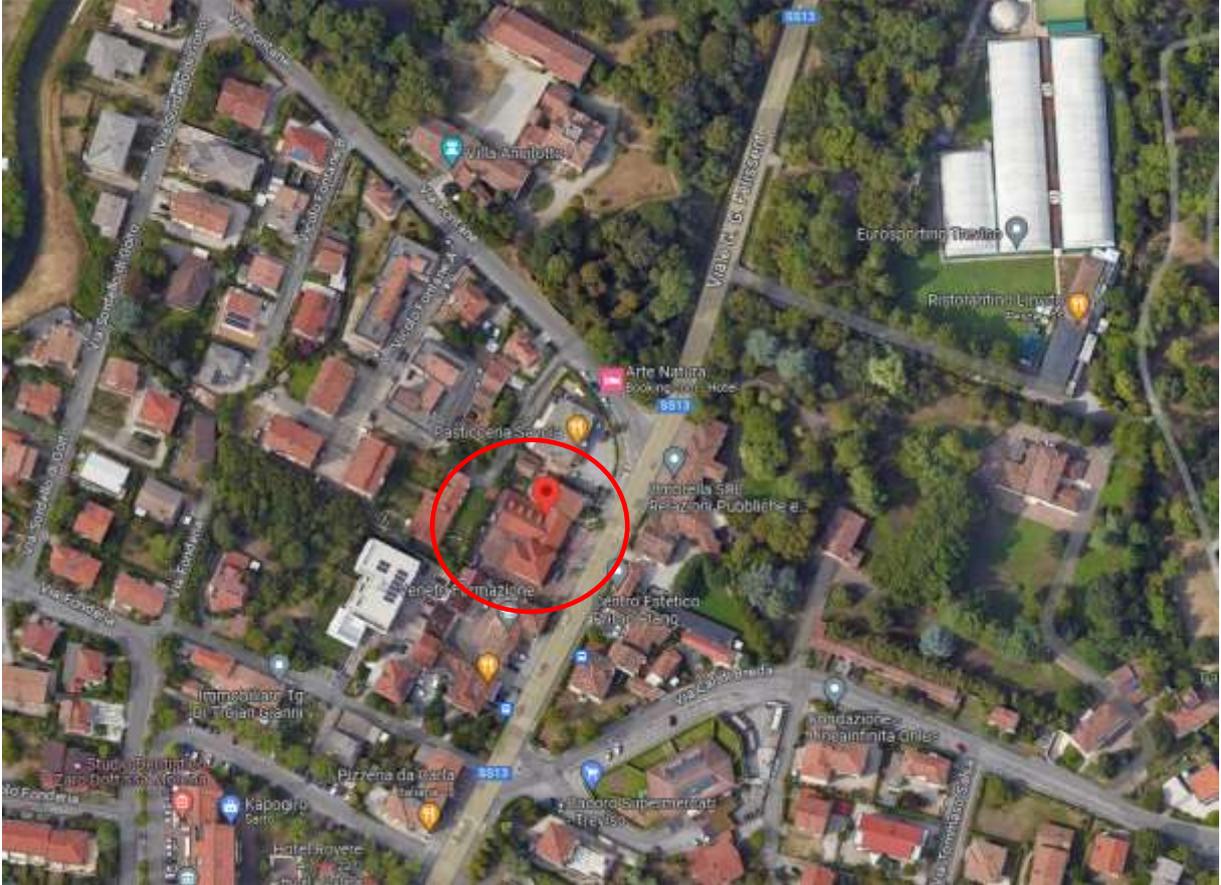
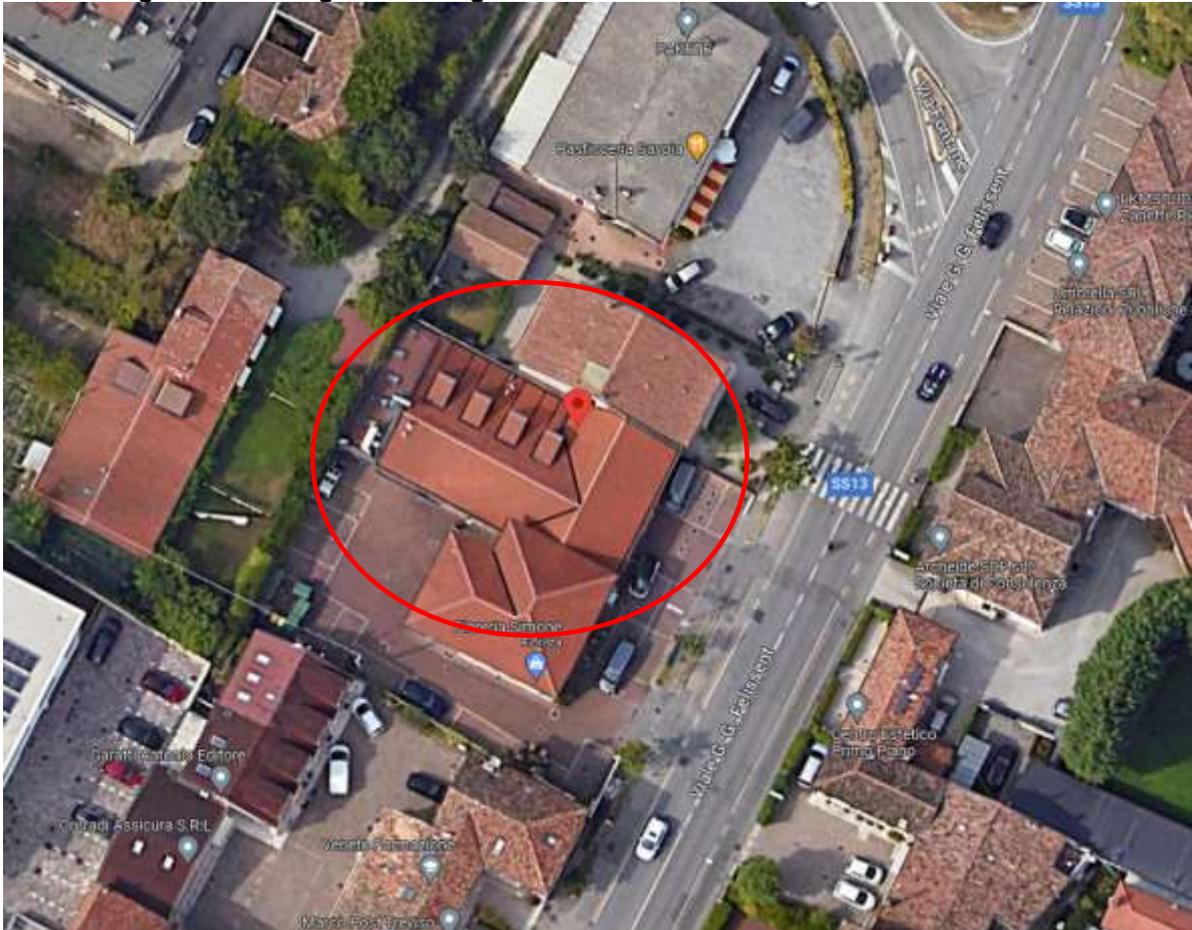


Fig. 8 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di TREVISO, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione ricade in

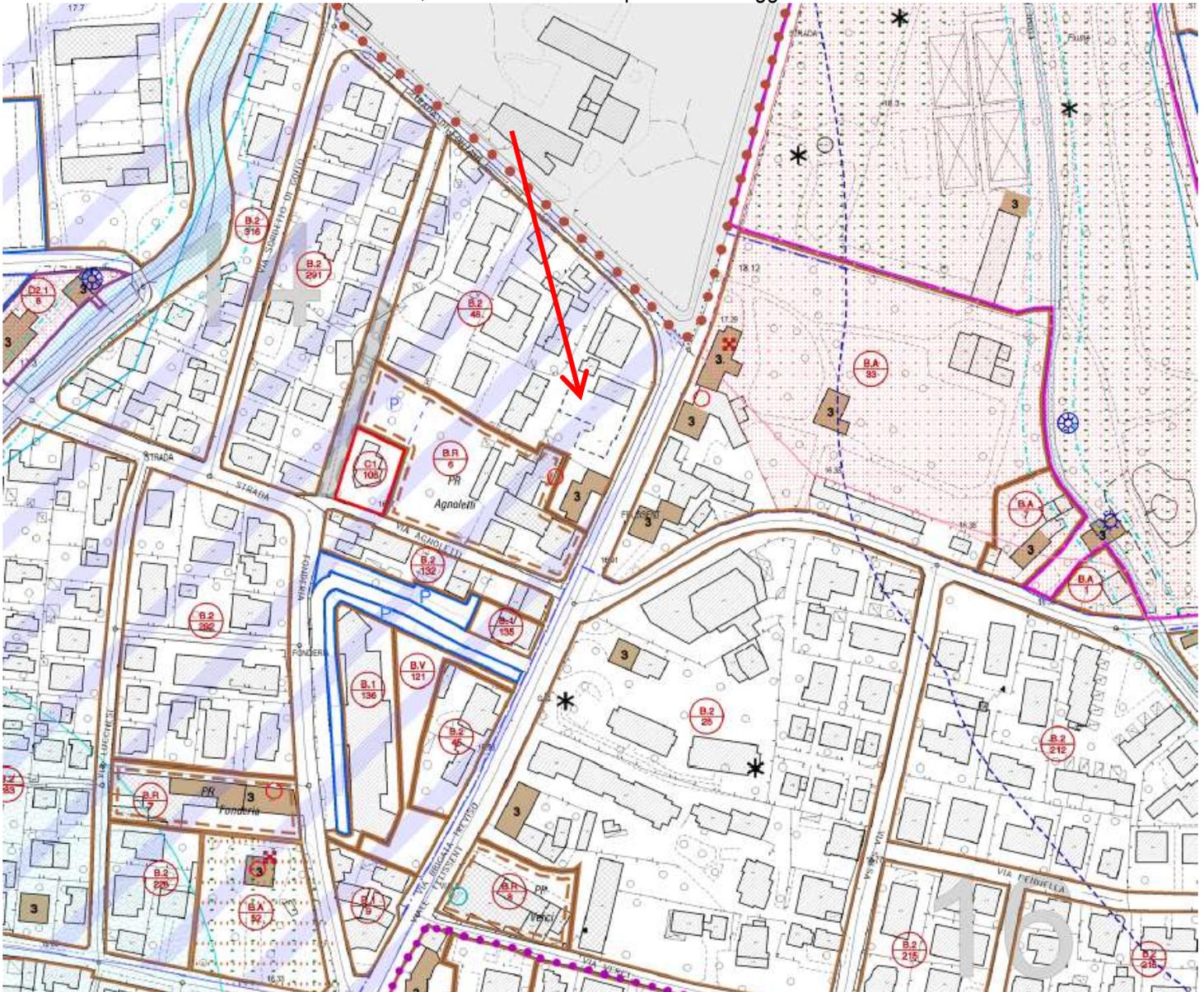
Zona B.2/48 Zona totalmente o parzialmente edificata

Area a moderato rischio idraulico

Vincolo paesaggistico ambientale - art. 136 D.Lgs. 42/04 – D.M. 08/09/58 n. 4918 (viali, canali e mura)

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.

**Fig. 9 – estratto Piano degli Interventi del Comune di TREVISO
con freccia rossa, il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione**

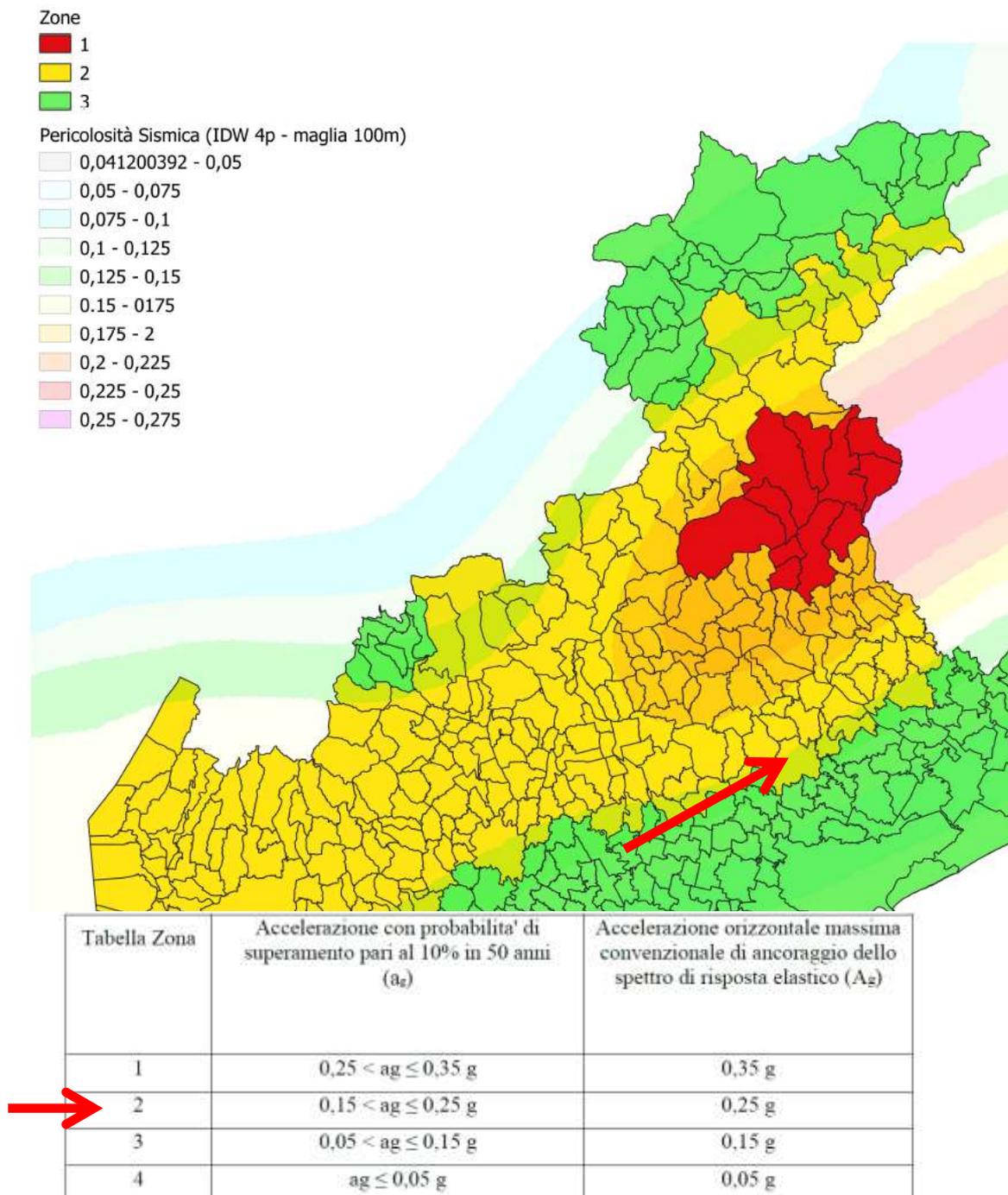


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di TREVISO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di TREVISO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 10 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



<u>5) CONFORMITA' CATASTALE:</u>

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetria catastale mappale 47 sub 22 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **locale commerciale**, identificato con il mappale 57 sub 22 (sez. C fg. 4 di TREVISO) depositata in banca dati in data 13/04/2015, **non è conforme allo stato di fatto**, in quanto sulla planimetria è erroneamente rappresentata anche la porzione di fabbricato che insiste su un demanio acque in disuso, e per la maggior già acquisito dai vari frontisti, ad eccezione della metà sedime prospiciente il mappale 57 , e le porzioni prospicienti i limitrofi e confinanti mappali 2138 – 160 (sempre del foglio 14) che sono a tutto oggi proprietà demaniale.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dovrà essere redatta apposita denuncia di variazione con procedura Docfa, il cui costo si può quantificare in Euro 2.000,00 euro duemila/00 comprensivo di diritti catastali.

Per la regolarizzazione dello stato di diritto, mediante acquisizione della proprietà dal demanio acque, l'aggiudicatario dovrà istruire apposita pratica di sdemanializzazione con il competente ufficio regionale del Demanio (i cui costi si possono quantificare in non meno di € 30.000,00 euro trentamila/00) oltre ai costi del frazionamento e atto di trasferimento

Conformità area scoperta comune condominiale :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la rappresentazione planimetrica dell'area scoperta condominiale, identificata con il mappale 57 sub 24 (sez. C fg. 4 di TREVISO) risultante dall'Elaborato Planimetrico Per la Dimostrazione della Suddivisione Subalterni, depositata in banca dati in data 09/10/2018 , **è conforme .**

Si evidenzia comunque che lo stato di fatto non è conforme allo stato di diritto, in quanto entro l'area scoperta è ricompresa una striscia di terreno appartenente al demanio acque (in disuso), e per la maggior già acquisito dai vari frontisti, ad eccezione della metà sedime prospiciente il mappale 57 , e le porzioni prospicienti i limitrofi e confinanti mappali 2138 – 160 (sempre del foglio 14) che sono a tutto oggi proprietà demaniale.

Per la regolarizzazione dello stato di diritto, mediante acquisizione della proprietà dal demanio acque, il condominio dovrà istruire apposita pratica di sdemanializzazione con il competente ufficio regionale del Demanio (i cui costi si possono quantificare in non meno di € 25.000,00 euro venticinquemila/00 da suddividersi sulla scorta delle quote millesimali, 10.000 euro circa a carico dell'unità)

6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE :

Il locale commerciale uso ristorazione al piano terra con soppalco al piano primo fa parte di un più ampio fabbricato a più unità, la cui originaria costruzione risale antecedentemente al 01/09/1967 dall'ampliamento di un immobile preesistente che è stato oggetto successivamente di diverse modifiche e di interventi di ristrutturazione che ne hanno comportato l'attuale consistenza e destinazione.

Il fabbricato si compone di complessive tre unità, di cui quella in oggetto costituisce la porzione nord cielo-terra di più ampia dimensione a destinazione commerciale, mentre la restante porzione a sud è composta da un locale commerciale al piano terra ed un ufficio al piano primo.

Il lato est dell'unità commerciale in oggetto, mapp. 57 sub 22, ove si trova l'ingresso principale, prospetta sullo scoperto comune mapp. 57 sub 24 dal quale avviene l'accesso dal viale Felissent.

Il lato sud dell'unità commerciale in oggetto, mapp. 57 sub 22, in parte prospetta sullo scoperto comune mapp. 57 sub 24 che accede dal viale Felissent, in parte è contiguo con la restante porzione del medesimo fabbricato che si sviluppa su due piani.

I lati nord ed ovest dell'unità commerciale in oggetto, mapp. 57 sub 22, si trovano sul confine del lotto, in parte contiguo a fabbricati di altra ditta.

Esternamente vi è lo scoperto del mappale 57 che è di uso comune delle unità che compongono il fabbricato.

Lo spazio scoperto ad est, lungo la strada da cui accede il fabbricato "viale Felissent", è adibito a parcheggi e ingressi delle attività presenti nel fabbricato.

Lo spazio scoperto a sud-ovest, il cui accesso avviene sempre dal "viale Felissent", è altresì adibito a parcheggi e ingressi delle attività presenti nel fabbricato.

L'intero spazio scoperto è pavimentato in betonelle. All'attualità l'edificio nel complesso presenta un buon aspetto architettonico/conservativo esterno.

Come relazionato, il fabbricato si trova nel quartiere Santa Maria del Rovere a nord del centro storico, lungo la strada viale Felissent (che rappresenta il tracciato della S.S. 13 "Pontebbana" oltre a costituire l'accesso da nord al centro di Treviso), in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali/direzionali e di rilevanti edifici storici.

Il viale Felissent, lungo il quale prospetta l'immobile, è sottoposto a Vincolo paesaggistico ambientale - art. 136 D.Lgs. 42/04 – D.M. 08/09/58 n. 4918 (viali, canali e mura).

ACCESSI:

L'accesso al fabbricato ed agli spazi comuni avviene dalla viabilità pubblica "viale Felissent" attraverso lo scoperto comune mapp. 57 sub 24.

L'ingresso principale all'unità commerciale in oggetto si trova ad est, rivolto verso il viale Felissent, mentre altri ingressi sono a sud-ovest dell'unità, con accesso sempre attraverso lo scoperto comune mapp. 57 sub 24.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Il locale commerciale ad uso ristorazione in oggetto deriva dalla ristrutturazione ed ampliamento di un ex officina.

L'unità si sviluppa al piano terra, sopra il quale al piano primo vi è una zona soppalcata, che costituisce l'intera porzione nord del più ampio fabbricato di cui è parte.

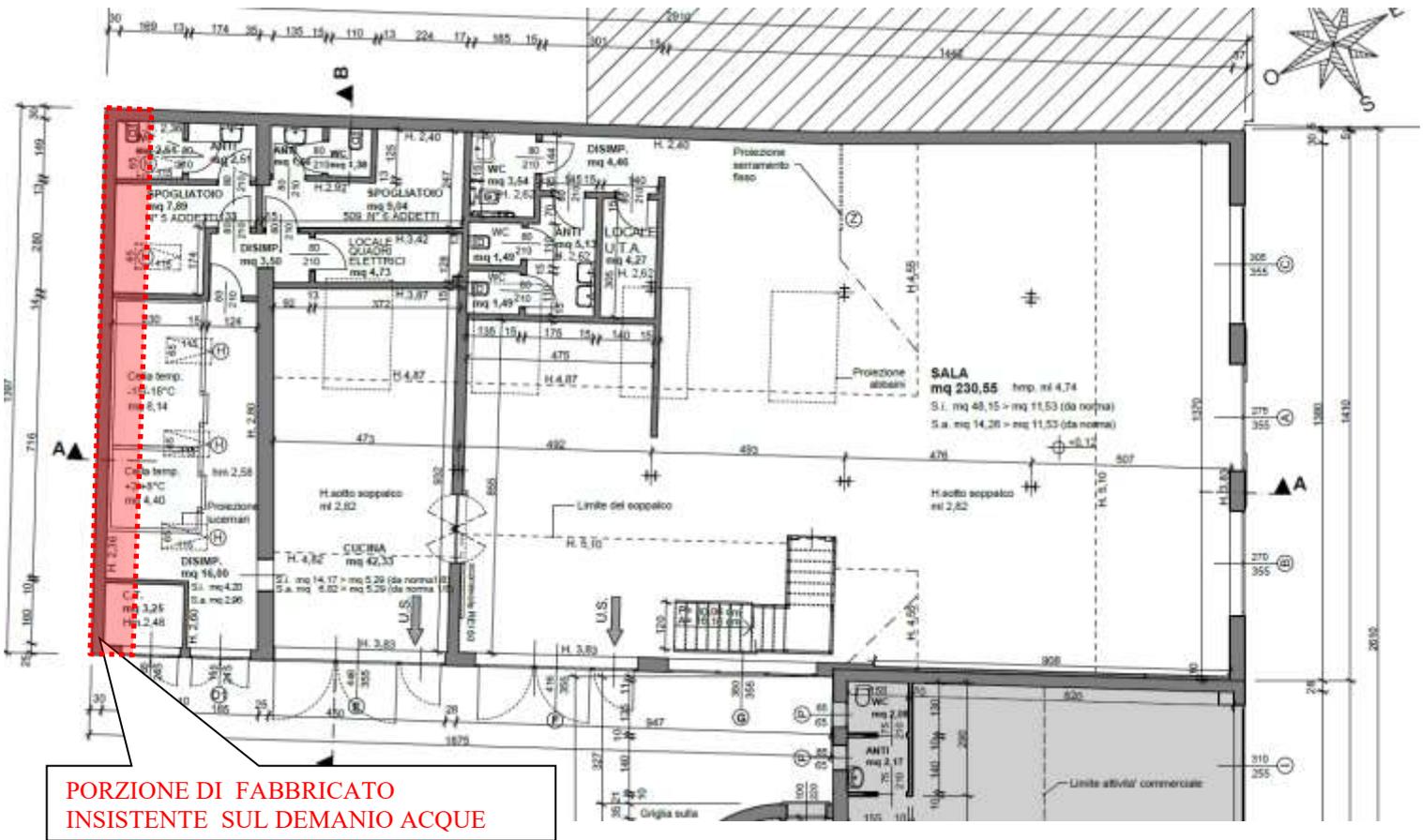
Il locale ha destinazione urbanistica commerciale (uso ristorazione) e presenta una superficie netta di oltre 350 mq al piano terra, comprensivo dei locali di servizio, e di circa 100 mq al piano soppalco, comprensivo di locali di servizio.

Al piano terra vi sono i seguenti locali:

- sala di circa mq 230 (superficie netta) avente un'altezza media interna di oltre 4,50 metri, parte soppalcata ad un'altezza di circa 2,80 m, con ampie vetrate rivolte verso il fronte strada;
- locale U.T.A.;
- disimpegno sala/servizi igienici;
- wc (a servizio della sala);
- anti con due wc (a servizio della sala);
- cucina di oltre mq 40 (sup. netta), collegata alla sala e con accesso diretto esterno;
- disimpegno cucina/spogliatoi all'interno dei quali erano ricavate le aree destinate alle celle frigorifere;
- disimpegno spogliatoi/locale quadri elettrici;
- spogliatoio di quasi 8 mq con anti e wc;
- spogliatoio di circa 9 mq con anti e wc;
- locale quadri elettrici;
- centrale termica con accesso autonomo esterno.

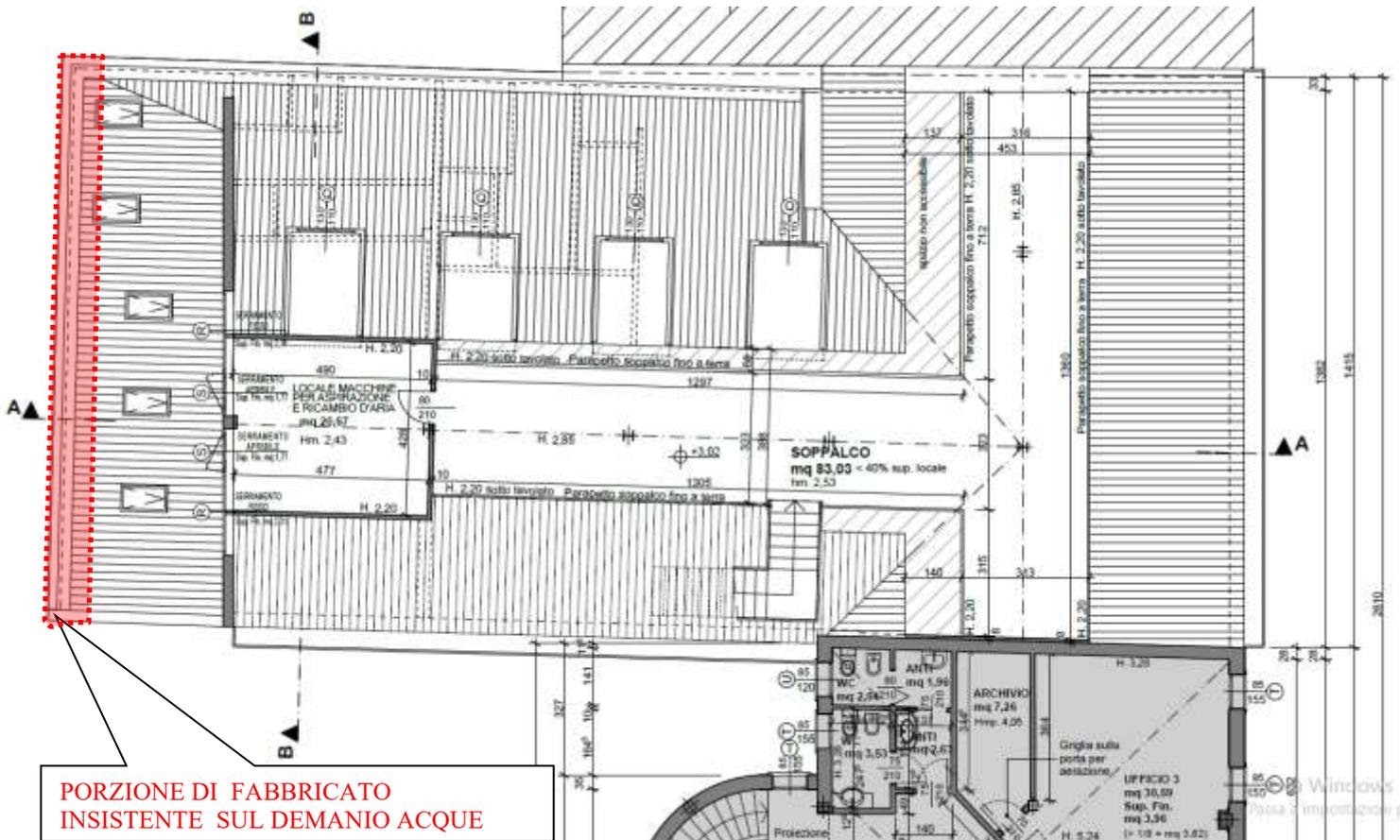
Attraverso la rampa di scale posta internamente sul lato sud della sala al piano terra si accede al soppalco posto al piano primo di oltre 80 mq ed al locale macchine per aspirazione e ricambio d'aria, con un'altezza della zona soppalcata che varia da un minimo di 2,20 m ad una media di circa m 2,50.

Fig. 12 – pianta Piano Terra (fuori scala), sez. C fg. 4 di Treviso, mapp. 57 sub 22



PORZIONE DI FABBRICATO
INSISTENTE SUL DEMANIO ACQUE

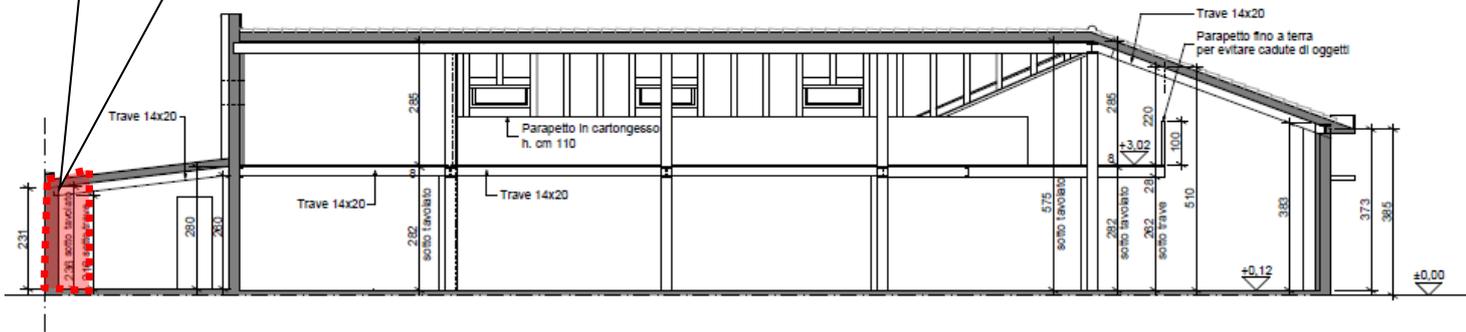
Fig. 13 – pianta Piano Primo (fuori scala), sez. C fg. 4 di Treviso, mapp. 57 sub 22



PORZIONE DI FABBRICATO
INSISTENTE SUL DEMANIO ACQUE

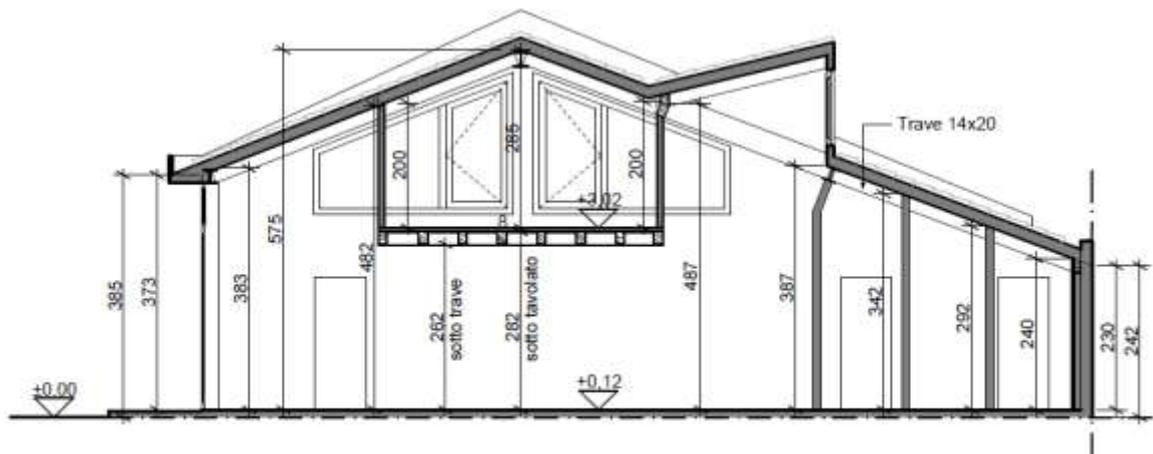
PORZIONE DI FABBRICATO
INSISTENTE SUL DEMANIO ACQUE

– SEZIONE LONGITUDINALE (fuori scala), Treviso - Sez. C fg. 4 di Treviso, mapp. 57 sub 22



SEZIONE A-A

Fig. 15 – SEZIONE TRASVERSALE (fuori scala), Treviso - Sez. C fg. 4 , mapp. 57 sub 22



SEZIONE B-B

Finiture esterne:

Le finiture del corpo in oggetto sono con vetrine in profili metallici e rivestimento delle pareti esterne in materiali metallici.

La porzione dell'unità fronte strada presenta manto di copertura in coppi tradizionali.

Nella porzione retrostante (nord-ovest), in corrispondenza degli abbaini, rivestiti in metallo, il manto di copertura è privo dei coppi ed è con guaina bituminosa impermeabilizzante colore rosso.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne del locale commerciale al piano terra e del soppalco sono principalmente in piastrelle (di diversa tipologia, colori, dimensioni tra sala e locali di servizio).

Le pareti ed i soffitti interni piani sono per la maggior quota parte intonacati al civile e tinteggiati, parte del soffitto è a vista con travi in acciaio e legno colore bianco.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, il locale commerciale ad uso ristorazione in oggetto deriva dalla ristrutturazione ed ampliamento di un ex officina (originariamente edificata ante 01/09/1967), interventi avvenuti nel primo decennio degli anni duemila con agibilità dell'unità mapp. 57 sub 22 (sez. C fg. 4 Treviso) attestata in data 23/04/2015.

L'unità si sviluppa al piano terra, sopra il quale al piano primo vi è una zona soppalcata, che costituisce l'intera porzione nord del più ampio fabbricato di cui è parte.

Dall'esame del collaudo statico datato 20/10/2008, allegato al fascicolo delle pratiche edilizie depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso, in merito alle opere di ristrutturazione ed ampliamento eseguite nell'intero complesso immobiliare, si rileva che delle strutture originali si sono conservate le pareti perimetrali in muratura, mentre di nuova costruzione risultavano il rinforzo delle fondazioni, i pilastri perimetrali in conglomerato cementizio armato, i pilastri interni in profilati di acciaio, le murature in laterizio e c.a., il solaio del piano primo e soppalco con travi principali in profilati di acciaio e secondarie in legno, il tetto con trave di colmo e diagonali in profilati di acciaio, strutture secondarie in legno.

La copertura è realizzata con struttura metallica e travi di legno, strato isolante e manto in coppi tradizionale. Nella zona degli abbaini, rivestiti in metallo, il manto di copertura è privo dei coppi ed è con guaina bituminosa impermeabilizzante colore rosso.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia che il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche e comunque le normative attuali sono più restrittive rispetto a quelle vigenti nell'epoca di realizzazione.

Le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le relative normative vigenti all'epoca di costruzione / ristrutturazione.

Al momento dell'agibilità dell'immobile, l'unità in oggetto non era soggetta alla pratica e rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario/scarichi/gas metano/realizzazione C.T. risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rispettivamente in data 02/04/2015 e 22/04/2015, entrambe allegata al fascicolo dell'agibilità dell'immobile depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso.

Per l'unità in oggetto risulta rilasciata dall'ente gestore ATS l'autorizzazione allo scarico in fognatura mista di tipo B con prot. 13022 del 23/04/2015, allegata al fascicolo dell'Agibilità dell'unità depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura del locale commerciale è BUONO.

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica datato 16/04/2015, allegato al fascicolo dell'Agibilità dell'unità depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso, l'edificio viene classificato in categoria D.

Acustica:

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

L'unità commerciale in oggetto attualmente è libera da persone e attività commerciali.

Il locale all'attualità è privo di arredi.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TREVISO risulta che l'originaria porzione di fabbricato, ove ricade l'unità in oggetto, risale antecedentemente al 01/09/1967 dall'ampliamento di un immobile preesistente che è stato oggetto successivamente di diverse modifiche e di interventi di ristrutturazione che ne hanno comportato l'attuale consistenza e destinazione.

In particolare le autorizzazioni edilizie rilasciate che hanno riguardato la porzione di fabbricato in oggetto sono le seguenti :

- Nulla Osta rilasciato in data 28/10/1948, prog. N. 37/21, prot. gen. n. 16911 LL.PP. n. 653, per la costruzione di autorimessa;
- Licenza edilizia rilasciata il 07/11/1964, n. spec. 5/40, per nuova costruzione (prefabbricato);
- Concessione in sanatoria (cd Primo Condono "1985") rilasciato in data 30/03/2000 n. spec. 187/85 prot. 38225 del 22/11/1985, per ampliamento fabbricato con ricavo officina artigianale, realizzazione magazzino annesso alla residenza;
- Permesso di Costruire (per ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato) rilasciato in data 14/12/2006, n. spec. 2/45-00 PF, prot. n. 69474 del 08/11/1999, Autorizzazione D.Lgs. 42/2004 rilasciata in data 01/02/2001 prot. n. 8076, Accesso Carraio n. 705/N ;
- successiva variante 1 (variante a P.d.C. n. 2/45-00 del 14/12/06 parzialmente in sanatoria e ultimazione lavori) autorizzata con Permesso di Costruire rilasciato in data 13/01/2011, n. spec. 1676/08/AE, n. spec. 811/09/AE, prot. n. 80572 del 29/10/2008, parere ai sensi D.Lgs. 42/2004 rilasciata in data 26/10/2009 prot. n. 21093;
- successiva variante n. 2, Scia n. spec. 745/11/AE, prot. n. 29807 del 22/04/2011, per variante a PdC n. 2/45-00 del 14/12/06 e PdC n. 1676/08/AE del 13/01/2011, per realizzazione di tramezzature interne ufficio al piano primo (riguarda altra unità immobiliare);
- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 28/04/2015, prot. n. 18398 del 16/02/2015, n. spec. 198/15/AE, per modifiche prospettiche per realizzazione manutenzione straordinaria, variazione quota marciapiede fronte strada, costruzione recinzione, installazione insegna di esercizio;
- successiva Dia n. spec. 349/15/AE, prot. n. 26845 del 09/03/2015 per lavori di manutenzione straordinaria e recupero di un sottotetto attraverso lo strumento della

- L.R. 14/2009 e s.m.i. “Piano Casa” al fine di utilizzare un locale già legittimato con dest. Comm. Tout-court come attività di ristorazione;
- Agibilità mapp. 57 sub 22 (sez. C fg. 4 Treviso) attestata in data 23/04/2015 n. 101/15, supro 32321 prot. 47391, con destinazione negozio;
 - CILA per manutenzione straordinaria prot. 51644 del 07/05/2015, n. spec. 706/15/AE, per realizzazione di sfiati e camini in copertura ed adeguamento del fronte strada con abbassamento del marciapiede a livello del piazzale e recinzione.

7.2) CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto è da ritenersi conforme allo stato di autorizzato.

Si evidenzia comunque che la porzione ovest del fabbricato per circa 14 mq insiste sul sedime del demanio acque.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

8.1) Titoli di provenienza :

All'odierna società proprietaria dell'immobile “**GIUSEPPE ORTICA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.** “ , l'unità in oggetto è pervenuta **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di :

- **Atto di trasformazione di società a rogito Notaio dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 23/10/2013 rep. 185192/29657**, registrato a Treviso il 28/10/2013 al n. 12655 serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 28/10/2013 ai numeri R.g. 31432 R.p. 21598.
- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 15/06/2006 rep. 162806/21911**, registrato a Treviso il 21/06/2006 al n. 8896 serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 22/06/2006 ai numeri R.g. 31192 R.p. 18240.
- **Atto di permuta a rogito notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 08/06/2015 rep. 187456/30691**, trascritto alla C.RR.II di Treviso in data 15/06/2015 ai numeri R.g. 16332 R.p. 11780 .

8.2) Comproprietà sulle parti comuni:

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.) e dei titoli di provenienza.

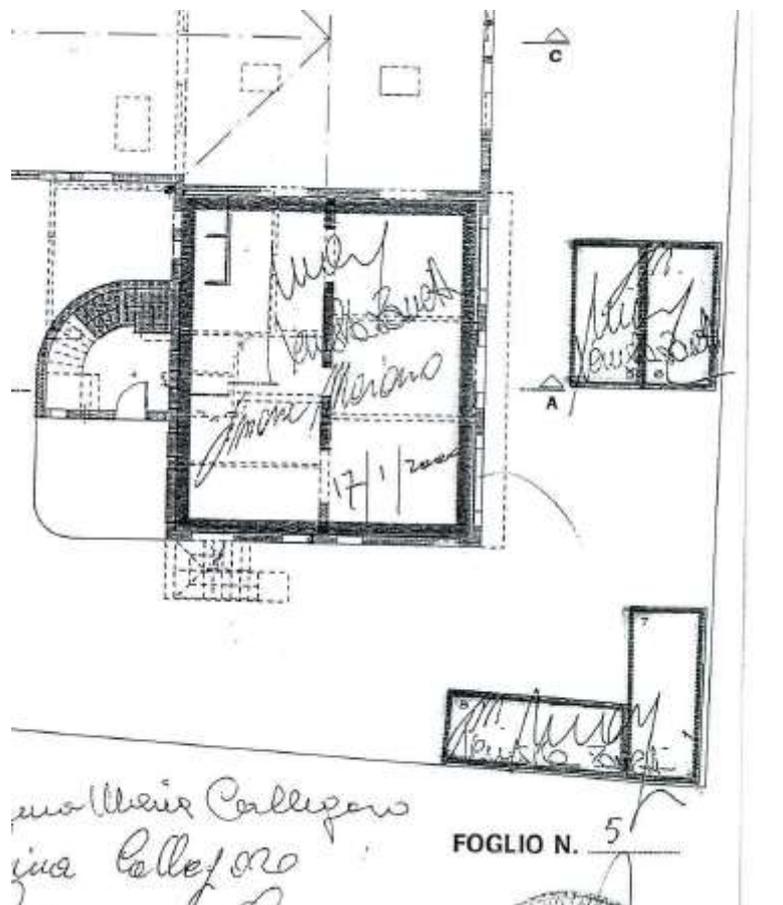
In particolare sullo scoperto comune, adibito per lo più a posti auto scoperti e spazio di manovra. Dall'atto di compravendita notaio Arrigo Manavello rep. 107.039 del 10/04/2000, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26/04/2000 ai numeri R.G. 16.620 - RP 11.806, risulta che quattro posti auto sono riservati e di uso esclusivo del negozio mappale 57 sub 14.

Nel medesimo atto veniva altresì convenuto che i restanti quattordici posti auto scoperti rimanevano di pertinenza delle restanti unità immobiliari, corrispondenti agli attuali mappali 57 sub 22 – sub 23 (il sub 22 è l'unità oggetto di stima, il sub 23 è l'ufficio al piano primo soprastante la fioreria)

Fig. 16 – Estratto Planimetria allegato "D" (fuori scala)

Atto notaio Manavello rep. 107039 del 10/04/2000

con evidenziati i posti auto scoperti in uso esclusivo della fioreria al piano terra

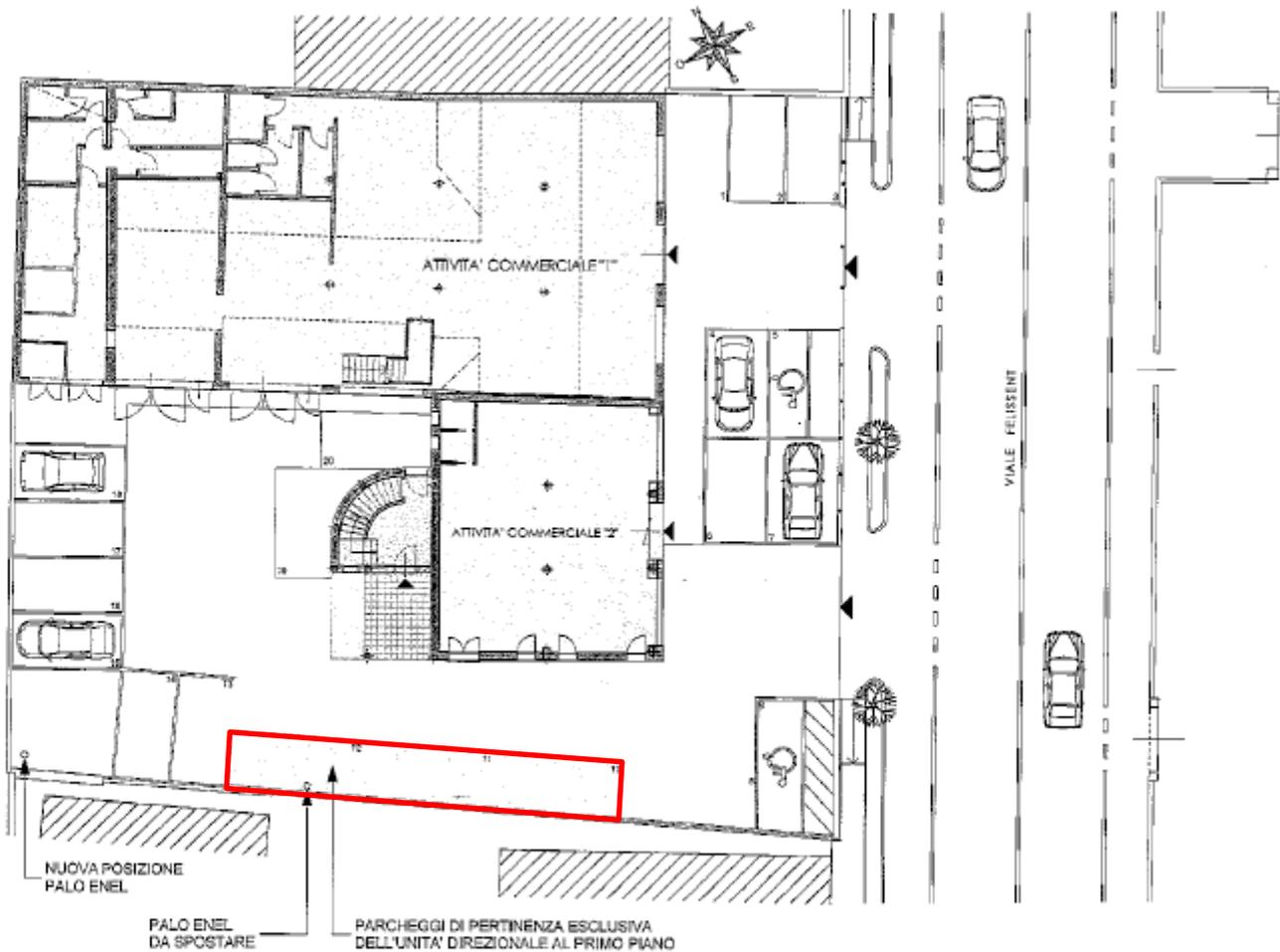


Dal successivo atto di compravendita notaio Madaro Laura di Treviso rep. 3.388 del 17/05/2021 trascritto alla C.RR.II di Treviso in data 19/05/2021 ai nn.ri Rg 20004 Rp 13514 risulta che all'ufficio al piano primo (mapp. 57 sub 23) spetta l'uso esclusivo dell'area distinta in colore "rosso" con i numeri 10 – 11 – 12 della planimetria allegato "B" all'atto medesimo.

Fig. 17 – Estratto Planimetria allegato "B" (fuori scala)

Atto notaio Madaro Laura rep. 3.388 del 17/05/2021

con evidenziati i posti auto scoperti in uso esclusivo dell'ufficio al piano primo



SISTEMAZIONE ESTERNA scala 1:200
(Parcheggi di pertinenza n° 10-11-12)

E' da evidenziare che a differenza del precedente atto notaio Arrigo Manavello rep. 107.039 del 10/04/2000 nel quale veniva specificato che i residui quattordici posti auto scoperti restavano di pertinenza delle altre unità, nell'atto notaio Madaro non è specificato che i residui dieci posti auto scoperti rimanevano di pertinenza della restante unità immobiliare (mapp. 57 sub 22), e conseguentemente in ipotesi potrebbero essere considerati anche pertinenziali al mapp 57 sub 22 (ufficio al piano primo).

8.3) Servitù :

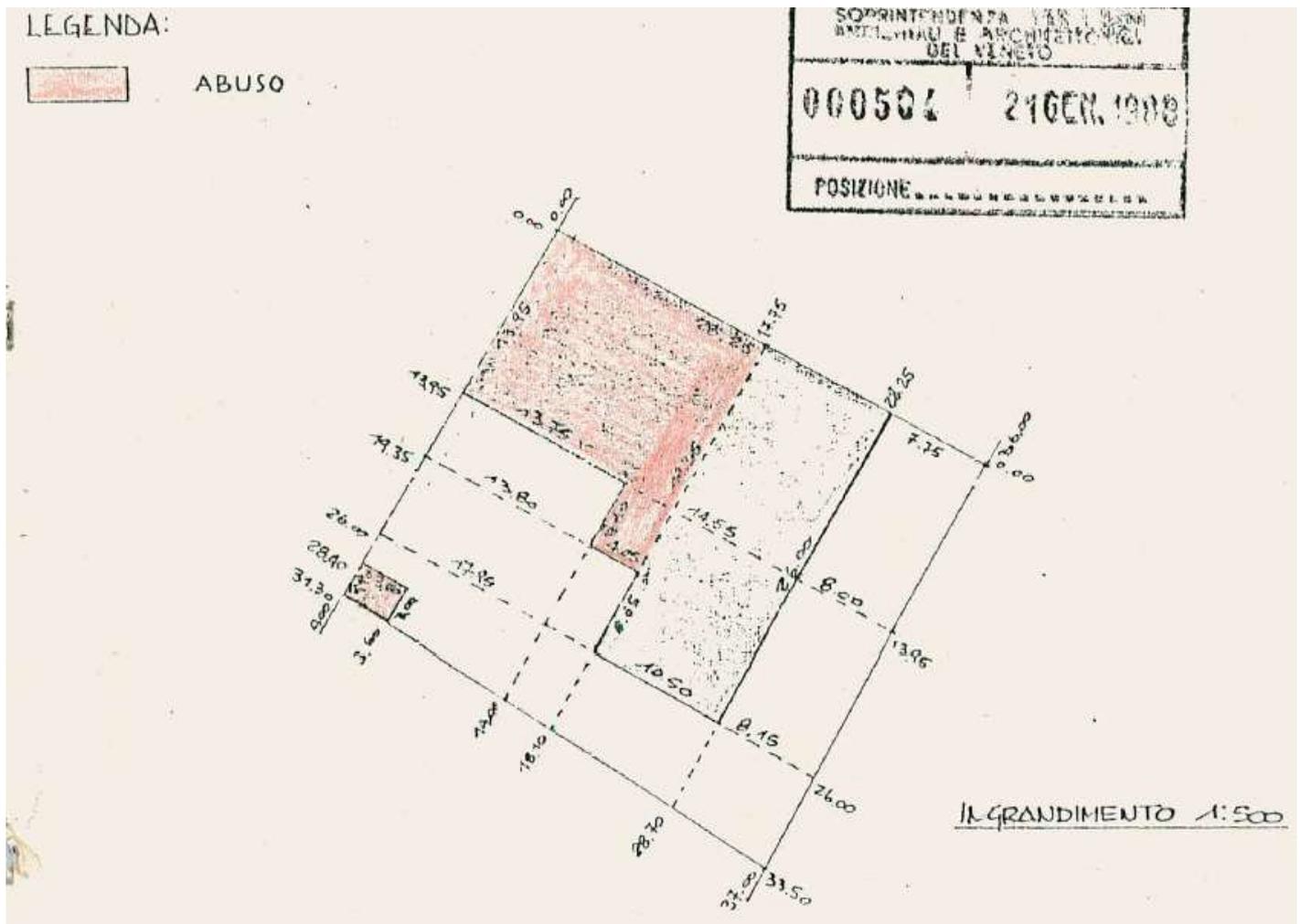
Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore dell'unità immobiliare in oggetto, facente parte di un più ampio fabbricato con più unità, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio) ;
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti.

8.4) Demanio Acque :

Come già documentato, porzione del fabbricato e porzione dello scoperto comune insistono su un reliquato del Demanio Acque, che sebbene in disuso da molto tempo, formalmente è ancora di proprietà demaniale.

Fig. 18 – Estratto Tipo Mappale inserimento in mappa del fabbricato (fuori scala)



9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Locale Commerciale al piano terra	esclusa la porzione insistente sul demanio acque	circa mq 398
Soppalco al piano primo		circa mq 83
Vano Tecnico al piano primo		circa mq 21

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Locale Commerciale al piano terra	mq 398 x 1,00 =	circa mq 398,00
Soppalco al piano primo	mq 83 x 0,50 =	circa mq 41,50
Vano Tecnico al piano primo	mq 21 x 0,20 =	circa mq 4,20
Incidenza scoperto condominiale		circa mq 16

(diritto al co-utilizzo su 10 posti auto scoperti e sullo spazio di manovra)		
	TOTALE arrotondato	circa mq 460,00

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) = **circa mq 460,00**

Occorre poi evidenziare, che come risulta dagli atti di compravendita che hanno interessato il complesso condominiale (formato da tre unità) , all'unità immobiliare uso commerciale in oggetto compete anche il co-utilizzo di dieci posti auto scoperti.

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2022 – Semestre 2

Comune di TREVISO (TV)

Fascia/zona: Semicentrale

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.750

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**posizione zona: semicentro; zona SEMICENTRALE TRA**

LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA):

Negozi

Valore minimo €/mq 950

Valore medio €/mq 1.203

Valore massimo €/mq 1.455

Avendo i dati OMI valore solamente orientativo ai fini della stima (individuazione di un attendibile range di valori), occorre poi contestualizzarli (adattarli) alla zona in cui è ubicato l'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono quindi rilevati sul locale mercato immobiliare, i valori di vendita richiesti per immobili con la stessa destinazione d'uso ubicati nella medesima zona/quartiere

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	Fonte
NEGOZIO in Strada Comunale delle Corti	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	100	€ 150.000,00	€/mq 1.500	immobiliare.it cod. annuncio 3114 Visentin Ag. Immobiliare
NEGOZIO in via Fonderia	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	130	€ 150.000,00	€/mq 1.153	immobiliare.it cod. annuncio 33291 iQera Italia SPA
NEGOZIO in viale Fellisent 20	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	75	€ 125.000,00	€/mq 1.666	immobiliare.it cod. annuncio V1315AS Tarvisium soluzioni immobiliari
NEGOZIO in via Ellero	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	200	€ 260.000,00	€/mq 1.300	immobiliare.it cod. annuncio 722 Giacomin servizi immobiliari
LOCALE COMMERCIALE AD USO RISTORANTE in zona Fonderia	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	130	€ 150.000,00	€/mq 1153	immobiliare.it cod. annuncio C-00123 Agenzia Immobiliare G.F.
NEGOZIO In via dei Da Prata	Zona San Pelajo- Santa Maria del Rovere	450	€ 500.000,00	€/mq 1.111	immobiliare.it cod. annuncio EK-94438162

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la

vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semicentrale di Treviso (TV), lungo viale Felissent (S.S. 13 “Pontebbana”)
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: locale commerciale uso ristorazione al piano terra con soppalco
- Superficie commerciale = fascia 400 / 500 mq
- Vetustà: costruzione originaria ante 01/09/1967 e successiva ristrutturazione / ampliamenti primo decennio anno 2000 (agibilità attestata in data 23/04/2015)
- Stato di conservazione dell’unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l’attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l’offerta di locali commerciali ancora invenduti, considerato che :

- i valori OMI variano fra un minimo di €/mq 900 e un massimo di €/mq 1.750 ;
- i valori del Borsino Immobiliare variano fra un minimo di €/mq 950 e un massimo di €/mq 1455 ;
- i valori degli immobili similari proposti attualmente in vendita variano fra un minimo di €/mq 1.111 ed un massimo di €/mq 1.666 ;

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.400,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l’intera piena proprietà

pari a mq 460 x €/mq 1.400,00 =arrotondati... € **644.000,00**

Adeguamenti e correzioni :

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell’immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **l’immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l’isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme;

- vi sono difformità catastali da regolarizzare, in quanto parte dell'immobile ricade su un sedime del Demanio Acque ;

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Regolarizzazione difformità catastali	€ 2.000,00
Regolarizzazione porzione su Demanio	€ 30.000,00
Regolarizzazione scoperto comune su demanio	€ 10.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€4.000,00
Totale detrazioni	€ 46.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 644.000,00 - € 46.000,00 = arrotondato € 598.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 598.000,00 (dicasi Euro cinquecentonovantaottomila/00)

10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (escluse quelle già cancellate):

***** TRASCRIZIONI *******❖ SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
trascritto in data 24/05/2023 ai nn. 18927 / 13617**

derivante da: Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in data 27/02/2023,
repertorio n. 29, emesso dal Tribunale di Treviso

a favore di: **MASSA DEI CREDITORI GIUSEPPE ORTICA COSTRUZIONI
EDILI S.R.L.**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **GIUSEPPE ORTICA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.**

con sede in Treviso (TV), c.f. 01113890261

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 4 – mappale 57 sub 22

*****ISCRIZIONI *******❖ IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE
iscritta in data 08/05/2018 ai nn. 15447 / 2382**

derivante da: Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo in data 07/05/2018, rep. n. 2151/11318, emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione

dati: capitale € 312.868,10; totale € 625.736,20

a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**
con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **GIUSEPPE ORTICA COSTRUZIONI EDILI SRL**

con sede in Treviso (TV), c.f. 01113890261

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 4 – **mappale 57 sub 22**

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

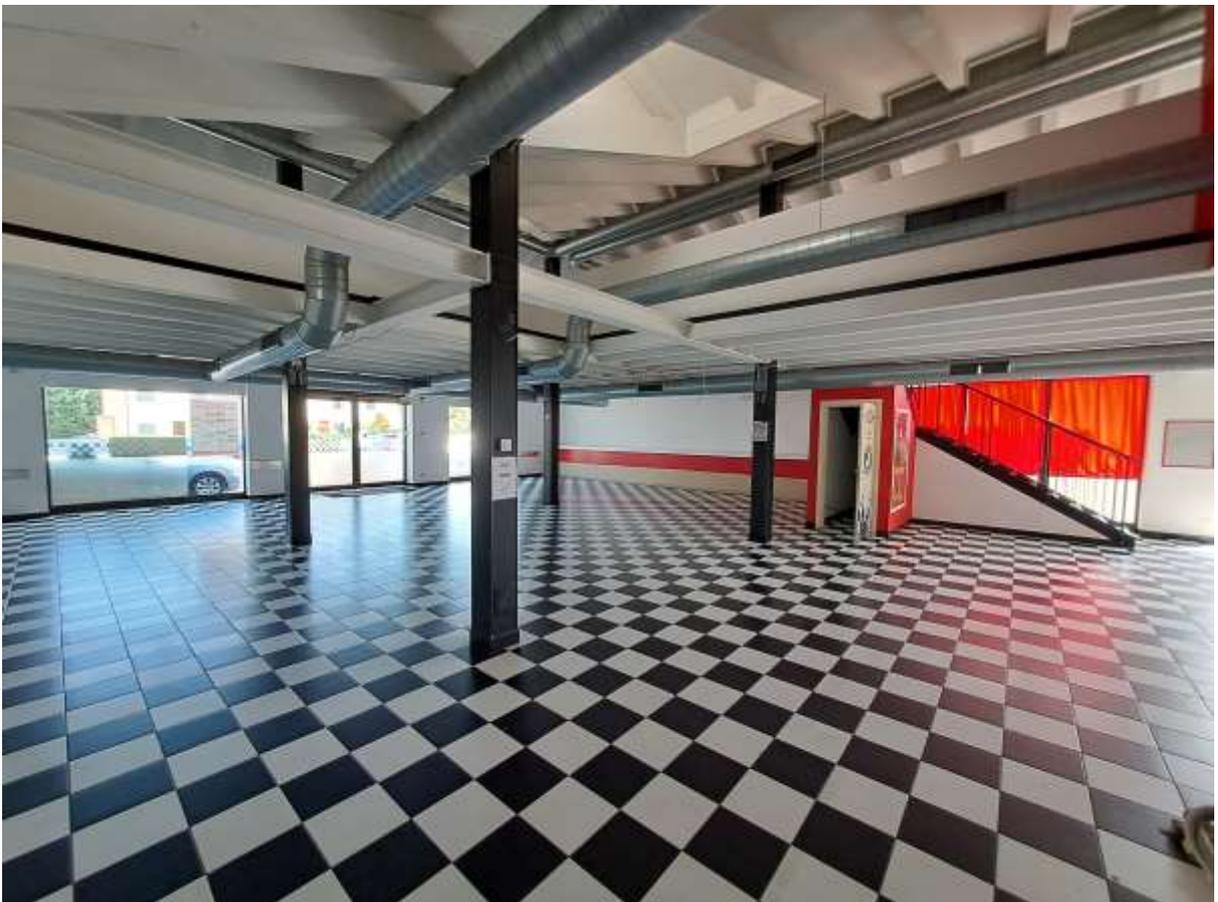
Viste da est dal viale Felissent



SALA - piano terra



SALA - piano terra



SALA - piano terra



SALA - piano terra



SALA - piano terra



DISIMPEGNO WC E LOCALE U.T.A. - piano terra



SOPPALCO - piano primo



VUOTO SOPPALCO - piano primo



VUOTO SOPPALCO - piano primo



PARTICOLARE COPERTURA - piano primo



LOCALE MACCHINE - piano primo



LOCALE MACCHINE - piano primo



PARTICOLARE COPERTURA - piano primo



Vista del retro del locale e dell'area comune sul lato sud ovest



Vista del retro del locale e dell'area comune sul lato sud ovest



Vista del retro locale e della centrale termica



CENTRALE TERMICA – piano terra



CUCINA – piano terra



CUCINA – piano terra



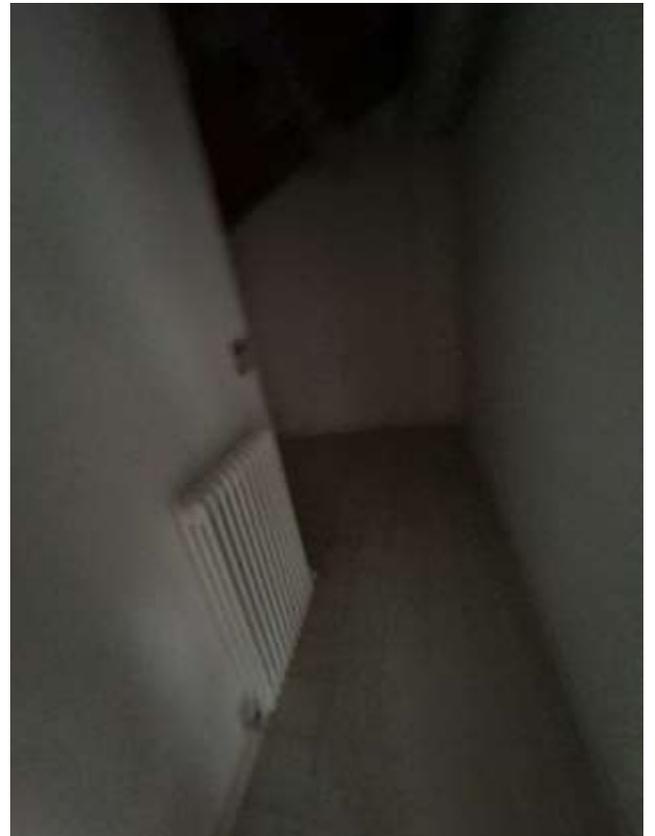
DISIMPEGNO E AREA EX CELLE FRIGO – piano terra



LOCALE QUADRI ELETTRICI – piano terra



SPOGLIATOIO / WC RETRO LOCALE – piano terra



12) ELENCO ALLEGATI :

- **Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **Allegato 2 : ATTI DI PROVENIENZA**
- **Allegato 3 : APE**
- **Allegato 4 : DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI**
- **Allegato 5 : DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA**
- **Allegato 6 : TITOLI EDILIZI**