TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 796/2014 **G. E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

prossima udienza in data 12.12.2018

promossa da

[redacted]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa FRANCESCA VORTALI in data 27.11.2017, veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione.
L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati avanti il Cancelliere del Tribunale in data 16.03.2018.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, ASTE 33 s.r.l., ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 24 luglio 2018 il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo parziale presso gli immobili, dando inizio alle operazioni di rilievo e accertamento.
Il rilievo degli immobili è proseguito nell'ulteriore sopralluogo effettuato, sempre in accordo con il custode nominato, in data 03 settembre 2018.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.
Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con la mappa catastale attuale, con le planimetrie delle unità immobiliari, con l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, con le visure catastali attuali e con l'elenco delle formalità ipotecarie. Al fine di consentire il collegamento fra i dati catastali citati nei titoli di trasferimento e quelli attuali, il sottoscritto ha integrato la documentazione anche con le visure catastali storiche dei subalterni urbani 48 e 49 del mappale 442 (già mappale 442 sub.44), nonché con l'attestazione di avvenuta variazione catastale presentata dal sottoscritto, previa richiesta e successiva autorizzazione dell'Ill.mo G.E.
Come da quesito, inoltre, viene allegata copia dell'atto di acquisto degli immobili pignorati da parte della ditta esecutata, consistente in un atto di vendita soggetta a i.v.a. del 1984; lo stesso, pertanto, costituisce anche titolo di provenienza ultraventennale.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

La presente procedura ha per oggetto una parte dei beni immobili pignorati per l'intero della piena proprietà della ditta esecutata e individuati dall'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati con il mapp.442 sub.44, sezione E, foglio 7 del comune di Conegliano.
A seguito dei sopralluoghi e dopo aver portato a temine gli accertamenti e le indagini del caso, lo scrivente ha potuto constatare che i beni oggetto di esecuzione risultano di fatto costituiti da due negozi nettamente distinti l'uno dall'altro, non comunicanti fra loro, divisi da muratura continua ed ognuno con proprio accesso indipendente da viabilità pubblica, rispettivamente al civico n°62 e al civico n°62/A di Viale Friuli. Tale distinzione è stata inoltre rilevata sia nei documenti contabili del condominio, in cui si evince la presenza di due unità intestate alla ditta esecutata, sia dall'esistenza di un contratto di locazione in essere il quale ha per oggetto l'unità ad uso negozio individuata col civico n.62/B di Viale Friuli, della consistenza inferiore a quella dell'unità pignorata mapp.442 sub.44.
Tale situazione veniva meglio illustrata dallo scrivente con precedente istanza rivolta

all'Ill.mo G.E. in data 26/07/2018, con la quale oltre a chiedere il differimento dell'udienza si chiedeva la necessità o meno di procedere alla redazione della variazione catastale per frazionamento dell'unità pignorata in conformità allo stato rilevato e al proseguimento della relazione di stima considerando la formazione di due lotti.

Con successiva ordinanza del 17/09/2018, il G.E. concedeva il differimento dell'udienza al 12/12/2018 e autorizzava il sottoscritto a procedere con le variazioni catastali.

Come si descriverà più nel dettaglio al successivo capitolo dell'identificazione dei beni, lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare gli atti di aggiornamento catastale per cui all'attualità, in sostituzione della planimetria ex sub.44, sono state costituite e registrate al Catasto Fabbricati due nuove planimetrie mapp.442 sub.48 e mapp.442 sub.49.

Ciò premesso risulta possibile ed anche conveniente procedere con le vendite in lotti distinti e pertanto lo scrivente, considerati i fattori di consistenza immobiliare, di destinazione urbanistica e di autonoma appetibilità nel mercato delle unità immobiliari più sopra costituite, ha ritenuto congruo procedere alla seguente formazione:

Lotto 1)

Unità immobiliare in Conegliano, sezione E, foglio 7, mappale 442 sub.48.

Negozio al piano terra di circa mq 91 con annesso magazzino al piano interrato di circa mq 183, con accesso al civico n°62/A di Viale Friuli – immobile attualmente occupato in forza di un contratto di locazione commerciale, con scadenza al 30/11/2019 e regolarmente registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento;

Lotto 2)

Unità immobiliare in Conegliano, sezione E, foglio 7, mappale 442 sub.49.

Negozio al piano terra di circa mq 85 con accesso al civico n°62 di Viale Friuli – immobile attualmente libero.

Ulteriori frazionamenti o divisioni dei suddetti immobili non sarebbero né comodi né convenienti.

La presente relazione procederà pertanto con la trattazione, in modo autonomo e separato, in riferimento ai due lotti come più sopra formati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1

Negozio al piano terra, con scala interna che porta al sottostante magazzino al piano interrato, in comune di Conegliano, Viale Friuli n°62/A così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CONEGLIANO** catasto dei fabbricati – Sezione **E** - Foglio 7

Mapp. **442** Sub. **48** Viale Friuli, 62/A p. S1-T Cat. **C/1** cl. **6** mq **161** R.C.€ **3.964,57**

Unità immobiliare urbana facente parte di un complesso condominiale eretto sul mappale 442 del foglio 35 del Catasto Terreni – Ente Urbano di mq. 1.695, giusta denuncia Tipo Mappale n°51879 del 19/12/1979 (in atti dal 17/05/2004 con prot.n°TV0158133).

La planimetria catastale dell'unità mappale 442 sub.48 è conforme allo stato di fatto ed è allegata alla denuncia di variazione prot. n° TV0122940 del 30/10/2018 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'originaria planimetria mapp.442 sub.44 (ex scheda registrata in data 24/07/1982 al n.3088 di protocollo).

Unità immobiliare con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare con diritto all'area coperta dal condominio, alla rampa di accesso e alla corsia di scorrimento al piano interrato, al vano scale, al corridoio, alla centrale termica, al locale immondizie comuni al piano interrato e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale, nonché dal Regolamento di Condominio, il tutto in proporzione alle quote stabilite dalle tabelle millesimali allegate alla presente.

A seguito aggiornamento catastale di cui sopra, si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono comunque completi e, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato correttamente l'immobile in esame.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale confinante di viale Friuli, attraverso una piccola fascia di scoperto condominiale.

confini:

Il negozio sub.48, al piano terra, confina a Nord con area scoperta comune; a Est con altra unità commerciale mapp.442 sub.47; a Sud in parte con area scoperta comune, in parte con vano scale/ingresso comune; a Ovest con altra unità commerciale mapp.442 sub.49; sopra con altre unità residenziali del condominio.

Al piano interrato confina a Nord con terrapieno in proiezione sullo scoperto comune; a Est con altra unità commerciale mapp.442 sub.47; a Sud in parte con parti comuni, in parte con altre unità ad uso autorimesse; a Ovest con terrapieno in proiezione sullo scoperto comune; sopra in parte con piano terra della medesima unità, in parte con unità mapp.442 sub.49.

Vincoli e servitù:

Non sussistono vincoli o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare e poste in essere dalla legge e dal

regolamento di condominio a carico di ciascun condomino. Dalla lettura dell'atto notarile di provenienza si evince la sussistenza di limitazioni derivanti dai diritti d'uso esclusivo altrui sullo scoperto condominiale del mapp.442 e sul disimpegno al piano attico costituite con precedente atto del dott. Marino Broli, Notaio in Conegliano, Rep. n°26857 del 28/12/1979 e come indicato nella planimetria di cui lett."D" allegata all'atto Rep.n°26921 del 12/01/1980 del Notaio medesimo.

LOTTO 2

Negozio al piano terra in comune di Conegliano, Viale Friuli n°62 così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CONEGLIANO** catasto dei fabbricati – Sezione **E** - Foglio 7

Mapp. **442** Sub. **49** Viale Friuli, 62 p. T Cat. **C/1** cl. **6** mq **64** R.C.€ **1.575,98**

Unità immobiliare urbana facente parte di un complesso condominiale eretto sul mappale 442 del foglio 35 del Catasto Terreni – Ente Urbano di mq. 1.695, giusta denuncia Tipo Mappale n°51879 del 19/12/1979 (in atti dal 17/05/2004 con prot.n°TV0158133).

La planimetria catastale dell'unità mappale 442 sub.49 è conforme allo stato di fatto ed è allegata alla denuncia di variazione prot. n° TV0122940 del 30/10/2018 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'originaria planimetria mapp.442 sub.44 (ex scheda registrata in data 24/07/1982 al n.3088 di protocollo).

Unità immobiliare con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare con diritto all'area coperta dal condominio, alla rampa di accesso e alla corsia di scorrimento al piano interrato, al vano scale, al corridoio, alla centrale termica, al locale immondizie comuni al piano interrato e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale, nonché dal Regolamento di Condominio, il tutto in proporzione alle quote stabilite dalle tabelle millesimali allegate alla presente.

A seguito aggiornamento catastale di cui sopra, si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono comunque completi e, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato correttamente l'immobile in esame.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale confinante di viale Friuli, attraverso una piccola fascia di scoperto condominiale.

confini:

Il negozio sub.49 confina a Nord e a Ovest con area scoperta comune; a Est con altra unità commerciale mapp.442 sub.48; a Sud in parte con vano scale/ingresso comune, in parte con

unità residenziale mapp.442 sub.42; sopra con altre unità residenziali del condominio, sotto con magazzino interrato dell'unità mapp.442 sub.48.

Vincoli e servitù:

Non sussistono vincoli o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare e poste in essere dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino. Dalla lettura dell'atto notarile di provenienza si evince la sussistenza di limitazioni derivanti dai diritti d'uso esclusivo altrui sullo scoperto condominiale del mapp.442 e sul disimpegno al piano attico costituite con precedente atto del dott. Marino Broli, Notaio in Conegliano, Rep. n°26857 del 28/12/1979 e come indicato nella planimetria di cui lett."D" allegata all'atto Rep.n°26921 del 12/01/1980 del Notaio medesimo.

PROPRIETÀ

LOTTI 1 e 2

I beni immobili di cui al lotti 1 e 2 risultano in piena proprietà per l'intero della ditta esecutata.

Con precisazione che l'attuale ditta catastale risulta disallineata mancando la registrazione di due volture catastali, di cui una relativa al precedente atto di compravendita del dott. Marino Broli di Conegliano, Rep. n°33176 / 7125 del 31/03/1982, trascritto in data 29/04//1982 ai n.ri 9833 / 8293 e una relativa all'atto di provenienza del Notaio Giorgio Serra di cui in appresso.

PROVENIENZA

LOTTI 1 e 2

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita soggetta a i.v.a. a rogito del Notaio Giorgio Serra di Conegliano in data 10/04/1984 Rep. n°19928 / 4401, trascritto in Treviso in data 18/04/1984 ai numeri 9346 / 7763.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTI 1 e 2

Desunte dalla certificazione notarile aggiornata al **07.04.2015**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
23.12.14	36154	27007	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	[redacted]	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen. / Reg. Part.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA CAPITALE	Diritto
21.12.04	54248 / 13030	IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO	[redacted]	198.000,00 / 110.000,00	Piena proprietà
20.03.06	13199 / 3203	IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE DI MUTUO	[redacted]	330.000,00	Piena proprietà

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

I beni immobili di entrambi i lotti fanno parte di un condominio a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Linea 2".

Amministratore del condominio risulta essere [redacted]" con sede in Conegliano viale Friuli n.39, nella persona del legale rappresentante [redacted] il quale, a seguito richiesta dello scrivente, ha fornito il regolamento di condominio, l'estratto della tabella millesimale di proprietà generale, copia del verbale dell'ultima assemblea ordinaria del 21/11/2017, nonché gli esercizi di gestione condominiali relativamente alla rendicontazione delle due annualità precedenti e al previsionale dell'anno in corso.

Si allega quanto ricevuto dall'amministratore precisando che, già nei documenti contabili reperiti, si rileva la distinzione dei beni in esecuzione, così come i lotti formati nella presente relazione di stima. Entrambe le unità immobiliari appartenenti a ciascun lotto presentano già una rendicontazione distinta e separata sulla base di quote millesimali già assegnate. Di seguito si riporta il dettaglio della situazione economica in riferimento a ciascun lotto.

LOTTO 1

I millesimi di proprietà generale relativi al bene del Lotto 1 sono pari a 135,08/1000.

Dagli ultimi esercizi di gestione, forniti e allegati, si deduce che le spese condominiali

ordinarie (detratte quindi le spese straordinarie), con riferimento alle ultime annualità, corrispondono a circa € 500 annui in capo alla proprietà (oltre a circa € 2.350 annui in capo all'inquilino). Come si dirà più avanti nel capitolo dello stato di possesso e disponibilità degli immobili, l'unità immobiliare del lotto 1 risulta essere concessa in locazione commerciale ad altra ditta in forza di un contratto in essere e non risolto, pertanto le spese condominiali sono attualmente suddivise fra locatore e conduttore come previsto dal C.C. e come desumibile dai documenti contabili forniti dall'amministratore di condomino.

Per quanto riguarda il debito residuo relativo solo alla proprietà, si precisa che le spese insolute rimanenti dagli esercizi di gestione degli anni precedenti 2015-2016, 2016-2017, detratte le rate versate per il preventivo di gestione 2017-2018 (pari a € 0,00), ammontano a circa € 1.725.

Quale importo forfettario che verrà addebitato all'eventuale acquirente al momento dell'aggiudicazione degli immobili all'asta (che si stima avverrà fra circa un anno), si considera la somma di due annualità ordinarie più le spese rimaste insolute in capo alla proprietà, per cui l'importo complessivo da detrarre al valore di mercato stimato sarà verosimilmente paria a circa: € 500 x n°2 annualità + € 1.725 = € 2.725,00.

Oltre al debito suddetto non sono emerse ulteriori spese condominiali scadute e non pagate, né risulta la sussistenza di ulteriori spese straordinarie a carico delle unità immobiliari pignorate ad eccezione di alcuni interventi di riparazione del tetto e controllo di alcune bocche da lupo deliberati con verbale dell'assemblea ordinaria del 21/11/2017 che si allega alla presente. Per suddetti Interventi di riparazione, però non è ancora ancora stato quantificato il costo.

LOTTO 2

I millesimi di proprietà generale relativi all'immobile del lotto 2 sono pari a 58,59/1000.

Dagli ultimi esercizi di gestione, forniti e allegati, si deduce che le spese condominiali ordinarie (detratte quindi le spese straordinarie), con riferimento alle ultime annualità, corrispondono a circa € 1.150 annui.

Per quanto riguarda il debito residuo, si precisa che le spese insolute rimanenti dagli esercizi di gestione degli anni precedenti 2015-2016, 2016-2017, detratte le rate versate per il preventivo di gestione 2017-2018 (pari a € 0,00), ammontano a circa € 1.320.

Quale importo forfettario che verrà addebitato all'eventuale acquirente al momento dell'aggiudicazione degli immobili all'asta (che si stima avverrà fra circa un anno), si considera la somma di due annualità ordinarie più le spese rimaste insolute, per cui l'importo complessivo da detrarre al valore di mercato stimato sarà verosimilmente paria a circa: € 1.150 x n°2 annualità + € 1.320 = € 3.620,00.

Oltre al debito suddetto non sono emerse ulteriori spese condominiali scadute e non pagate, né risulta la sussistenza di ulteriori spese straordinarie a carico delle unità immobiliari pignorate ad eccezione di alcuni interventi di riparazione del tetto e controllo di alcune bocche da lupo deliberati con verbale dell'assemblea ordinaria del 21/11/2017 che si allega alla presente. Per suddetti Interventi di riparazione, però non è ancora ancora stato quantificato il costo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTI 1 e 2

Il nuovo Piano degli Interventi del comune di Conegliano (Variante parziale n.1.2 approvata con delibera del C.C. n.109 del 27.09.2018) individua il complesso condominiale, di cui gli immobili fanno parte, in Ambito Territoriale Omogeneo n.7 "Lourdes - Monticella" – zona T3 – tessuto consolidato di recente formazione (ex zone territoriali omogenee C1.1 - C1.3 - C2.3). Trattasi di parti del territorio totalmente o parzialmente edificati a prevalente destinazione residenziale dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione. Il tessuto residenziale consolidato è l'ambito all'interno del quale è previsto il mantenimento dello stato di fatto. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria all'edificio ed è consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione nonché il rispetto dell'altezza massima prevista pari a 9,50 m.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti del P.I. e delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

Si precisa inoltre che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di edificio censito al catasto edilizio urbano il cui terreno pertinenziale, sul quale sorge, ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

LOTTI 1 e 2

Il complesso condominiale "Linea 2", di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, è stato edificato in conformità ai progetti approvati e allegati ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Conegliano:

- Concessione Edilizia n°40 del 13/04/1978 e successiva Variante approvata il 08/08/1979 per la costruzione di nuovo edificio residenziale;

- Certificato di avvenuta formazione di Silenzio-Assenso Prot.n°47606/SU del 29/09/2004 rilasciato al comune di Conegliano su Domanda di Sanatoria Edilizia prot. n°25864 del 30/09/1986 presentata ai sensi della L.47/85 (condono edilizio) per modifiche prospettiche generalizzate e diffuse a tutti i livelli del condominio consistenti principalmente nelle diverse dimensioni e collocamento dei fori, nelle torrette per ascensori emergenti dalla copertura e in modifiche interne su parti comuni;
- Concessione Edilizia n°237 del 23/07/1990, prot.n°25403/Urb. per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso senza opere dei locali ad uso accessorio (magazzino) a locali ad uso laboratori commerciali (lavorazione pesce e friggitoria);
- Denuncia di Inizio Attività prot. n°13658/SU del 22/03/2004 e successiva presa d'atto del comune prot. n°33665/SU del 08/07/2004 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti il rifacimento di parte delle finiture interne e degli impianti.

Il complesso residenziale è stato dichiarato abitabile in forza di:

- Certificato di abitabilità n°59 rilasciato dal comune di Conegliano in data 06/12/1979.

Si precisa inoltre che, presso il Comune di Conegliano, non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie in itinere.

Difformità e abusi edilizi rilevati

LOTTO 1

Oltre agli interventi edilizi realizzati in forza dei suddetti titoli, gli immobili pignorati non sono stati oggetto di altri interventi necessitanti concessione, autorizzazione o permesso di costruire, se non per alcune minime modifiche distributive interne solo all'unità immobiliare del Lotto 1. Dette minime difformità riguardano la demolizione di una parete divisoria interna al negozio del piano terra, comportando di fatto la realizzazione di un unico ambiente destinato alla vendita in luogo del laboratorio retro-negozio (vedasi concessione edilizia n.237/1990) e la realizzazione di pareti divisorie all'interno del magazzino interrato. Trattasi di difformità di minima entità, comunque sanabili con una sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento attuale.

Come si illustrerà più avanti, il valore di mercato del bene verrà decurtato dei costi per la redazione della pratica di sanatoria, stimati pari a circa € 2.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione minima, diritti amministrativi e imposte di legge, con esclusione della pratica di aggiornamento catastale in quanto già presentata dallo scrivente e registrata agli atti catastali.

LOTTO 2

Gli immobili di cui al Lotto 2 sono conformi ai titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico di Conegliano. Lo scrivente non ha rilevato difformità, ne abusi edilizi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione generale del condominio

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso condominiale a destinazione mista commerciale e residenziale denominato "Condominio Linea 2", in comune di Conegliano viale Friuli civ. n°62. La proprietà immobiliare è situata in una zona residenziale semicentrale, a circa 2 km a est dalla sede municipale e prossima al confine territoriale con il limitrofo comune di San Vendemiano.

Il condominio è a cinque piani fuori terra, più uno interrato e si presenta con pianta di forma irregolare tipo a "L" con fronte principale orientato lungo la direttrice nord/est – sud/ovest. La facciata principale del condominio è rivolta quindi a nord-ovest ed è prospiciente con distacco di circa 3 metri su viale Friuli; i fronti nord-est, sud-est e sud-ovest affacciano direttamente su giardini, camminamenti e parcheggi condominiali.

Il pian terreno è composto da tre unità commerciali che fronteggiano strada pubblica, più due appartamenti con affaccio sul retro a sud-est, i piani superiori sono destinati ad abitazioni, mentre il piano interrato è destinato a magazzini e autorimesse.

La costruzione dell'edificio, come desumibile dal certificato di abitabilità rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, è stata ultimata nel 1979 ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in blocchi di laterizio, solai e tetto in latero-cemento, manto di copertura in coppi, facciate esterne intonacate "a civile" recentemente tinteggiate e serramenti esterni con persiane avvolgibili in pvc.

LOTTO 1

Negozio al piano terra, con magazzino al piano interrato, con accesso e vetrina prospicienti Viale Friuli, al civ. n°62/A.

L'unità immobiliare è in posizione centrale rispetto al fronte del condominio ed è interposta fra altre unità commerciali su ambo i lati nord-est ed sud-ovest; alle spalle confina con parti comuni; è formata al piano terra da unico vano "open-space" ad uso negozio di superficie utile pari a circa 74 mq (attualmente destinato a vendita alimentari e macelleria), più un piccolo servizio igienico, compreso anti-wc, di circa 4 mq utili; al piano interrato è formata da un grande magazzino accessorio diviso in tre locali di superficie utile complessiva pari circa 169 mq. Il tutto per superficie lorda complessiva pari a circa mq 91 al piano terra e pari a circa mq 183 al piano interrato. Le altezze interne misurano m.3,00 nel negozio al

piano terra e m.2,45 nel magazzino interrato. I due piani sono collegati da un vano scala interno ad uso esclusivo.
Le finiture e gli accessori degli impianti sono rimasti quelli dell'epoca della costruzione, quindi vetusti e in stato di manutenzione appena sufficiente, con pavimenti in piastrelle nel negozio e nel wc del piano terra, in cemento lisciato nel magazzino del piano interrato e in linoleum su gradini di scale. I serramenti di porte e vetrine esterne sono in alluminio anodizzato e con serrande di protezione estensibili di tipo a pantografo in ferro zincato.
L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato a gestione condominiale, con centrale termica alimentata a gasolio situata al piano interrato e accessibile da corsia comune, condutture di distribuzione sottotraccia e radiatori tradizionali in acciaio a lamelle.
Nei primi anni 2000 l'unità immobiliare è stata oggetto di minimi interventi di manutenzione che hanno interessato la realizzazione del rivestimento in piastrelle in zona macelleria, il rattoppo del pavimento esistente nel wc, l'adeguamento dell'impianto elettrico e la demolizione di una parete divisoria.
In generale non si rilevano vizi significativi, tuttavia gli immobili necessitano comunque di alcuni interventi interni di restyling volti all'ammodernamento di finiture, impianti e accessori.
La proprietà in questione è priva di scoperto e/o area a parcheggio esclusivo.
Lo stato di manutenzione e conservazione può complessivamente definirsi APPENA SUFFICIENTE.
Certificati di conformità
Presso il comune di Conegliano non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.
Certificazione e classe energetica
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 2

Negozio al piano terra con accesso e vetrina prospicienti Viale Friuli, al civ. n°62.

L'unità immobiliare costituisce di fatto l'angolo sud-ovest del fronte principale dell'edificio; confina a nord-est con l'unità commerciale del lotto 1 e a sud-est con altra unità ad uso residenziale. Internamente è formato da un locale principale destinato all'attività commerciale di circa 39 mq utili (attualmente arredato con bancone da pescheria), un retro-negozio per lavorazioni e stoccaggio di circa 35 mq utili e un piccolo servizio igienico, compreso anti-wc, di circa 5 mq utili. Il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 85. Le altezze interne misurano m.3,00.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono rimasti in parte quelli dell'epoca della costruzione, quindi vetusti, in parte recentemente rifatti e in mediocre stato di manutenzione, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e serramenti di porte e vetrine esterne in alluminio verniciato con serrande di protezione estensibili di tipo a pantografo in ferro zincato.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato a gestione condominiale, con centrale termica alimentata a gasolio situata al piano interrato e accessibile da corsia comune, condutture di distribuzione sottotraccia e radiatori tradizionali in acciaio a lamelle.

Nel 1990 circa, l'unità immobiliare è stata oggetto di minimi interventi di manutenzione che hanno interessato la realizzazione dei rivestimenti in piastrelle, la sostituzione dei serramenti esterni e l'adeguamento dell'impianto elettrico.

In generale non si rilevano vizi significativi, tuttavia gli immobili necessitano comunque di alcuni interventi interni di restyling volti all'ammodernamento di finiture, impianti e accessori.

La proprietà in questione è priva di scoperto e/o area a parcheggio esclusivo.

Lo stato di manutenzione e conservazione può complessivamente definirsi SUFFICIENTE.

Certificati di conformità

Presso il comune di Conegliano non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione

Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1

Lo scrivente, previa opportuna richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano, ha constatato l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 19/10/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone al n° 8029 - serie 3 – anno 2007, ancora attivo e con oggetto i beni immobili di cui al presente Lotto 1.
Alla data del sopralluogo, infatti, gli immobili del Lotto 1 sono risultati occupati dall'esercente l'attività commerciale ivi insediata in forza del suddetto contratto stipulato in data 08/10/2007 per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/12/2007, con previsione di tacito rinnovo per altri anni 6 alle medesime condizioni, quindi con validità fino al 30/11/2019 salvo eventuale disdetta da inviarsi con lettera raccomandata a.r. entro 12 mesi prima della scadenza. Trattasi dunque di contratto attualmente in essere e non risolto, registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, per cui verosimilmente opponibile nei confronti di un eventuale aggiudicatario.
Entrando nel merito dei termini contrattuali, si precisa che il canone di locazione pattuito risultava inizialmente essere pari a € 9.000,00 annuali oltre all'IVA da pagarsi in 12 rate uguali anticipate di € 750,00 mensili, da aggiornarsi ogni anno nella misura della variazione ISTAT in aumento.
L'importo suddetto è stato poi recentemente modificato su richiesta dell'attuale conduttore, tramite "scrittura privata modificativa di contratto di locazione" in data 02/01/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 03/05/2018 al n° 1492 - serie 3, con la quale l'attuale locatore [redacted] accoglieva la richiesta formulata dal conduttore e acconsentiva la riduzione del canone a € 8.460,00 annuali oltre all'IVA da pagarsi in 12 rate uguali anticipate di € 705,00 mensili a decorrere dal 01/01/2018, fermo restando le ulteriori condizioni già previste nel contratto originario.
Il prezzo del canone di locazione attualmente pattuito risulta essere congruo.
Ad ogni modo si evidenzia che i termini di locazione sono ormai prossimi alla scadenza prevista al 30/11/2019, ossia fra un anno, per cui, probabilmente, al momento della futura

aggiudicazione all'asta gli immobili potranno presentarsi liberi.
Copie del contratto di locazione e della scrittura modificativa dello stesso sono state fornite direttamente dall'attuale conduttore e vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 2

Il giorno del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi.
Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito relativamente ai beni del Lotto 2. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia in cui si evince l'esistenza di un contratto attivo, ma relativo solo ai beni del Lotto 1.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili, il tutto come di seguito illustrato per ciascun lotto.

LOTTO 1

la superficie principale è rappresentata dai vani e dagli accessori diretti del negozio al piano terra che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Al magazzino complementare al piano interrato h.2,45 m viene invece attribuito il consueto rapporto mercantile pari a 0,50.

Determinazione superficie commerciale:

identificativi catastali	*tipologia superficie*	*superficie*		*rapporto mercantile*		*superficie commerciale*	
mapp.442 sub.48)	Negozio e accessori al p.T	mq	91,00	x	1,00	= mq	91,00
	Magazzino al p.INT	mq	183,00	x	0,50	= mq	91,50
					sommano	**mq**	**182,50**

LOTTO 2

Nel caso specifico l'unità immobiliare è tutta costituita da vani principali ad uso negozio e accessori diretti di pari caratteristiche, priva di superfici secondarie da ragguagliare per la stima e pertanto verrà assegnato un valore riferito all'intera superficie lorda dell'unità medesima.

Determinazione superficie commerciale:

identificativi catastali	*tipologia superficie*	*superficie*		*rapporto mercantile*		*superficie commerciale*	
mapp.442 sub.49)	Negozio e accessori al p.T	mq	85,00	x	1,00	= **mq**	**85,00**

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in due unità commerciali, con annessi accessori, facenti parte di un condominio a prevalente destinazione residenziale situato in viale Friuli di Conegliano. Trattasi di una zona periurbana semicentrale, prossima al confine territoriale con il comune di San Vendemiano, non particolarmente ricercata nel mercato immobiliare locale ed anzi con un mercato piuttosto stagnante.

Per quanto riguarda il contesto del Coneglianese, la considerevole quantità di immobili commerciali in offerta, soprattutto nelle aree centrali, ha senz'altro penalizzato il segmento di mercato immobiliare di riferimento, ossia quello dei negozi non di recente realizzazione situati nelle zone perimetrali del comune. Gli immobili in questione si presentano con finiture ormai vetuste e dotazioni impiantistiche obsolete, oltretutto, non essendoci alcun tipo di coibentazione nell'edificio, le caratteristiche prestazionali energetiche ed acustiche risultano essere alquanto scadenti. Gli immobili necessitano pertanto di alcuni interventi interni di restyling volti al rifacimento di finiture, impianti e accessori verso standard di qualità più elevati attualmente ricercati nel mercato immobiliare locale. Inoltre, la mancanza di aree a parcheggio in dotazione esclusiva alle attività commerciali, di certo può

configurarsi un fattore penalizzante nella determinazione del valore di mercato degli immobili.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, da eventuali oneri o vincoli, dallo stato di detenzione, nonché dallo stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 1

Unità immobiliare in CONEGLIANO - Sezione E - foglio 7 - mappale 442 sub.48.

Negozio al piano terra di circa mq 91 con annesso magazzino al piano interrato di circa mq 183, con accesso al civico n°62/A di Viale Friuli – immobile attualmente occupato.

Come già precisato in relazione il bene del presente Lotto 1 è attualmente occupato da una ditta che esercita attività di vendita alimentari e macelleria, in forza di un contratto di locazione commerciale regolarmente registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento, con scadenza al 30/11/2019, quindi verosimilmente opponibile alla procedura. Il prezzo del canone attualmente praticato è pari ad € 8.460 annui ed è certamente congruo rispetto a quello medio ricavabile da immobili simili. Suddetta condizione può apparentemente ritenersi un punto di merito al valore, in quanto offre l'opportunità ad un eventuale aggiudicatario di subentrare nel rapporto locativo e ricavarne immediatamente una buona rendita; tuttavia si evidenzia che il termine della locazione risulta ormai prossimo alla scadenza contrattualmente prevista (ossia fra circa un anno) per cui, molto probabilmente, al momento della futura aggiudicazione all'asta, gli immobili potranno presentarsi liberi. L'attuale stato di occupazione può pertanto ritenersi minimamente influente nella determinazione del valore di mercato.

Per contro, le dimensioni generose del negozio, pari complessivamente a circa 182 mq di superficie commerciale, dovute soprattutto alla presenza di un grande magazzino al piano

interrato, inducono a una riduzione del prezzo unitario; tale riduzione viene oltretutto accentuata per il fatto che l'impianto termo-sanitario risulta di tipo centralizzato e collegato ad una centrale termica alimentata a gasolio con costi di gestione piuttosto elevati.
Vi sono poi ulteriori aspetti decrementali del prezzo consistenti in:

- mancanza di un parcheggio esclusivo riservato all'unità commerciale;
- spese condominiali onerose, pari a circa € 2.850 annui, comprensivi delle spese attualmente in capo al conduttore.

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato medio, riferito a unità di superficie commerciale, pari a 800,00 €/mq.
Come meglio precisato nei precedenti capitoli della presente relazione, si rammenta che il valore unitario di mercato stimato dovrà comunque subire le seguenti ulteriori decurtazioni:

- Oneri condominiali consistenti nella somma di due annualità ordinarie, più le spese rimaste insolute in capo alla proprietà, per un importo complessivo pari a € 2.725,00.
- Costo per la redazione e presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ordinaria per realizzazione di modifiche interne in assenza di titolo, compresi oneri accessori e sanzione minima, per un importo forfettario stimato pari a circa € 2.500,00.

Valutazione

descrizione	*superficie commerciale*		*prezzo unitario*		***Valore di Mercato***
Negozio al piano terra con magazzino al piano interrato	mq 182,50	x	€/mq 800,00	=	**€ 146.000,00**
A dedurre					
- Oneri condominiali (due esercizi di gestione ordinari e spese insolute)				=	- € 2.725,00
- Costi per sanatoria opere interne (compreso sanzioni e diritti amministrativi)				=	- € 2.500,00
			TOTALE	=	**€ 140.775,00**

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 140.775,00 – 20% = arrotondati **€ 113.000,00**

(Euro centotredicimila/00)

LOTTO 2

Unità immobiliare in CONEGLIANO - Sezione E - foglio 7 - mappale 442 sub.49.

Negozio al piano terra di circa mq 85 con accesso al civico n°62 di Viale Friuli.

Bene immobile attualmente libero, situato all'angolo dell'edificio condominiale, quindi di testa e con ottima visibilità dalla strada. Le dimensioni in pianta, complessivamente pari a circa 85 mq di superficie commerciale, sono nella norma e proporzionate alla richiesta proveniente dal mercato. Nonostante l'impianto termo-sanitario sia di tipo centralizzato e collegato ad una centrale termica alimentata a gasolio con costi di gestione piuttosto elevati, le spese condominiali relativi all'unità in esame risultano comunque sostenibili. Suddette condizioni inducono al mantenimento di una buona quotazione nel segmento di mercato; per contro la mancanza di un parcheggio esclusivo riservato all'unità commerciale costituisce invece un fattore decrementale del prezzo. Rispetto all'unità commerciale del Lotto 1 quella in esame si presenta comunque in uno stato di manutenzione migliore, inoltre la serramentistica esterna risulta essere stata sostituita con altri serramenti più recenti aventi migliori caratteristiche; nel complesso offre buone potenzialità di investimento.

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato medio, riferito a unità di superficie commerciale, pari a 900,00 €/mq.

Come meglio precisato nei precedenti capitoli della presente relazione, si rammenta che il valore unitario di mercato stimato dovrà comunque subire ulteriori decurtazioni relative ad oneri condominiali per un importo complessivo pari a circa € 3.620,00.

Valutazione

descrizione	*superficie commerciale*	*prezzo unitario*	***Valore di Mercato***
Negozio al piano terra	mq 85,00 x	€/mq 900,00 =	**€ 76.500,00**
a dedurre:			
- Oneri condominiali (due esercizi di gestione ordinari e spese insolute)		=	- € 3.620,00
		TOTALE =	**€ 72.880,00**

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 15% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 72.880,00 – 15% = arrotondati **€ 62.000,00**

(Euro sessantaduemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 07 Novembre 2018

Il Consulente esperto stimatore
geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)

Documentazione allegata:

Lotto 1

1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
1.2. avviso d'asta;
1.3. documentazione fotografica;
1.4. visure catastali attuali e storiche;
1.5. estratto di mappa catastale;
1.6. planimetria catastale mapp.442 sub.48, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
1.7. dichiarazione di Variazione catastale (DoCFa) per divisione dell'unità immobiliare pignorata mapp.442 sub.44 e ricevuta di avvenuta variazione prot.n.TV0122940 del 30/10/2018;

1.8. istanza di differimento dell'udienza e richiesta in merito alla necessità di procedere alla redazione di variazione catastale del 26/07/2018;
1.9. autorizzazione del G.E. in data 17/09/2018 a procedere alla redazione e presentazione della variazione catastale;
1.10. titolo di provenienza Rep.n°19928 del 10/04/1984 del dott. Giorgio Serra;
1.11. estratto del P.I. e delle N.T.O. del Comune di Conegliano;
1.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
1.13. istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta della stessa;
1.14. contratto di locazione commerciale registrato il 19/10/2007 n°8029 serie 3 e scrittura modificativa di contratto di locazione registrata il 03/05/2018 n°1492 serie 3 entrambi presso l'ufficio di Pordenone;
1.15. regolamento di condominio, stampa coefficienti tabella millesimale di proprietà, verbale di assemblea condominiale ordinaria del 21/11/2017, bilanci di gestione relativi ai rendiconti 2015/2016 – 2016/2017 e al previsionale 2017/2018.

Lotto 2

2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2.2. avviso d'asta;
2.3. documentazione fotografica;
2.4. visure catastali attuali e storiche;
2.5. estratto di mappa catastale;
2.6. planimetria catastale mapp.442 sub.49, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
2.7. dichiarazione di Variazione catastale (DoCFa) per divisione dell'unità immobiliare pignorata mapp.442 sub.44 e ricevuta di avvenuta variazione prot.n.TV0122940 del 30/10/2018;
2.8. istanza di differimento dell'udienza e richiesta in merito alla necessità di procedere alla redazione di variazione catastale del 26/07/2018;
2.9. autorizzazione del G.E. in data 17/09/2018 a procedere alla redazione e presentazione della variazione catastale;
2.10. titolo di provenienza Rep.n°19928 del 10/04/1984 del dott. Giorgio Serra;
2.11. estratto del P.I. e delle N.T.O. del Comune di Conegliano;
2.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
2.13. istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta della stessa;
2.14. regolamento di condominio, stampa coefficienti tabella millesimale di proprietà, verbale di assemblea condominiale ordinaria del 21/11/2017, bilanci di gestione relativi ai rendiconti 2015/2016 – 2016/2017 e al previsionale 2017/2018.

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Treviso

Scheda n.1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del

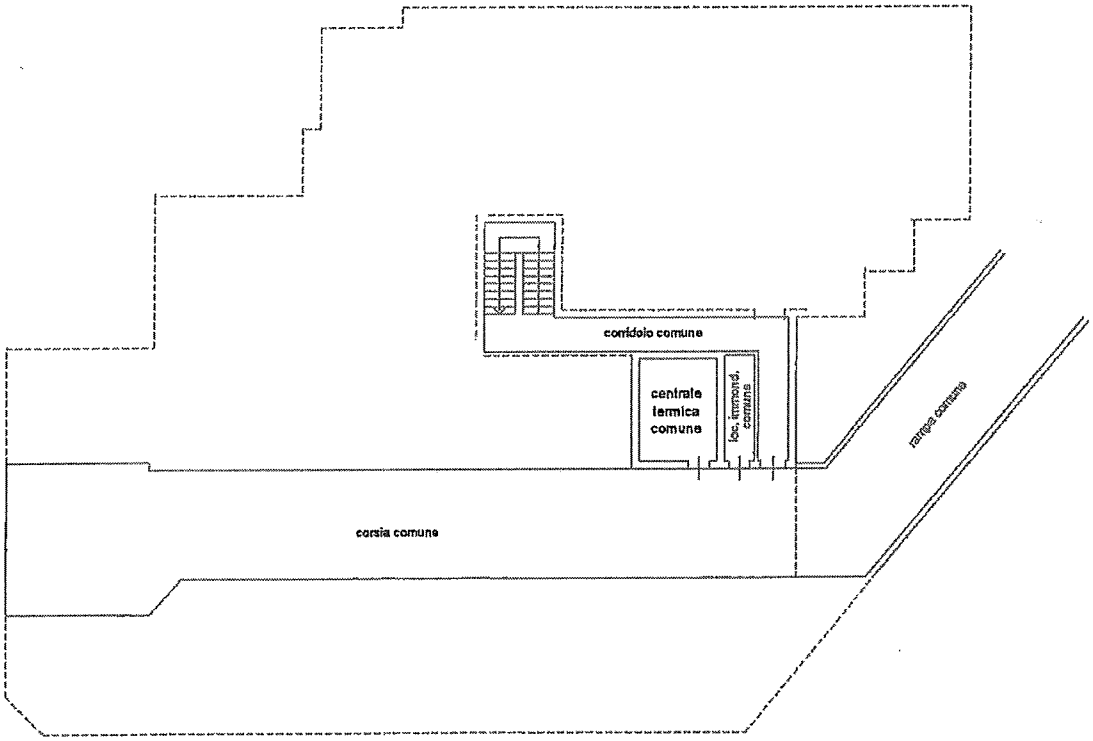
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

Viale Friuli civ. 62

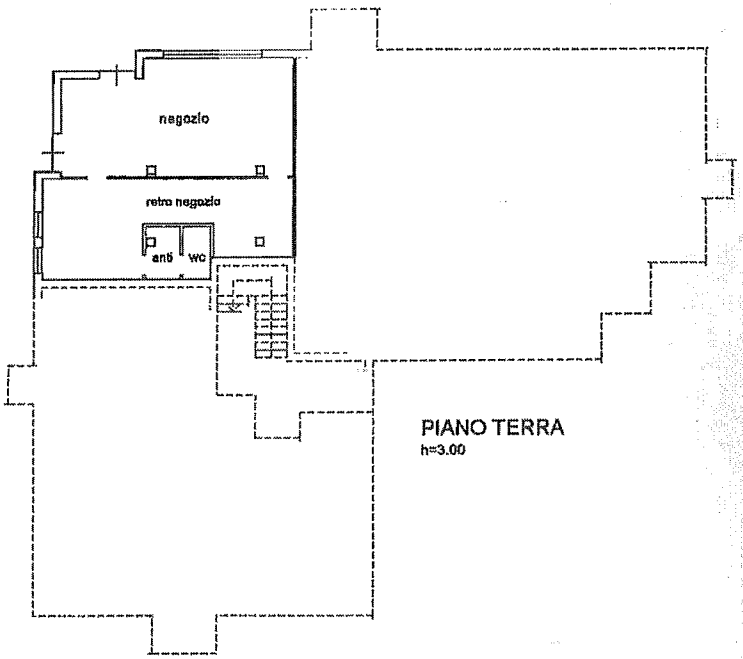
Identificativi Catastali:
Sezione: E
Foglio: 7
Particella: 442
Subalterno: 49

Compilata da:
Silvestrin Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 03135

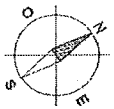
Geom. PAOLO SILVESTRIN
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 3135
Vittorio Veneto



PIANO 1 SOTTOSTRADA
h=2.45



PIANO TERRA
h=3.00



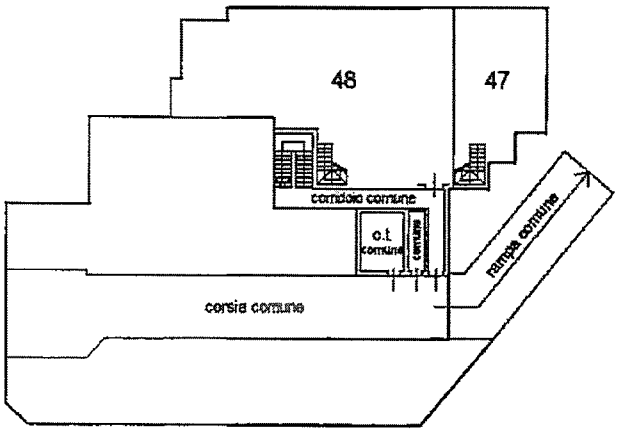
orientamento

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Silvestrin Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 03135

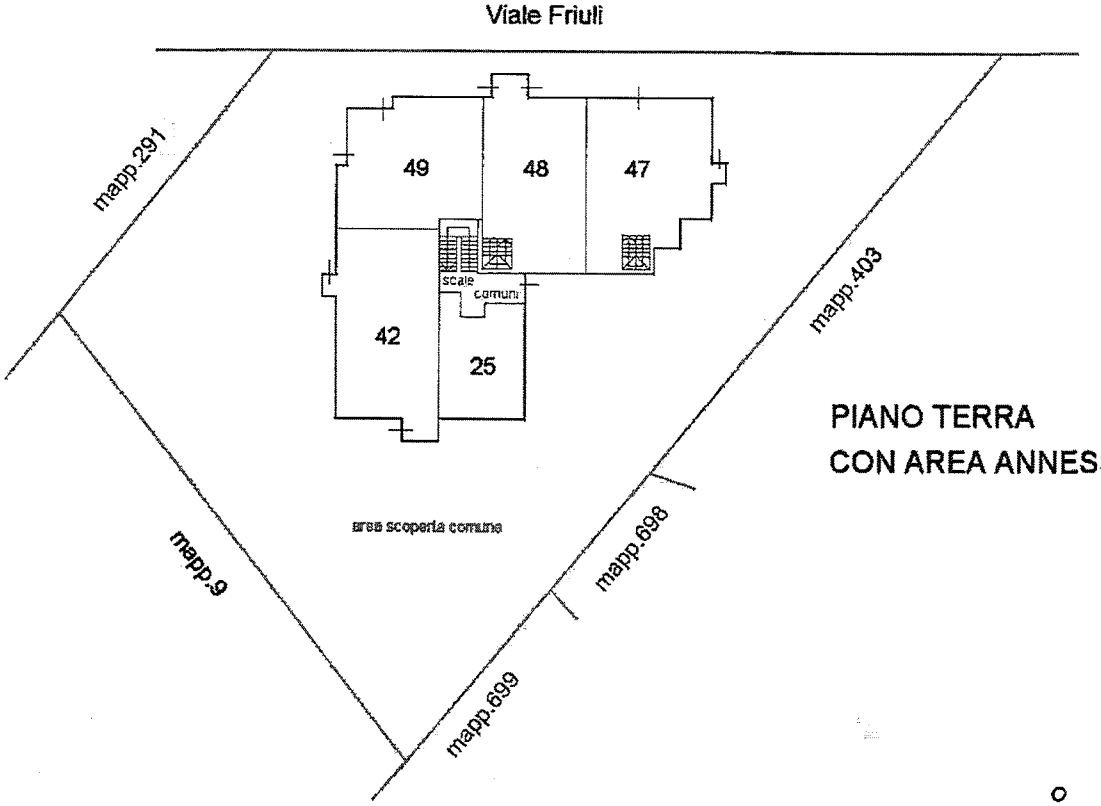
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Conegliano	Protocollo n. del
Sezione: E Foglio: 7 Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

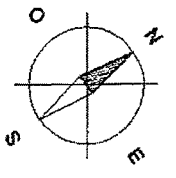
Geom. PAOLO SILVESTRIN - Albo Geometri Prov. Treviso - N° 3135 - Vittorio Veneto



PIANO 1 SOTTOSTRADA



PIANO TERRA
CON AREA ANNESSA



orientamento

Ufficio Provinciale di: **TREVISO**
Comune di: **CONEGLIANO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
CONEGLIANO	E	7	442	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
24							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAI SUB.44 E 47 PER DIVISIONE.
25	viale friuli	69	T				ABITAZIONE.
26							SOPPRESSO - SOSTITUITO DLA SUB.41 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
41							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAL SUB.42 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
42	viale friuli	66	T				ABITAZIONE - DERIVA DAL SUB.41 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
44							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAI SUB.48 E 49 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.
47	viale friuli	64					NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.24 PER DIVISIONE.
48	viale friuli	62/A	S1-T				NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.44 PR DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.
49	viale friuli	62	T				NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.44 PR DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO Geom. SILVESTRIN PAOLO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. 03135
Codice Fiscale: [redacted]

Geom. PAOLO SILVESTRIN
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 3135
Firma e timbro

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Treviso

Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del

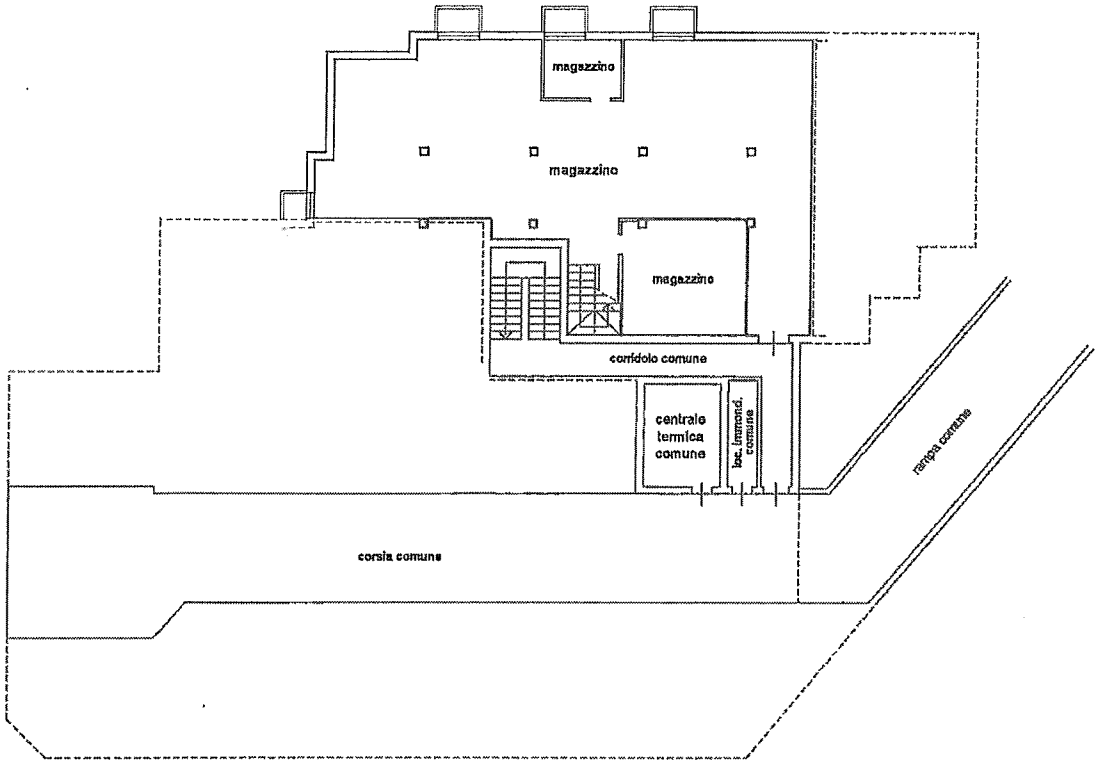
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

Viale Friuli civ. 62/A

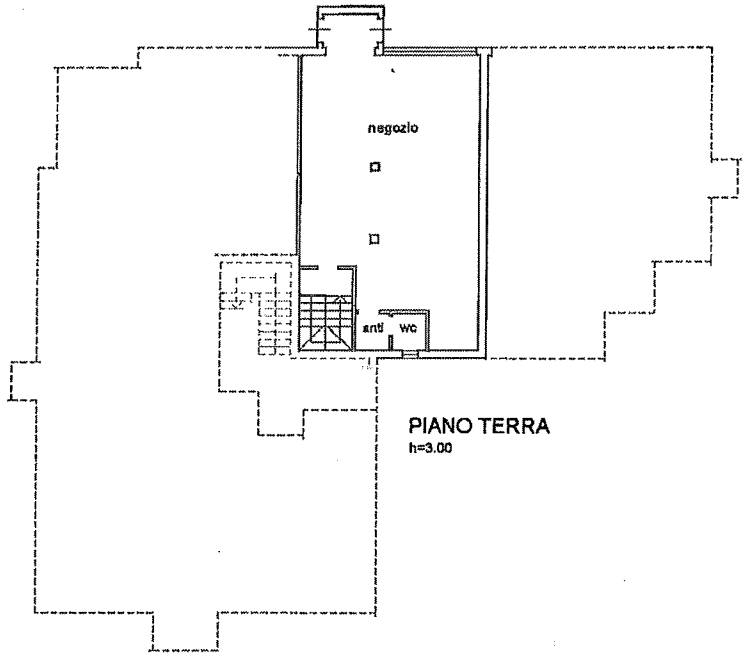
Identificativi Catastali:
Sezione: E
Foglio: 7
Particella: 442
Subalterno: 46

Compilata da:
Silvestrin Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 03135

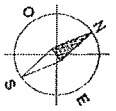
Geom. PAOLO SILVESTRIN - Albo Geometri Prov. Treviso N° 3135 - Vittorio Veneto



PIANO 1 SOTTOSTRADA
h=2.45



PIANO TERRA
h=3.00



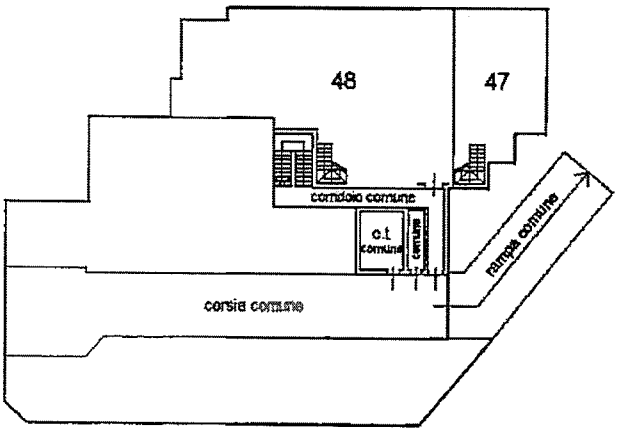
orientamento

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Silvestrin Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 03135

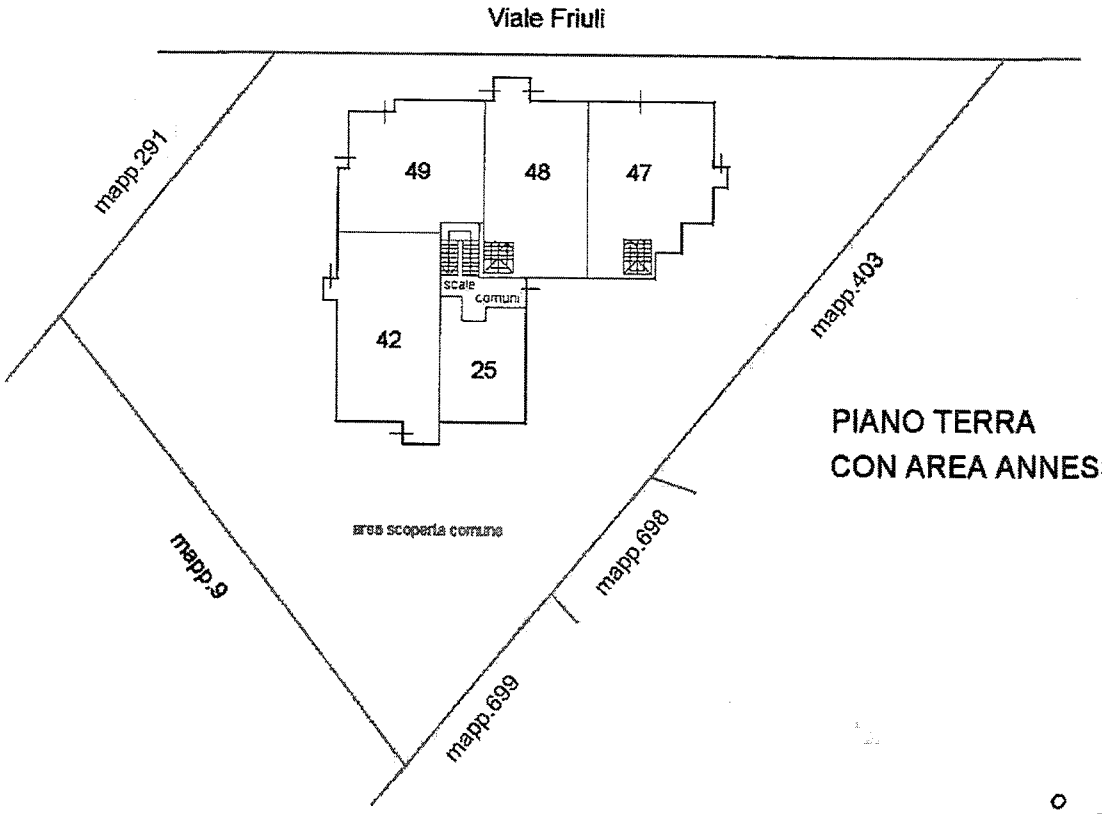
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Conegliano	Protocollo n. del
Sezione: E Foglio: 7 Particella: 442	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

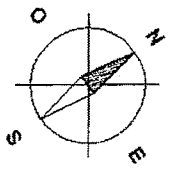
Geom. PAOLO SILVESTRIN - Albo Geometri Prov. Treviso N° 3135 - Vittorio Veneto



PIANO 1 SOTTOSTRADA



PIANO TERRA
CON AREA ANNESSA



orientamento

Ufficio Provinciale di: **TREVISO**
Comune di: **CONEGLIANO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
CONEGLIANO	E	7	442	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
24							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAI SUB.44 E 47 PER DIVISIONE.
25	viale friuli	69	T				ABITAZIONE.
26							SOPPRESSO - SOSTITUITO DLA SUB.41 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
41							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAL SUB.42 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
42	viale friuli	66	T				ABITAZIONE - DERIVA DAL SUB.41 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO.
44							SOPPRESSO - SOSTITUITO DAI SUB.48 E 49 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.
47	viale friuli	64					NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.24 PER DIVISIONE.
48	viale friuli	62/A	S1-T				NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.44 PR DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.
49	viale friuli	62	T				NEGOZIO - DERIVA DAL SUB.44 PR DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO Geom. SILVESTRIN PAOLO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. 03135
Codice Fiscale: [redacted]

Geom. PAOLO SILVESTRIN Albo Geometri Prov. Treviso N° 3135 Firma e timbro Vittorio Veneto