

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 76/2023

udienza 24/10/2024

G.E. Dott. Leonardo Bianco
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da : **SPV PROJECT 1804 srl** p.iva 10459790969
con sede in Milano (MI) Via Vittorio Betteloni n.2

Contro: **ESECUTATO n.1 e ESECUTATO n.2**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 29/08/2024

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 02/04/2024 per la stima di beni immobili di proprietà degli **ESECUTATI**, il sottoscritto Geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 05/04/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 19/04/2024, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 09/07/2024 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per la piena proprietà

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto terreni di detto Comune – foglio 11 con il m.n.777

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4

R.C. € 330,53

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificato al catasto terreni al Foglio n.11 Mn. 777 di cui fanno parte le porzioni in oggetto confina :

A Nord con la strada via chiesa, ad Est con la strada via Papa Luciani, a Sud mn. 778, ad Ovest mn. 308 e 776.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato.

Atto di Compravendita del 21/11/2001 Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA
Sede CASTELFRANCO VENETO (TV) Repertorio n. 18589 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34060.1/2001 Reparto PI di TREVISO in
atti dal 27/11/2001



DITTA INTESTATARIA

ESECUTATO n.1 - Per la piena proprietà di 1 / 2

ESECUTATO n.2 - Per la piena proprietà di 1 / 2

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4

R.C. € 330,53

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla Ispezione Ipotecaria , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 29/04/1994 - Registro Particolare 1659 Registro Generale 10789
Pubblico ufficiale GAGLIARDI ANTONIO Repertorio 108179 del 06/04/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5712 del 17/12/2001
(CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 34060 Registro Generale 47789
Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA Repertorio 18589/5230 del 21/11/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 8382 Registro Generale 47790
Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA Repertorio 18590/5231 del 21/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 6950 del 25/10/2021
4. ISCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 8218 Registro Generale 32356
Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 122087/113 del 19/06/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1250 del 31/01/2013
(CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 2457 Registro Generale 3374



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 39 del 10/01/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 6.** ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 4053 Registro Generale 16021
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 808 del 18/07/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 7.** ISCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 11565 Registro Generale 42232
Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 124582/113 del 17/08/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2650 del 22/05/2023
(CANCELLAZIONE TOTALE)
- 8.** ISCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 4275 Registro Generale 19319
Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104987/113 del 08/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
- 9.** ISCRIZIONE del 16/03/2009 - Registro Particolare 1820 Registro Generale 9047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 472 del 12/02/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 10.** TRASCRIZIONE del 04/02/2010 - Registro Particolare 2606 Registro Generale 3974
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1190/2009 del 21/12/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 11.** TRASCRIZIONE del 16/05/2013 - Registro Particolare 9968 Registro Generale 15464
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 177 del 18/09/2009
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4651 del 18/10/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)
- 12.** ANNOTAZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 36569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 177/2009 del 03/09/2018
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9968 del 2013
- 13.** ISCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 6950 Registro Generale 42827
Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA Repertorio 18590/5231 del 21/11/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8382 del 2001



14. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 5250 Registro Generale 7330
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio
904 del 27/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gravano sugli immobili oggetto esecuzione :

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4
R.C. € 330,53

Si allega alla presente relazione, Ispezione ipotecaria , atto di pignoramento immobiliare
(allegato 3).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.76/2023 ci sono i seguenti interventi:

- **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002

INTERVIENE

nella suindicata procedura esecutiva per l'importo di **Euro 48.099,12** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di **ESECUTATO n.1**

- **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002

INTERVIENE

nella suindicata procedura esecutiva per l'importo di **Euro 32.656,70** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di **ESECUTATO n.2**

- **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002

INTERVIENE

nella suindicata procedura esecutiva per l'importo di **Euro 100.683,71** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di **ESECUTATO n.1**



DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento sito al piano primo e secondo di un complesso immobiliare denominato Condominio Bassano .

Gli immobili sono siti nel Comune di Loria (Tv) in Via Papa Luciani n.13 int.6 e sono parte di un condominio di tre piani fuori terra e uno interrato.

Il condominio è composto da un tre corpi di fabbrica con pianta a forma rettangolare , le facciate principali sono rivolte ad est e ovest mentre i due lati corti sono rivolti a nord e sud, al piano terra troviamo le unità commerciali e mentre le unita residenziali sono ai piani piano primo e piano secondo con un due vani scala e unica rampa centrale coperta per accedere all'interrato , l'ingresso condominiale di cui alla nostra unita è posto affianco alla rampa sotto il portico coperto.

Al piano interrato troviamo autorimessa e i magazzini di pertinenza alle unità immobiliari commerciali e residenziali

Le aree esterne che contornano il condominio sono parte dell'area scoperta del condominio medesimo.

Il condominio è stato costruito negli anni 1980 i lavori sono iniziati 1982 e ultimati con agibilità nel 1984, ha una struttura portante a telaio con in pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono in muratura.

Il tetto è a falde con solaio in calcestruzzo, sottotetto a nido d'ape e manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in lamiera.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate con rasatura di colore rosa antico, i fori finestra e porta esterni delle abitazioni piano primo e secondo ci sono serramenti in legno con e persiane avvolgibili in pvc di colore marrone esterne, al piano terra nei negozi i serramenti sono in alluminio .

L'ingresso condominiale ha un portoncino in legno, il vano scala condominiale è pavimentato piastrelle beige mentre la scala è rivestita con lastre di marmo e parapetto in ferro , tutte le pareti e i soffitti delle parti comuni sono intonacate e colorate con pittura al civile di colore chiaro. La rampa di acceso all'interrato e la corsia di manovra è in cemento staggiato.



1) DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Descrizione generale dell'Appartamento (sub.32)

L'appartamento è posto al piano secondo con accesso al primo dal vano scala condominiale è esposto sul lato nord e ovest del condominio .

L'accesso all'immobile avviene dal ingresso condominiale posto sulla facciata est che da sulla via Papa Luciani.

L'appartamento è suddiviso in quattro locali, soggiorno-pranzo, due camera e un bagno .

L'abitazione ha una pianta regolare e ha un altezza media interna dei locali di 2,70ml.

Dal portoncino d'ingresso posto al piano primo si accede attraverso la scala interna direttamente alla cucina-soggiorno (24,25mq) che si affaccia ad nord con una finestra , dal soggiorno si accede alla camera (9,48mq) che si affaccia ad nord con una finestra , dal soggiorno si accede al corridoio della zona notte (2,40mq) , a destra la camera che si affaccia ad ovest (13,25mq), a sinistra il bagno cieco (6,31mq).

Descrizione delle finiture

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile dei primo anni 1980;

L'appartamento ha un portoncino d'ingresso in finitura in legno, la scala interna del ingresso è rivestita in marmo, i muri dell'abitazione sono tutti intonacati con pittura di colore bianco, la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di ceramica di medio formato di colore beige , cosi la camera adiacente alla zona giorno è in piastrelle di ceramica di medio formato di colore beige, mentre nella zona notte la camera è pavimenta con parquet di legno di piccolo formato, il bagno il pavimentato con rivestito con piastrelle di vario formato di colore chiaro è completo dei sanitari lavabo, water, bidet, vasca da bagno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e persiane avvolgibili in pvc esterne, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano posta nel soggiorno, nei vari ambienti sono presenti i caloriferi.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono in uno stato di conservazione scadente per lo stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere sono presente evidenti distacchi del intonaco dovute ad infiltrazioni, cosi per i pavimenti della zona notte



sono da sostituire o da ripristinare in quanto necessitano di interventi di manutenzione. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza.

3) IMPIANTI

Abitazione (sub.32) è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas metano ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

catasto fabbricati – foglio 4 sez.B Mn. 777 sub. 32		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione p.secondo	63,70 m ² x 1,00	63,70 m ²
	Totale	63,70 m²



ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4
R.C. € 330,53

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato dall' Esecutato n.1 e famiglia , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risultano contratti di locazione in essere opponibili alla procedura .

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate (**allegato 4**).

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4
R.C. € 330,53

I beni comuni non censibili in comproprietà in quota parte indivisa delle parti comuni :

vano scala , vano contatori, corridoio e percorsi comuni e area scoperta , sono opportunamente individuate in un elaborato planimetrico catastale.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono parte del condominio BASSANO, gestito da un regolamento condominiale con le quote millesimali proporzionali unità immobiliari, attualmente il condominio è gestito da un amministratore nominato dai condomini che si occupa del condominio.

Quote Millesimali corrispondenti alle unità (Mn. 777 sub. 32) : 29,57 / 1000

Allo stato attuale vi sono pendenze a carico degli Esecutati n.1e n.2 nei confronti del condominio per le spese condominiali non pagate e risulta per tanto un saldo da versare pari a 10.650€ , suddivise in annualità precedenti e preventivo di spesa.

Si allega dichiarazione spese condominiali e regolamento di condominio (**allegato 5**).



**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI
APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4
R.C. € 330,53 (piani primo e secondo)

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Loria il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia 562 del 30/04/1982 Costruzione di un complesso residenziale o civile abitazioni e negozi ;
- Collaudo Statico del 21/04/1983 ;
- Agibilità del 11/07/1984 ;
- Scia del 25/07/2017 Straordinaria Manutenzione per Adeguamento dell’Autorimessa Interrata alla norme di prevenzione incendio;

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è parzialmente conforme allo stato realizzato dal Comune di Loria.

La planimetria catastale sub.32 dell’appartamento riporta la stanza limitrofa al soggiorno con la dicitura cucina, il locale è adibito ad uso di camera.

A livello urbanistico vi sono diverse difformità, in particolare è emerso che appartamento in origine era un unica unità immobiliare con appartamento corrispondente al primo piano e in corso d’opera è stato suddiviso in due appartamenti ricavando un abitazione al piano primo e un abitazione al piano secondo (sub.32) con accesso al piano primo. Si riscontrano diverse ai difformità ai divisori interni.

Si precisa che trattasi di quanto riscontro necessità di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 6** alla presente relazione)



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Loria classifica l'area in cui sorge il fabbricato è classificata **Zona B/14 - Residenziale Consolidata** definita della Norme Tecniche Operative del PI dal **Art.70 – Zone “B” e “C1” residenziale di urbanizzazione consolidata** vengo richiamati **Art. 17 – Interventi sull'edilizia residenziale esistente e Art. 68 – che definisce gli usi consentiti nella zona B.**

Art. 17 – Interventi sull'edilizia residenziale esistente

1. Salvo le esclusioni di cui al comma 2, sugli edifici esistenti legittimi o legittimati a destinazione residenziale sono sempre consentiti, in tutte le zone, anche con indice di edificabilità pari a zero, oppure in caso di saturazione degli indici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della variante al PI n° 6 (variante generale), è ammesso anche l'ampliamento fino ad un massimo di mc 150, per ogni alloggio (33ter) esistente.
2. Gli interventi di cui al comma 1 non sono ammessi:
 - a) All'interno del centro storico, fatte salve le aree disciplinate da soli aspetti normativi di cui all'art. 56;
 - b) Nelle zone C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano;
 - c) Nelle zone agricole;
 - d) Negli edifici di valore culturale tutelati con grado di valore 1, 2a, 2b e 3;
 - e) Negli edifici in cui il PI indica in maniera puntuale gli interventi ammessi.
3. Per gli interventi di cui alla lett. d) dell'art. 3, comma 1 del DPR n° 380/2001 o che prevedono l'ampliamento, è prescritta l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni con sistemazione e riordino delle aree di pertinenza con integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti o carenti. Nel caso l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni preveda il recupero dei volumi questi devono essere collocati in aderenza all'abitazione principale oppure, ove ciò non sia possibile, in prossimità di essa.
4. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono assentibili per una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore del PI.
5. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo vanno comunque rispettati i parametri, le dotazioni e le caratteristiche costruttive previste per le singole zone.

Art. 68 – Zone “A”-“B”-“C1”-“C2” - usi consentiti

1. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, classificate dal PI come zone A, B, C1 e C2 e salvo diverse disposizioni date per le singole zone nelle presenti norme e nel Repertorio Normativo, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con riferimento a quelle elencate all'art. 4:
 - a) U1 – Residenziale: tutte le sottocategorie e utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
 - b) U2 – Turistico – ricettiva: le seguenti sottocategorie:
 - 1) U2.1 – strutture ricettive alberghiere: tutte le utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
 - 2) U2.3 - Strutture ricettive complementari: tutte le utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
 - c) U4 – Direzionale: tutte le sottocategorie e utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
 - d) U5 – Commerciale: le seguenti sottocategorie:
 - 1) U5.1 – commercio al dettaglio su area privata: le seguenti utilizzazioni specifiche ed assimilabili:
 - Esercizi di vicinato;
 - Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 251 e 1500 mq;
 - 2) U5.3 – Artigianato di servizio alla persona: tutte le utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
 - 3) U5.4 – Artigianato artistico: tutte le utilizzazioni specifiche ed assimilabili;
2. Nelle zone A, all'interno dei centri storici, è ammesso l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita come disposto dall'art 2 comma 2 del Regolamento regionale 21/06/2013 n° 1 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, nel rispetto delle norme di tutela dei tessuti storici e dei beni culturali.
3. Sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso sopra elencate, le attrezzature e gli impianti pertinenti le zone residenziali (cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.), le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali e tutte quelle destinazioni d'uso che, a



giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

4. Non sono ammesse nuove attività per la produzione di beni. Le attività artigianali esistenti sono ritenute compatibili a condizione che:

a) Il volume totale (19) occupato dall'attività sia inferiore a mc 1001 e la superficie totale (12) sia minore di mq. 251, con un indice di copertura (11) inferiore a 0,50 mq/mq;

b) Le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie (DM 05/09/1994) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;

c) le caratteristiche tipologiche e costruttive - edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno.

5. Sono escluse tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

6. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.

7. È consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di zona.

Art. 70 – Zone “B” e “C1” residenziale di urbanizzazione consolidata

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.

2. **Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 68, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;

3. **Modalità d'intervento:**

a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.

4. **Interventi ammessi:**

a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 17;

b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.

c) Per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 67.

5. **Parametri edilizi:**

a) Quelli indicati nel Repertorio Normativo;

b) Salvo diversa indicazione del Repertorio normativo, nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, la ricostruzione o la conversione d'uso non può superare l'indice di edificabilità (4) di 2,5 mc/mq per le zone B e di 1,5 mc/mq per le zone C1;

c) Il volume necessario alla costruzione di garage, può essere realizzato in aggiunta all'indice di edificabilità (4) o al volume totale edificabile previsto nel lotto (2ter). Il volume aggiuntivo è di mc 60 per alloggio.

6. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 125.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)



PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4
R.C. € 330,53 (piani primo e secondo)

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

Atto di Compravendita del 21/11/2001 Pubblico ufficiale DOMINIJANNI RITA
Sede CASTELFRANCO VENETO (TV) Repertorio n. 18589 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34060.1/2001 Reparto PI di TREVISO in
atti dal 27/11/2001

(si allega copia atto notarile **allegato 2**)



VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Criteria generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari .

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetustà ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:



ABITAZIONE

Per la piena proprietà

Comune di Loria (Tv) Papa Luciani n.13 int.6

catasto di fabbricati – Foglio 4 Sez. B Mn. 777 sub. 32 cat. A/2, cl. 1, vani 4

R.C. € 330,53 (piani primo e secondo)

catasto fabbricati – foglio 4 sez.B Mn. 777 sub. 32			
Sup. commerciale mq	Euro al mq	Indice di vetusta 25 anni	Valore di mercato
63,70	€ 1.200,00	0,80%	€ 76.440,00
Valore di Mercato intera proprietà			€ 76.440,00

Penalità' dell'immobile	
Manutenzione pareti interne risanamento intonaco e opere di pittura	-€ 2.500,00
Manutenzione serramenti esterni	-€ 3.500,00
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	-€ 1.000,00
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	-€ 500,00
Spese tecniche Sanatoria Edilizia e aggiornamento planimetria catastale	-€ 4.000,00
Spese condominiali da saldare	-€ 10.650,00
	-€ 22.150,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 54.290,00

apportati gli opportuni arrotondamenti € **54.290,00** cinquantaquattromiladuecentonovanta/00)



Allegati:

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atto di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 4 Lettera Agenzia entrate ;**
- Allegato 5 Regolamento di condominio , dich. Spese condominiali**
- Allegato 6 Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ;**
- Allegato 7 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 8 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 9 Scheda sintetica ;**
- Allegato 10 cd-rom elaborato peritale con allegati ;**

Fonte, il 29/08/2024

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

