

TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 48/2024 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione promossa da

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. per
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con Avv. Davide PIACENTINI del Foro di Milano

contro

BOLZON Claudio

con Avv. Emanuel FOGALE e
Avv. Riccardo ZAMPERIN del Foro di Treviso

Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo BIANCO

Perito Stimatore Geom. Roberto SCOLARO

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

roberto scolaro geometra

31033 Castelfranco Veneto (TV) Borgo Monte Grappa n. 33

tel.n. +39 0423 496 997 cell.n. +39 339 818 4864

mail info.scolaro@gmail.com mail pec roberto.scolaro@geopec.it



- A – Indice
- B – Premessa
- C – Svolgimento delle operazioni peritali
- D – Divisibilità e formazione dei lotti
- E – Lotto n. 1

1 – Lotto n. 1

- 1.1 – Ubicazione ed accessibilità dei beni
- 1.2 – Identificazione catastale
- 1.3 – Confini
- 1.4 – Servitù
- 1.5 – Ditta intestataria e titoli di provenienza
- 1.6 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 1.7 – Documentazione amministrativa – condominiale
- 1.8 – Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono
- 1.9 – Accertamenti urbanistici
- 1.10 – Documentazione edilizia degli immobili
- 1.11 – Conformità edilizia
- 1.12 – Conformità catastale
- 1.13 – Disponibilità dell'immobile
- 1.14 – Certificazione energetica
- 1.15 – Stato di manutenzione e conservazione
- 1.16 – Stima del più probabile valore di mercato
- 1.17 – Stima del valore di vendita forzata

F – Elenco allegati

G – Conclusioni



B – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto SCOLARO, libero professionista con studio in Castelfranco Veneto (TV), Borgo Monte Grappa n. 33, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1814, nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 120, con provvedimento in data 05/10/2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso veniva nominato stimatore. La notifica della nomina avveniva in data 07/10/2024 tramite posta elettronica certificata da parte della Cancelleria del Tribunale di Treviso, alla quale il sottoscritto consulente inoltrava comunicazione di accettazione dell'incarico il giorno 17/10/2024, tramite posta certificata. Successivamente il sottoscritto acquisiva la documentazione agli atti. Il provvedimento emesso dall'Ill.mo Giudice in data 05/10/2024 stabilisce che la consulenza deve essere trasmessa ai creditori e all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 14/05/2025, con termine per l'invio entro il 14/04/2024 e deposito della consulenza almeno dieci giorni prima dell'udienza.

C – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della consulenza sono stati eseguiti accessi, visure e acquisizione di documentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Loria, all'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso e sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi,



accertamenti, elaborazioni e valutazione dei beni immobili pignorati.

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente comunicava al nominato custode l'esito positivo dei controlli, di cui all'art. 567, comma secondo c.p.c., in merito alla completa documentazione depositata nel Fascicolo dell'Esecuzione. Inoltre, lo scrivente inviava, al nominato custode, copia dell'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 07/11/2023, delle visure storiche in data 02/02/2024 DOC_1704515086, DOC_1704515297 e DOC_1704515452, della Nota di Accompagnamento per l'Iscrizione a Ruolo della Procedura di Espropriazione in data 02/02/2024, della Nota di Trascrizione R.G. 3980 e R.P. 2825 del 02/02/2024 e del Certificato Notarile Bolzon Claudio del Notaio Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE). Il primo sopralluogo agli immobili in esecuzione veniva eseguito il 17/01/2025 con presenza, di un collaboratore tecnico al rilievo del sottoscritto, di un incaricato del custode, dell'esecutato con il proprio legale e di terzi occupanti in forza di un titolo. Successivamente stante la necessità di integrare l'accertamento il sottoscritto ha eseguito altri sopralluoghi agli immobili.

D – DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In seguito a valutazione in merito alla forma, alla composizione e al contesto del sito degli immobili, intestati unicamente all'esecutato, si è ritenuto di formare un unico lotto costituito da una unità



immobiliare al piano primo a destinazione d'uso abitazione e due unità immobiliari a destinazione d'uso garage al piano primo interrato.

E – LOTTO N. 1

1 – LOTTO N. 1 – Il lotto è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione, al piano primo e due unità immobiliari a destinazione d'uso garage al piano interrato, in un fabbricato condominiale, facente parte di un ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale, denominato Ramon Futura, situato in Via Bertina civici numeri 1, 3, 5, 7, frazione Ramon del Comune di Loria (TV).

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili in esecuzione sono situati in Via Bertina n. 5, a circa 1,7 km a sud dal centro di Loria (TV), a circa 4 km a sud dall'asse viario Treviso – Vicenza (SPV Superstrada Pedemontana Veneta), a circa 2,5 km a nord dal centro di Castello di Godego (TV) e dall'asse viario Castelfranco Veneto (TV) – Bassano del Grappa Treviso (VI) (SR245).

Via Bertina è servita da illuminazione pubblica, elettricità, linea telefonica, metanodotto, fognatura e acquedotto.

Agli immobili, al piano primo e piano interrato, si accede in direzione sud dall'adiacente Via Bertina e in direzione est dall'adiacente Via Marchesan, attraverso i parcheggi pubblici e gli spazi comuni del Condominio Ramon Futura.



Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla F.7.

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, Comune di Loria (E692) (TV), Foglio 18, particella 190, Ente Urbano, superficie 8.958 m² e sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Fabbricati, Comune di Loria (E692) (TV), Sez. Urb. C, Foglio 1:

- particella 190 subalterno 202, categoria A/2^a) (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 4 vani, superficie totale 83 m², superficie totale escluse aree scoperte 81 m², rendita € 330,53, Via Bertina n. 5 interno 6, piano 1, per la piena proprietà della quota di 1/1;
- particella 190 subalterno 265, categoria C/6^a) (garage), classe U, consistenza 27 m², superficie totale 35 m², rendita € 76,69, Via Bertina n. 5, piano S1, per la piena proprietà della quota di 1/1;
- particella 190 subalterno 256, categoria C/6^a) (garage), classe U, consistenza 23 m², superficie totale 26 m², rendita € 65,33, Via Bertina n. 5, piano S1, per la piena proprietà della quota di 1/1.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione catastale allegata alla presente sotto la sigla F.2.



1.3 – CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione, particella 190 subalterno 202, confina con le particelle 190 subalterni 201, 203, vano scala – ascensore condominiale subalterno 148 e con muri perimetrali lato sud e lato est. L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, particella 190 subalterno 265, confina con le particelle 190 subalterni 266, 264, vano contatori condominiale subalterno 153 e corsia di manovra – vie di fuga – rampa condominiale subalterno 150. L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, particella 190 subalterno 256, confina con le particelle 190 subalterni 255, 257, corsia di manovra – vie di fuga – rampa condominiale subalterno 150 e muro perimetrale est.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione catastale allegata sotto la sigla F.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla F.7.

1.4 – SERVITU'

Le unità immobiliari pignorate risultano con reciproche servitù attive e passive derivanti dalla proprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C..

Nell'atto di compravendita del 13/06/2006, n.rep. 23701, del Notaio Giuseppe Sicari in Padova (PD):

sono genericamente richiamati ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa



parte, come risultanti dalla legge, dal regolamento di condominio, che unitamente alle tabelle millesimali trovasi allegato all'atto del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) in data 08/02/2002, n.rep. 18929, registrato a Castelfranco Veneto in data 27/02/2002 al n. 185 serie 1/v e trascritto a Treviso in data 13/02/2002 ai nn. 5681/4208;

è richiamata la convenzione edilizia di attuazione del Piano di recupero trascritta a Treviso in data 16/10/1998 ai nn. 30908/21141.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione catastale allegata sotto la sigla F.2; la documentazione edilizia allegata sotto le sigle F.5.1 e F.5.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla F.7.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria esecutata: BOLZON CLAUDIO, nato il 19/01/1976 a Castelfranco Veneto (TV), Cod.Fisc. BLZCLD76A19C111O, per la piena proprietà della quota di 1/1.

Titolo di provenienza:

Atto di compravendita del 13/06/2006, n.rep. 23701, n.racc. 4835, del Notaio Giuseppe Sicari in Padova (PD), registrato a Padova il 04/07/2006 al n. 8900 Serie 1T e trascritto a Treviso il 05/07/2006, al R.G. 33965 e al R.P. 19743, della piena proprietà per la quota di 1/1, dell'unità immobiliare facente parte del condominio denominato Ramon Futura sito in Loria (TV), Via Bertina n. 5 interno 6, costituita da un appartamento posto al piano primo, con pertinenti



due garage al piano primo sottostrada, censiti in Catasto Fabbricati, Comune di Loria (E692) (TV), Sez. Urb. C, Foglio 1:
particella 190 subalterno 202, Via Bertina n. 5/6, piano 1, categ. A/2, cl. 1, vani 4, rendita catastale € 330,53;
particella 190 subalterno 265, Via Bertina n. 5, piano S1, categ. C/6, cl. U, mq 27, rendita catastale € 76,69;
particella 190 subalterno 256, Via Bertina n. 5, piano S1, categ. C/6, cl. U, mq 23, rendita catastale € 65,33.

Vedere il titolo di provenienza allegato sotto la sigla F.3.

1.6 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta:

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da Atto Notarile Pubblico del 03/07/2006, rep.n. 23881/4914, Notaio Giuseppe Sicari, per la somma totale di € 240.000,00, capitale € 120.000,00, a favore di Banca Antonveneta S.P.A., con sede in Padova (PD), Cod.Fisc. 02691680280, iscritta a Treviso il 31/07/2006, al R.G. 39259 e al R.P. 10013.

TRASCRIZIONI CONTRO

Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV) in data 16/01/2024, rep.n. 9105, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA),



Cod.Fisc. 05828330638, trascritta a Treviso il 02/02/2024, al R.G. 3980 e al R.P. 2825.

Vedere le Ispezioni Ipotecarie allegate sotto la sigla F.10.

1.7 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – CONDOMINIALE

È stato interpellato l'Amministratore Condominiale in merito alla situazione contabile relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Dalla risposta dell'Amministratore Condominiale si desume:

– che le spese condominiali annuali relative ai subalterni 202, 265 e 256, di 20,44/1000 di proprietà generale, 70,77/1000 scala e ascensore blocco C e 31,50/1000 piano interrato:

bilancio consuntivo 2023-2024 dal 01/07/2023 al 30/06/2024, sono di € 1.430,29;

bilancio preventivo 2024-2025 dal 01/07/2024 al 30/06/2025, sono di € 992,12.

Vedere la documentazione amministrativa – condominiale allegata sotto la sigla F.4.

1.8 – DESCRIZIONE DEL LOTTO E DEI BENI CHE LO COMPONGONO

Il lotto in esecuzione è costituito dall'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione situato al piano primo interno 6, numero civico 5, con pertinenti due unità immobiliari a destinazione d'uso garage, al piano primo sottostrada, numero civico 5, di un



fabbricato condominiale, facente parte di un ampio complesso immobiliare a destinazione residenziale denominato Ramon Futura, situato in Via Bertina, del Comune di Loria (TV).

Il complesso immobiliare si compone:

- di un fabbricato condominiale, costituito dai piani terra, primo e secondo, posto a nord e identificato con i numeri civici 1 e 3;
- di un altro fabbricato condominiale, costituito dai piani terra, primo e secondo, posto a sud e identificato con i numeri civici 5 e 7;
- di un unico grande piano interrato sottostante ai due corpi di fabbrica civici numeri 1, 3, 5, 7 e in parte sottostante all'area scoperta.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, facente parte del blocco C del fabbricato condominiale sud, identificata al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 1, particella 190 subalterno 202, Via Bertina civico n. 5 interno 6, di quota 16,79/1000 di proprietà generale, di quota 38,00/1000 spese fabbricato sud e di quota 70,77/1000 scala e ascensore blocco C fabbricato sud, sugli accessori e parti comuni del fabbricato condominiale, se ed in quanto pertinenti all'unità stessa, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui alla particella 190 subalterno 142 (area scoperta), subalterno 144 (portico al piano terra), subalterno 145 (area scoperta), subalterno 148 (vano scala e ascensore), subalterno 153 (vano contatori al piano interrato).

L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, facente



parte del fabbricato condominiale sud, identificata al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 1, particella 190 subalterno 265, Via Bertina civico n. 5, di quota 1,99/1000 di proprietà generale e di quota 17,18/1000 spese rampa, vie di fuga, e corsia di manovra garage, sugli accessori e parti comuni del fabbricato condominiale, se ed in quanto pertinenti all'unità stessa, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui alla particella 190 subalterno 142 (area scoperta), subalterno 143 (portico), subalterno 144 (portico), subalterno 145 (area scoperta), subalterni 146, 147, 148 e 149 (vani scala e ascensori), subalterno 150 (corsie di manovra, vie di fuga, rampa).

L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, facente parte del fabbricato condominiale sud, identificata al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. C, Foglio 1, particella 190 subalterno 256, Via Bertina civico n. 5, di quota 1,66/1000 di proprietà generale e di quota 14,32/1000 spese rampa, vie di fuga, e corsia di manovra garage, sugli accessori e parti comuni del fabbricato condominiale, se ed in quanto pertinenti all'unità stessa, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui alla particella 190 subalterno 142 (area scoperta), subalterno 143 (portico), subalterno 144 (portico), subalterno 145 (area scoperta), subalterno 146, 147, 148 e 149 (vani scala e ascensori), subalterno 150 (corsie di manovra, vie di fuga, rampa).

Il tutto come da tabelle millesimali unite al regolamento di



condominio, che trovasi allegato all'atto del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 08/02/2002, n.rep. 18929, reistrato a Castelfranco Veneto in data 27/02/2002 al n. 185 serie 1/v e trascritto a Treviso in data 13/02/2002 ai nn. 5681/4108.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale subalterno 202, risulta suddivisa mediante pareti divisorie in locali ingresso – soggiorno – cucina, disimpegno, due camere, bagno e due terrazze di cui una con c.t.. I locale sono di altezza m 2,70. La superficie in pianta dell'unità immobiliare, al lordo delle pareti, risulta di mq 80,81 oltre alla superficie esterna lorda delle terrazze e c.t. di mq 6,20.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, subalterno 265, risulta di altezza m 2,50 e di superficie in pianta, al lordo delle pareti, di mq 28,95.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, subalterno 256, risulta di altezza m 2,50 e di superficie in pianta, al lordo delle pareti, di mq 27,52.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo a destinazione d'uso residenziale, subalterno 202, avviene dal vano scala C del fabbricato sud, dal portico e dall'area scoperta condominiale del complesso immobiliare, dalla viabilità ciclopedonale, dai parcheggi e da Via Bertina a nord e da Via Marchesan a ovest.

Mentre l'accesso alle unità immobiliari al piano primo sottostrada a destinazione d'uso garage, subalterni 265 e 256,



avviene dalla corsia di manovra e dalla rampa e dal vano scala C del fabbricato sud, dal portico e dall'area scoperta condominiale del complesso immobiliare, dalla viabilità ciclopedonale, da Via Bertina a nord e da Via Marchesan a ovest.

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire con l'accesso agli atti, dai sopralluoghi e dagli accertamenti, si è definito che il complesso condominiale risulta costituito da: fondazioni continue in cemento armato, struttura portante in elevazione, piano interrato, in muri perimetrali e intermedi in cemento armato; struttura portante in elevazione, piani terra, primo e secondo, del tipo a telaio in cemento armato; primo solaio in lastre tipo predalles altezza cm 24+4; secondo, terzo e quarto solaio del tipo bausta in laterocemento armato altezza cm 20+4 gettato in opera; murature perimetrali e intermedie di tamponamento, piani terra, primo e secondo, in laterizio; copertura in muretti e tavellonato in laterizio tipo a falde.

Le pareti perimetrali risultano composte da tinteggiatura, intonaco interno, blocchi interni in laterizio, isolamento in poliuretano espanso, blocchi esterni in laterizio, intonaco esterno, tinteggiatura, per un complessivo spessore rilevato di cm 38. I solai dei portici sono composti da pavimenti interni, sottofondi, massetti, isolamento in poliuretano espanso, solaio tipo predalles, sottostante intonaco, tinteggiatura. I primi solai sono composti da pavimenti interni, sottofondi, massetti, isolamento in poliuretano espanso, solaio tipo



predalles. Gli altri solai sono composti da pavimenti interni, sottofondi, massetti, solaio del tipo bausta, sottostante intonaco, tinteggiatura. I primi solai risultano da rilievo di spessore cm 60. I solai secondo e terzo risultano da rilievo di spessore cm 44.

Le finiture esterne dei fabbricati sono con intonaco al civile e tinteggiatura, soglie davanzi e copertina dei parapetti delle terrazze in marmo chiaro, copertura in tegole e grondaie in rame.

La pavimentazione dei portici sono in pietra di prun. I serramenti dell'ingresso ai vani scala sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro.

I vani scala sono dotati di pavimenti e battiscopa in granito, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiatura, impianto elettrico sottotraccia con interruttori e punti luce e ascensore.

I pavimenti delle aree esterne pavimentate condominiali sono in pietra di prun.

Le aree esterne in parte sono a verde condominiale e in parte sono esclusive a varie unità immobiliari.

I muri divisorii interni dell'abitazione, subalterno 202 in esecuzione, sono in laterizi forati. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. I pavimenti dell'ingresso – soggiorno – cucina, disimpegno e bagno sono in gres, mentre i pavimenti delle camere sono in parquet di legno. I battiscopa sono in legno. I rivestimenti del bagno sono in gres. Le porte sono in legno. La porta d'ingresso è blindata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e



avvolgibili in pvc. L'abitazione è dotata di impianto gas metano e impianto idrico-sanitario. Il bagno è dotato di lavandino, doccia, bidet e wc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori metallici preverniciati e caldaia in c.t. esterna, alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttori, prese e punti luce. L'unità è dotata di impianto videocitofonico. I pavimenti e i battiscopa delle terrazze sono in gres.

I muri dei garage, subalterni 265 e 256, sono in calcestruzzo e cemento armato e tinteggiatura. I soffitti sono in lastre tipo predalles a vista. I pavimenti sono in cls liscio. I basculanti sono metallici. La finestra del garage, subalterno 256, è in legno e vetro. I garage sono dotati di impianto elettrico con interruttori e punti luce con cavidotti a vista.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione catastale allegata sotto la sigla F.2; il titolo di provenienza allegato sotto la sigla F.3; la documentazione edilizia allegata sotto le sigle F.5.1 e F.5.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla F.7.

1.9 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalle indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Loria, risulta:

1.9.0 – Piano degli Interventi Vigente:

1.9.1 – Elaborato P1.2 scala 1:5000 – CA_21_023_00_VIG_5000_Elab_P1-2 – Disciplina dell'Intero Territorio Comunale;



1.9.2 – Elaborato P2.6 scala 1:2000 - CA_21_023_00_VIG_2000_Elab_P2-6 – Disciplina Specifica del Territorio: Ramon ed Elaborato P2.0 – CA_21_023_00_VIG_2000_Elab_P2-0 – Disciplina Specifica: Legenda Tavole serie P2;

1.9.3 – Variante n. 6 AL P.I. – Valutazione di compatibilità idraulica, Comune di Loria, Allegato C1, Carta della pericolosità idraulica: non risulta a pericolosità idraulica per Ramon;

1.9.4 – Elaborato V1 scala 1:10.000 – CA_21_023_00_VIG_V1_Dimensionamento Zone F – Verifica del Dimensionamento: Individuazione delle Zone a Servizi;

1.9.5 – Elaborato Norme Tecniche Operative - CA_21_023_00_VIG_NTO Aggiornato con variante n. 7 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 06/12/2023:

1.9.5.1 – Zona B – residenziale di urbanizzazione consolidata NTO art. 70, B/30 fabbricato nord;

1.9.5.2 – Zona B – residenziale di urbanizzazione consolidata NTO art. 70, B/31 fabbricato sud;

1.9.5.3 – Zone Fc – aree per servizi ed attrezzature a parco e per il gioco e lo sport n. 83 NTO art. 87, particella 190 subalterno 142 B.C.N.C. del Condominio Ramon Futura e porzione est del subalterno 140 di proprietà del Comune di Loria;

1.9.5.4 – Zone Fd – aree a parcheggi NTO art. 88, particella 190 subalterno 140, porzione ovest, di proprietà del Comune di Loria;



1.9.5.5 – Zone Fd – aree a parcheggi NTO art. 88, particella 190 subalterno 141 di proprietà del Comune di Loria;

1.9.5.6 – Percorsi ciclopedonali esistenti NTO art. 100, particella 190 attraverso il subalterno 141 di proprietà del Comune di Loria;

1.9.5.7 – Percorsi ciclopedonali esistenti NTO art. 100, particella 190 attraverso i subalterni 142 e 143 B.C.N.C. del Condominio Ramon Futura;

1.9.5.8 – Percorsi ciclopedonali esistenti NTO art. 100, particella 190 a nord nel subalterno 140 di proprietà del Comune di Loria.

2.9.0 – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – Vigente dal 20/09/2019:

2.9.1 – Vincoli – Elaborato P1 A – Carta dei Vincoli – scala 1:10.000 – Viabilità, NT artt. 19-20;

2.9.2 – Pianificazione Territoriale – Elaborato P1 B – Carta della Pianificazione Territoriale – scala 1:10.000;

2.9.3 – Trasformabilità – Elaborato P4 – Carta della Trasformabilità – scala 1:10.000 – Aree di urbanizzazione consolidata: residenziale e servizi per la residenza, NT art. 76 e art. 131 ATO IR3 – Ramon;

2.9.4 – NT – Norme Tecniche – Adeguate con approvazione variante n. 1 delibera del C.C. n. 30 del 29/07/2019;

2.9.5 – Vincolo sismico – Ai sensi delle DCR 03/12/2003



n. 67 e n. 71 del 22/01/2008 ed in ottemperanza all'Ordinanza P.C.M 3274 del 20/03/2003 ed all'ordinanza P.C.M. 3519 del 28/04/2006, la Regione Veneto ha approvato la classificazione sismica dei comuni: Comune di Loria: Classe sismica 2, NT art. 15.

3.9.0 – Regolamento Edilizio Comunale – CA_21_023_00_VIG_RE – REC adeguato al RET aggiornato con Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 46 del 06/12/2023.

Nella realizzazione del complesso condominiale risulta essere stata utilizzata tutta la relativa volumetria edificatoria.

Vedere: la documentazione catastale allegata sotto la sigla F.2; la normativa edilizia e urbanistica allegata alla presente sotto la sigla F.6.

1.10 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dalle indagini e dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Loria, risultano le seguenti concessioni edilizie, denuncia di inizio attività, agibilità e documentazioni:

1.10.1 – Concessione Edilizia n. 623 del 29/09/1999, per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, composto da 4 blocchi con tipologia a torre, per complessivi n. 52 unità abitative, su area compresa in Piano di Recupero in corso di attuazione;

1.10.2 – Planimetria e dati dimensionali;

1.10.3 – Denuncia opere in c.a. e strutturali in zona sismica, del 24/09 e 25/10/1999;

1.10.4 – Inizio lavori, del 30/09/1999;



1.10.5 – Relazione tecnica L. 10-1991 e tav. impianto riscaldamento;

1.10.6 – Parere di conformità contrario alla realizzazione di quanto proposto, Prot.n. 4797/48880 del 09/12/1999, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con prescrizioni di prevenzione incendi da rispettare;

1.10.7 – Concessione Edilizia n. 623/A del 13/09/2001, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 623/1999, su complesso edilizio residenziale, con tipologia a torre, di complessive n. 54 unità abitative, su area compresa in Piano di Recupero in corso di attuazione; planimetria, piante, sezioni, prospetti;

1.10.8 – Dichiarazione di conformità impianti termo, idrico e gas metano, del 05/09/2001; Dichiarazione di conformità impianto elettrico, del 26/10/2001;

1.10.9 – Collaudo delle strutture in cemento armato, del 08/11/2001;

1.10.10 – Denuncia di Inizio Attività n. 234/2001 del 29/11/2001;

1.10.11 – Richiesta di Licenza d'Uso e Certificato di regolare esecuzione, del 07/12/2001;

1.10.12 – Agibilità del 20/12/2001;

1.10.13 – Cessione gratuita di aree al Comune di Loria, del 20/05/2003;

1.10.14 – Parere di conformità, del Comando Provinciale dei



Vigili del Fuoco, Prot.n. 10800/04 Prat.n. 48880, del 06/06/2005, con prescrizioni da realizzare per poter presentare l'istanza di rilascio del Certificato Prevenzione Incendi per autorimessa privata con n. 58 box;

1.10.15 – Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Prot.n. 12217/05 Prat.n. 48880, con prescrizioni da realizzare per poter presentare l'istanza di rilascio del Certificato Prevenzione Incendi per autorimessa privata con n. 58 box con n. 64 automezzi, del 07/11/2005;

1.10.16 – Denuncia Inizio Attività, Prot.n. 1776, Uff. URB del 08/02/2007, con tav. DIA, del febbraio 2007, del progetto di adeguamento del piano interrato per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi;

1.10.17 – Ricevuta di avvenuta presentazione, Prot.n. 11977/07 del 14/09/2007, al Comando Provinciale dei dei Vigili del Fuoco, della dichiarazione del titolare dell'attività corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, costituente, ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività, con prescrizioni e condizioni di esercizio per attività di Autorimessa privata;

1.10.18 – Comunicazione, Prot.n. 6640 del 21/06/2016, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, in merito al fornitura servizio idrico ad uso antincendio e al relativo obbligo a capo del titolare dell'attività del mantenimento delle condizioni di sicurezza



antincendio;

1.10.19 – Comunicazione PEC, dipvuf.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.U 0002748.07-02-2017, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, all'Amministratore Condominiale e al Comune di Loria, a seguito intervento di soccorso tecnico urgente effettuato da personale del Comando Vigili del Fuoco in data 17/01/2017, con riscontro di difformità nell'autorimessa e C.P.I. scaduto in data 21/11/2013, con prescrizione all'adeguamento;

1.10.20 – Comunicazione Prot.n. 1282/1352 del 09/02/2017, dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Loria, a seguito alla comunicazione via pec in data 08/02/2017 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di constatazione di mancata conformazione dell'attività di autorimessa privata alle normative antincendio, con diffida all'Amministratore Condominiale a conformare l'attività mediante ottemperanza, perfezionando la pratica VV.FF. entro il termine di 90 giorni, con conseguente dichiarazione di inagibilità dell'autorimessa interrata nell'eventualità di inottemperanza al provvedimento in quanto attività priva dei requisiti minimi di legge ai fini della sicurezza antincendio;

1.10.21 – Tav. Unica del 20/02/2024, inquadramento, pianta piano interrato e foto, del tecnico incaricato della pratica prevenzione incendi;

1.10.22 – Comunicazione dipvuf.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.U 0009784.22-04-2024, del Comando Provinciale dei Vigili



del Fuoco, all'Amministratore Condominiale e p.c. al Comune di Loria, pratica n. 48880, relativamente alla valutazione progetto (art. 3 comma 3 del DPR 151/11) – Rif.prot. n. 6731 del 19/03/2024, per l'attività 75.2.B Autorimesse e simili, con superficie compresa tra 1000 mq e 3000 mq;

1.10.23 – Comunicazione m_it.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.U 0004620.19-02-2025, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, all'Amministratore Condominiale e p.c. al Comune di Loria, pratica n. 48880, in merito alla Segnalazione certificata di inizio attività / rilascio CPI (art. 4 del DPR 151/11) – Rif.prot. n. 13943 del 04/06/2024, per l'attività 75.2.B Autorimesse e simili, con superficie compresa tra 1000 mq e 3000 mq, relativamente al sopralluogo in data 22/01/2025 con prescrizioni a conformare l'attività entro 45 giorni.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione edilizia allegata sotto le sigle F.5.1 e F.5.2;

1.11 – CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle indagini svolte presso il Comune di Loria non risultano in corso da parte dell'Amministrazione provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

Per l'accertamento della conformità, si è rilevato lo stato attuale, redatto grafici, calcolato le superfici e il volume realizzato, per stabilire quali articoli del D.P.R. 380/2001 è possibile applicare.

In riferimento alla Concessione Edilizia n. 623 del



29/09/1999, Concessione Edilizia n. 623/A del 13/09/2001, alla Denuncia di Inizio Attività n. 234/2001 del 29/11/2001 e all'Agibilità del 20/12/2001, tra gli elaborati grafici facenti parte dei titoli autorizzativi e lo stato attuale rilevato risultano le seguenti difformità:

1.11.1 – per l'abitazione, subalterno 202, da rilievo risulta:

- a) realizzato un muretto divisorio, tra ingresso e cucina, non previsto nell'autorizzato;
- b) portafinestra del soggiorno realizzata spostata verso ovest, di cm 20 circa, rispetto all'autorizzato;
- c) finestra del bagno realizzata spostata verso est, di cm 35 circa, rispetto all'autorizzato;
- d) terrazza sud realizzata spostata verso ovest, di cm 20 circa, rispetto all'autorizzato;
- e) tolta la cappottina in tessuto, a protezione della terrazza sud, rispetto all'autorizzato;
- f) realizzate altre diffuse lievi difformità precisate nella tavola grafica comparativa.

1.11.2 – per il garage, subalterno 265, da rilievo risulta:

- a) lato nord del locale realizzato minore in lunghezza di cm 45 circa, rispetto all'autorizzato;
- b) locale realizzato minore in superficie di mq 1,05 circa, rispetto all'autorizzato;
- c) realizzate altre diffuse lievi difformità precisate nella tavola grafica comparativa.



1.11.3 – per il garage, subalterno 256, da rilievo risulta:

a) locale realizzato maggiore in larghezza, di cm 30 circa, rispetto all'autorizzato;

b) locale realizzato maggiore in superficie, di mq 1,90 circa, rispetto all'autorizzato;

c) realizzate altre diffuse lievi difformità precisate nella tavola grafica comparativa.

1.11.4 – relativamente al fabbricato, da rilievo risulta:

a) primo solaio realizzato di maggiore spessore, per cm 20 circa, rispetto all'autorizzato;

b) secondo e terzo solaio realizzati ognuno di maggiore spessore, per cm 19 circa, rispetto all'autorizzato.

Verifica della Possibilità di Sanatoria

Sentito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Loria è risultato che per la sanatoria delle difformità riscontrate è richiesta la presentazione della domanda di sanatoria con la relativa documentazione che evidenzia la situazione difforme, e che a seguito a tale domanda l'Ufficio Urbanistica si esprime.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto presumendo la sanatoria per regolarizzare le difformità, da cui risulta:

a) abitazione subalterno 202:

a1) difformità rientranti nelle tolleranze esecutive art. 34-bis, comma 2, D.P.R. 380/2001:

realizzazione del muretto interno;



portafinestra soggiorno, finestra bagno e terrazza sud spostati;
varie difformità interne evidenziate in tavola comparativa;

a2) difformità rientranti nell'art. 34-bis, comma 1-bis, D.P.R.
380/2001:

maggiore spessore di cm 19 circa di ognuno del secondo e terzo
solaio (difformità in quota 16,79/1000 di proprietà generale, del
subalterno 202, con domanda di sanatoria spettante al
Condominio);

b) garage subalterno 265:

b1) difformità rientranti nelle tolleranze esecutive art. 34-bis,
comma 2, D.P.R. 380/2001:

varie difformità interne evidenziate in tavola comparativa;

b2) difformità rientranti nelle tolleranze esecutive art. 34-bis,
comma 2-bis, D.P.R. 380/2001:

minori dimensioni e minore superficie in pianta del locale
evidenziate in tavola comparativa;

b3) difformità rientranti nell'art. 34-bis, comma 1-bis, D.P.R.
380/2001:

maggiore spessore di cm 20 circa del primo solaio (difformità in
quota 1,99/1000 di proprietà generale, del subalterno 265, con
domanda di sanatoria spettante al Condominio);

c) garage subalterno 256:

c1) difformità rientranti nelle tolleranze esecutive art. 34-bis,
comma 2, D.P.R. 380/2001:



difformità in invarianza di sagoma pianta piano interrato;
varie difformità interne evidenziate in tavola comparativa;

c2) difformità rientranti nelle tolleranze esecutive art. 34-bis,
comma 2-bis, D.P.R. 380/2001:

finestra spostata evidenziata in tavola comparativa;

c3) difformità rientranti nell'art. 34-bis, comma 1-bis, D.P.R.
380/2001:

maggiore spessore di cm 20 circa del primo solaio (difformità in
quota 1,66/1000 di proprietà generale, del subalterno 256, con
domanda di sanatoria spettante al Condominio).

Relativamente a pratiche edilizie, comprensive di onorari
professionali, spese, sanzioni e diritti, per la domanda di sanatoria
spettante ai subalterni 202, 265 e 256 e
per la domanda di sanatoria spettante al Condominio Ramon
Futura, con onorari professionali, spese, sanzioni e diritti, da
riversare ai relativi subalterni, per le quote spettanti,
si stima un costo complessivo di € 8.000,00 circa.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la
sigla F.1; la documentazione edilizia allegata sotto le sigle F.5.1 e
F.5.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla
F.7; la documentazione comparativa allegata sotto la sigla F.8.

1.12 – CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame delle planimetrie catastali rispetto allo stato di
fatto delle unità immobiliari in esecuzione, risulta:



1.12.1 – relativamente all’abitazione subalterno 202:

a) non è descritto il muretto divisorio, realizzato tra ingresso e cucina;

b) la portafinestra del soggiorno rispetto al realizzato risulta descritta spostata verso est, di cm 20 circa;

c) la finestra del bagno rispetto al realizzato risulta descritta spostata verso ovest, di cm 35 circa;

d) la terrazza rispetto al realizzato risulta descritta spostata verso est, di cm 20 circa;

1.11.2 – relativamente al garage subalterno 265, il locale è descritto corrispondente al realizzato;

1.11.3 – relativamente al garage subalterno 256:

a) il locale rispetto al realizzato risulta descritto di minore superficie in pianta per mq 1,90 circa.

Pertanto è necessario aggiornare l’accatastamento dei subalterni 202 e 256.

Relativamente alle pratiche catastali, comprensive di onorari professionali, spese e diritti, si stima un costo di € 2.000,00 circa.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione catastale allegata sotto la sigla F.2; la documentazione dello stato attuale allegata sotto la sigla F.7; la documentazione comparativa allegata sotto la sigla F.8.

1.13 – DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE

In data 24/10/2024 si è proceduto a richiedere all’Agenzia



delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna, la presenza di eventuali contratti registrati di locazione e/o comodato in essere a nome dell'esecutato.

L'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate, con risposta via mail pec, in data 17/01/2025, ha precisato che gli immobili pignorati ad uso abitazione, subalterno 202, e ad uso garage, subalterno 265, risultano con contratto di locazione, stipulato in data 21/07/2023, registrato il 31/07/2023 con il n. 3411 serie 3T, per il periodo dal 01/08/2023 al 31/07/2027, rinnovabile per altri 4 anni quindi fino al 31/07/2031. Il canone annuale è pari a € 5.400,00 ossia € 450,00/mese.

Con sopralluogo, in data 17/01/2025, si è constatato che gli immobili pignorati ad uso abitazione, subalterno 202, e ad uso garage, subalterno 265, sono stabilmente abitati dai terzi in forza di titolo opponibile alla procedura.

Il contratto di locazione non comprende l'unità immobiliare ad uso garage subalterno 256.

Vedere: la documentazione del contratto di locazione allegata sotto la sigla F.9.

1.14 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in esecuzione, subalterno 202, risulta senza certificazione energetica per la quale è ipotizzabile possa essere attribuita la classe energetica D-E.

1.15 – STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE



Le unità immobiliari in esecuzione sono in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Salvo relativamente: allo stato di degrado in cui risultano il soffitto e le pareti, est e sud, della camera sud-est, per cui è necessario trattamento e tinteggiatura della camera; all'anta della finestra est, nel lato sud della camera sud-est, che è stata levata dalla propria sede e che è da riparare; al pavimento in gres del soggiorno che presenta delle micro fessure; alla cappottina della terrazza sud che risulta tolta dalla propria sede e mancante.

Il complesso immobiliare condominiale in generale si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Salvo relativamente agli adeguamenti prescritti al Condominio Ramon Futura per l'autorimessa dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco con comunicazione m_it.COM-TV.REGISTRO UFFICIALE.U 0004620.19-02-2025 a seguito del sopralluogo in data 22/01/2025.

Vedere: la documentazione fotografica allegata sotto la sigla F.1; la documentazione edilizia allegata sotto le sigle F.5.1. e F.5.2.

1.16 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La valutazione richiesta ha lo scopo di stabilire il più probabile valore degli immobili al fine della vendita alla pubblica asta. Tale valore è determinato con standard internazionali in funzione della vendita forzata con una riduzione del valore di



mercato, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Si sono considerati l'ubicazione, l'accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, l'impiantistica, la vetustà, l'eventuale capacità edificatoria residua, i vincoli, l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato immobiliare per beni simili.

Il valore dell'immobile oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato lordo.

In considerazione di quanto riscontrato nei sopralluoghi, dai rilievi, dagli accertamenti e di ogni precedente considerazione, si espongono di seguito il valore unitario e il valore complessivo ritenuto congruo per il lotto stimato.

A seguito di quanto sopra precisato, sulla base dei valori recepiti da operatori immobiliari della zona, dopo aver applicato i correttivi dovuti alle specifiche caratteristiche, lo scrivente ritiene che possa essere applicato il valore di 960,00 €/mq di superficie commerciale.

Superficie lorda commerciale piano primo, rapporto mercantile coeff. 1,00.

Coefficiente correttivo di stima della vetusta di 23 anni, coeff. 0,82.

Stato di manutenzione e d'uso coeff. 0,90.

La superficie degli immobili è calcolata con criterio della



superficie esterna lorda, ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata ai limiti della proprietà, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali e internazionali.

L'abitazione a piano primo risulta di superficie, al lordo delle pareti, mq 80,80.

Le terrazze e c.t. risultano di superficie, esterna lorda, mq 6,20.

Il garage a piano interrato, subalterno 265, risulta di superficie al lordo pareti, mq 28,90.

Il garage a piano interrato, subalterno 256, risulta di superficie al lordo pareti, mq 27,50.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in esecuzione, calcolata attraverso i rapporti mercantili convenzionali, risulta:

– abitazione a piano primo	$\text{mq } 80,80 \times 1,00 =$	$\text{mq } 80,80$
– terrazze e c.t.	$\text{mq } 6,20 \times 0,25 =$	$\text{mq } 1,55$
– garage subalterno 265	$\text{mq } 28,90 \times 0,65 =$	$\text{mq } 18,79$
– garage subalterno 256	$\text{mq } 27,50 \times 0,65 =$	<u>$\text{mq } 17,88$</u>
Sommano		$\text{mq } 119,02$

Valore dell'immobile - Lotto unico

Superficie commerciale mq 119,00 x prezzo unitario
€ 960,00 = € 114.240,00 x coeff. vetustà 0,82 x coeff. manutenzione
e conservazione 0,90 = € 84.309,12.



Detrazioni operate:

Relativamente a:

- trattamento e tinteggiatura camera sud-est;
- riparazione finestra camera sud-est;
- micro fessure pavimento in gres soggiorno;
- fornitura e posa in opera cappottina terrazza sud;
- spese condominiali insolute;
- aggiornamento accatastamento;
- sanatoria edilizia subalterni 202, 265 e 256;
- sanatoria edilizia condominiale relativamente alle quote millesimali subalterni 202, 265 e 256;
- adeguamento prevenzione incendi autorimessa condominiale relativamente alle quote millesimali subalterni 202, 265 e 256.

Relativamente a tali sopra precisate detrazioni lo scrivente stima una riduzione del 25%: $\text{€ } 84.309,12 - 25\% = \text{€ } 63.231,84$

Relativamente alla locazione degli immobili, subalterno 202 e 265, lo scrivente stima una svalutazione del 20%:

$\text{€ } 63.231,84 - 20\% = \text{€ } 50.585,47$

Valore di mercato degli immobili - Lotto unico € 50.585,47

1.17 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata degli immobili senza garanzia per i vizi – Lotto unico

Considerata la zona, i servizi offerti, la destinazione d'uso residenziale, le limitazioni che intervengono con la procedura di



esecuzione, le difficoltà e i tempi di attesa, le imposte, lo scrivente ritiene possa essere applicata una riduzione del 20% rispetto al valore di mercato, aggiornando il valore per la vendita forzata degli immobili a € 50.585,47 – 20% = € 40.468,38 arrotondato a € 40.400,00 (euro quarantamilaquattrocento virgola zero centesimi).

F – ELENCO ALLEGATI

- F.1 – Documentazione fotografica
- F.2 – Documentazione catastale
- F.3 – Titoli di provenienza immobili
- F.4 – Documentazione amministrativa – condominiale
- F.5.1 – Documentazione edilizia – Parte 1
- F.5.2 – Documentazione edilizia – Parte 2
- F.6 – Normativa edilizia e urbanistica
- F.7 – Documentazione stato attuale
- F.8 – Documentazione comparativa
- F.9 – Contratto di locazione
- F.10 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- F.11 – Nota di trascrizione compilata nei quadri B – C
- F.12 – Scheda Ordinanza di vendita – Lotto unico

G – CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

Castelfranco Veneto lì, 14/04/2025



Il Perito Stimatore
Geom. Roberto SCOLARO

