

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 519/2011

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTERLOCUTORIA

nella esecuzione promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

C.T.U. Geom. Roberto SCOLARO

G.E. Dott.ssa Alessandra Burra

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTERLOCUTORIA

**roberto.scolaro@geopec.it**

31033 castelfranco veneto (tv) borgo treviso n. 152/a

tel. – segr.tel. n. 0423 496 997 fax n. 0423 624 004 cell. n. 3398 184 864

consultechnology.rs@gmail.com roberto.scolaro@geopec.it

## INDICE

### PREMESSA

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### FORMAZIONE DEI LOTTI

1 – LOTTO N. 1 – Fabbricato in corso di costruzione, con area scoperta di pertinenza, situato in Comune di Loria (TV), via Brentelle.

1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2 – TITOLO DI PROVENIENZA

1.3 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

1.4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.5 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DELLE OPERE

1.6 – CONFINI

1.7 – SERVITÙ

1.8 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

1.9 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

1.10 – CONFORMITÀ EDILIZIA

1.11 – CONFORMITÀ CATASTALE

1.12 – DISPONIBILITÀ

1.13 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1.14 – STIMA

2 – LOTTO N. 2 – Terreno agricolo situato in Comune di Morgano (TV), via Ongarie.

- 2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 2.2 – TITOLO DI PROVENIENZA
- 2.3 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
- 2.4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 2.5 – CONFINI
- 2.6 – SERVITÙ
- 2.7 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ
- 2.8 – ACCERTAMENTI URBANISTICI
- 2.9 – DISPONIBILITÀ
- 2.10 – STIMA
- 3 – ELENCO ALLEGATI
- 4 – CONCLUSIONI

#### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto Scolaro, libero professionista con studio in Castelfranco Veneto, Borgo Treviso 152/A, è stato nominato C.T.U. con comunicazione in data 30/03/2015 e ha prestato giuramento in data 13/05/2015.

L'incarico affidato è di accertare e riferire con elaborato peritale, rispondendo ai quesiti di cui all'allegato alla presente sotto la lettera "A".

L'udienza è stata fissata per il 21/10/2015 alle ore 10.00.

In data 01/09/2015, il sottoscritto C.T.U. ha presentato richiesta di udienza per riferire e richiesta di differimento dei termini per il deposito della perizia.

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra ha concesso la proroga rinviando l'udienza al 13/01/2016 alle ore 10.00, invitando il C.T.U. a colloquio il 21/09/2015 ore 10.00.

Nel colloquio del 21/09/2015 il G.E. ha determinato che il C.T.U. proceda ad elaborare e depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio Interlocutoria.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi, accertamenti dei beni immobili pignorati, in seguito ad accessi all'Ufficio Urbanistica del Comune di Loria, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Morgano, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Montebelluna, in seguito a visure all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni, Catasto Fabbricati e Conservatoria dei RR.II., in seguito ad esame, elaborazioni e valutazioni.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto delle posizioni, delle composizioni e delle destinazioni d'uso, il compendio è divisibile in due lotti, per cui si propone la formazione dei seguenti lotti:

- LOTTO N. 1 – Fabbricato in corso di costruzione, con area scoperta di pertinenza, situato in Comune di Loria (TV), via Brentelle.
- LOTTO N. 2 – Terreno agricolo situato in Comune di Morgano (TV), via Ongarie.

1 – LOTTO N. 1 – Fabbricato in corso di costruzione, con area scoperta di pertinenza, situato in Comune di Loria (TV), via Brentelle.

#### 1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Comune di Loria, Catasto Terreni, Foglio 23 (ex Sez. C, Foglio 6), particella 966, Ente Urbano, superficie mq 998 (are 09 centiare 98). Si precisa che la particella 966 deriva dalle ex particelle 218, 486, 487, soppresse in forza della Denuncia di Cambiamento n. 343875 presentata in data 06/10/2004 e del Tipo Mappale n. 343875, anno 2004, del 17/02/2005 n. 343875.1/2004 in atti dal 17/02/2005 (protocollo n. TV0343875).

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1".

#### 1.2 – TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che gli immobili sono proprietà di

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1, essendo che gli immobili sono ad esso pervenuti con

atto di donazione del 21/02/2003, n.rep. 3143/1231 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data

25/02/2003 ai nn. 7953/5713.

Vedere il titolo di proprietà allegato alla presente sotto la lettera "B.2".

### 1.3 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

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

a) trascrizione a favore del 25/02/2003 ai nn. 7953/5713, atto di donazione del 21/02/2003, n.rep. 3143/1231 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni di Vedelago,

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

con cui è stata donata la piena proprietà, per la quota di 1/1, delle particelle 218, 486 e 487 (successivamente soppresse e riunite nella particella 966) del Foglio 23 del Comune di Loria;

b) iscrizione contro del 29/04/2003 ai nn. 16931/3874, ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 310.000,00 (euro trecentodiecimila virgola zero centesimi)

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

gravante sulla piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla particella 966 (ex particelle 218, 486 e 487) del Foglio 23 del Comune di Loria, ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario del 22/04/2003 n.rep. 3408/1325 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni di Vedelago;

c) iscrizione contro del 01/04/2004 ai nn. 14133/3281, ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 150.000,00 (euro centocinquantamila virgola zero centesimi)

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1, sulla particella 966 (ex particelle 218, 486 e 487) del Foglio 23 del Comune di Loria, ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario del 29/03/2004 n.rep. 4888/1875 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni di Vedelago;

d) iscrizione contro del 10/06/2010 ai nn. 20801/4680, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero centesimi)

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1, sulla particella 966 (ex particelle 218, 486 e 487) del Foglio 23 del Comune di Loria, ipoteca sorta in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lonato (BS) in data 24/02/2010 n.rep. 62/2010 (ipoteca inoltre gravante su altro bene immobile in Comune di Morgano per il quale si rinvia al Lotto n. 2);

e) trascrizioni contro del 21/07/2011 ai nn. 25879/16671, pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, n.rep. 671 del 08/06/2011,

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

gravante sulla piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla particella 966 (ex particelle 218, 486 e 487) del Foglio 23 del Comune di Loria (pignoramento immobili inoltre gravante su altro bene immobile in Comune di Morgano per il quale si rinvia al Lotto n. 2).

Vedere le Ispezioni Ipotecarie allegate alla presente sotto la lettera "B.3".

#### 1.4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono costituiti da un fabbricato in corso di costruzione, composto da piano terra, piano primo, piano primo interrato e area scoperta di pertinenza.



Il piano terra e il piano primo sono a destinazione d'uso abitazione, mentre il piano interrato è a destinazione d'uso magazzino artigianale.

Il piano terra e piano primo sono composti da opere in corso di costruzione quali: strutture in elevazione (pilastri, murature e scala) e strutture orizzontali (solaio soffitto piano terra e copertura piano primo);

Il piano interrato è composto dal magazzino artigianale suddiviso in: un magazzino; due locali, due bagni e un vano scala, nella parte nord; due locali a sud-est.

Vedere la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "B.8".

#### 1.5 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DELLE OPERE

Le opere in corso di costruzione risultano costituite:

- al piano terra e al piano primo, da: pilastri in c.a., murature in c.a. e laterizio, scala in c.a., solaio il laterocemento armato, copertura in tarvi in c.a. e in legno, tavolato, isolamento, manto in coppi, lucernai, scossaline, canali di gronda e pluviali;
- al piano primo interrato, da: fondazioni in c.a., murature in c.a., solaio soffitto in lastre prefabbricate armate e in c.a, scala in c.a a nord verso piano terra, scala metallica a sud di esodo verso l'area di pertinenza, scala metallica verso soppalco a volumi tecnici, rampa in c.a;

- nel magazzino al piano interrato, da: pavimento in calcestruzzo lisciato; muratura perimetrale, pilastri e soffitto tinteggiato; muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, tra il magazzino e i due locali a nord, la scala a nord e il sottoscala; vetrate tra magazzino e i locali a nord; finestre in metallo preverniciato con vetrocamera, verso i pozzi aeroilluminanti e verso la rampa; vetrata lucernaio a soffitto in vetrocamera; porta metallica preverniciata, tra il magazzino e il vano scala nord verso piano terra ad abitazione; porta metallica preverniciata, tra il magazzino e il locali sud-est; portone d'ingresso magazzino in metallo preverniciato;

in vari punti del soffitto del piano primo interrato risultano infiltrazioni provenienti dal piano terra in cui le guaine impermeabili lasciate scoperte, non essendo state completate le opere, si sono deteriorare con il passare del tempo per le escursioni termiche stagionali e giornaliere, per cui l'acqua piovana si è infiltrata nel solaio a soffitto del piano primo interrato;

in vari punti della vetrata lucernaio a soffitto del piano primo interrato risultano infiltrazioni provenienti dal piano terra in cui le guaine impermeabili lasciate scoperte, non essendo state completate le opere, e i non adeguati lavori di realizzazione della vetrata lucernaio a soffitto, hanno comportato con il passare del tempo, per le escursioni termiche stagionali e giornaliere, il deterioramento delle guaine e delle opere, per cui l'acqua piovana si è infiltrata nella vetrata lucernaio a soffitto piano primo interrato;

- nei due locali a nord del piano interrato, da: pavimento in gres; muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; soffitti in laterocemento armato, intonacati e tinteggiati; finestre in metallo preverniciato con vetrocamera, verso i pozzi aeroilluminanti; vetrate tra locali e magazzino; porte tamburate impiallacciate in legno, tra locali e magazzino; porte metalliche preverniciate, tra locali e bagni;
- nel bagno a nord-est del piano interrato, da: pavimento in gres; muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; pareti in parte rivestite in gres; soffitto in laterocemento armato, intonacato e tinteggiato; finestra in metallo preverniciato con vetrocamera, verso il pozzo aeroilluminante; porta metallica preverniciata, tra bagno e locale nord-est; sanitari e caldaia murale per il riscaldamento dei locali a nord e del magazzino al piano primo interrato;
- nel bagno a nord-ovest al piano interrato, da: pavimento in gres; muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; pareti in parte rivestite in gres; soffitto in laterocemento armato, intonacato e tinteggiato; porta metallica preverniciata, tra bagno e locale nord-ovest; sanitari;
- nel vano scala a nord del piano primo interrato, verso il piano terra, da: pavimento in calcestruzzo; muratura in laterizio in parte intonacata; porta metallica preverniciata, tra vano scala e magazzino;
- nei locali a sud-est del piano interrato, da: pavimento in bimattoni di laterizio su terreno; muratura in c.a. e blocchi in cls; soffitto in c.a.; porte metalliche preverniciate tra i locali e tra locale ovest e

magazzino;

- dall'impianto, che risulta da completare, delle acque meteoriche del tetto e di parte dell'area scoperta, che scarica nella proprietà a sud (particella 488); dall'impianto dell'antenna parabolica sul tetto;

- dagli impianti del piano interrato: impianto idrosanitario dei bagni; impianto idrico nel magazzino e nelle cantine; impianto elettrico; impianto di adduzione metano alle caldaie; impianto di riscaldamento, dei locali nord e del magazzino, costituito da caldaia e condutture in polietilene sottotraccia pavimento; ventilconvettori con unità esterne e interne; impianto di aspirazione polvere con condutture sottotraccia pavimento; impianto videocitofonico e videocamere; impianto di sghiacciamento rampa composto da caldaia, condutture in polietilene sottotraccia rampa;

impianti che risultano in parte da completare, tutti mancanti dei certificati di conformità e irregolarmente allacciati alle forniture di elettricità e acquedotto e alla fognatura pubblica, della proprietà a nord (particelle 1007 e 337).

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1", la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera "B.7" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B.8".

#### 1.6 – CONFINI

La particella 966 confina a nord con la particella 1007 e 436, a est con le particelle 436, 56 e 488, a sud con le particelle 488, 217, 216 e 338 e a ovest con la particella 338 e 1007.

I confini della particella 966, a est verso le particelle 436, 56 e a ovest verso la particella 338, sono identificati da recinzioni che a seguito rilievi, controlli e verifiche, considerata la tolleranza e la qualità dei supporti catastali e ogni altro fattore, possono essere considerati attendibili rispetto alla mappa.

I confini, a nord verso la particella 1007 e a sud verso le particelle 488 e 217, non sono materializzati da opere.

Mentre a sud, verso la particella 216, vi sono divergenze dato che risulta il possesso di un'area della particella 966 da parte del confinante. Al fine di determinare il confine di proprietà, necessita fare riferimento all'atto d'acquisto dell'appezzamento di terreno, di cui il confine è parte, e necessita fare riferimento al tipo di aggiornamento catastale con cui è stato generato il confine. Inoltre necessita la consultazione delle mappe d'impianto, di visura e digitali, il rilievo della situazione rispetto a vari punti di riferimento e l'elaborazione dei dati ottenuti. Dopodiché, potrebbe risultare necessario, l'aggiornamento catastale con il tipo di frazionamento e la voltura per l'esatta intestazione e indicazione dell'area.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1", la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera "B.7" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B.8".

#### 1.7 – SERVITU'

Premesso che nella Concessione Edilizia n. 798 del 23/12/2002, Prot. n. 15352 P.E. n. 1636 e nella Variante in corso d'opera,

Concessione Edilizia n. 798/a del 18/02/2003, Prot. n. 411 P.E. n. 1636, in planimetria allegata è previsto l'accesso carraio da via Brentelle per la larghezza di m 4,00 circa, in prossimità del confine est della ex particella 485.

Premesso che nell'atto di donazione del 21/02/2003, n.rep. 3143/1231 del Notaio Dott. Andrea Dominijanni in Vedelago, trascritto a Treviso in data 25/02/2003 ai nn. 7953/5713, risulta all'art. 2 Precisioni immobiliari "La donazione viene effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti nonché con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenenti allo stesso proprietario, ed in particolare con l'esistente passaggio a favore dei beni trasferiti ed a carico del fondo limitrofo rimasto in proprietà alla donante ed individuato dalla particella 485 dello stesso Foglio catastale sopra indicato, di are 7.42 (sette e centiare quarantadue), per una striscia larga metri lineari cinque corrente lungo tutto il confine est del fondo stesso a rincongiungersi alla pubblica via."

Premesso che la particella 485 a seguito aggiornamenti catastali risulta soppressa essendo attualmente parte della particella 1007.

Premesso che la particella 1007 è altra proprietà confinante a nord con gli immobili eseguiti.

Diversamente da quanto è stabilito, dall'atto di donazione e dal

progetto allegato alle concessioni edilizie, l'accesso carraio da via Brentelle è stato realizzato nella particella 1007 spostato verso ovest alla distanza di m 4,55 circa dal confine est e di larghezza m 5,15 circa. Inoltre, più ad ovest, risulta realizzato un accesso pedonale, non previsto nelle concessioni edilizie, di larghezza m 1,15 circa.

Inoltre diversamente, da quanto è stabilito dall'atto di donazione e dalle concessioni edilizie, risultano delle servitù attive e passive, di fatto, nella particella 1007 di altra proprietà e nella particella 966 eseguita, a partire da via Brentelle.

In particolare:

a) risulta una servitù di parcheggio, lungo via Brentelle, di superficie mq 77 circa, attiva per la particella 966 eseguita e passiva per la particella 1007;

b) risulta una servitù, di fatto, di passaggio a piedi, con veicoli e con sottoimpianti, attiva per la particella 966 eseguita e passiva per la particella 1007, che da via Brentelle a nord, in senso nord-sud e viceversa, attraversa l'area scoperta della particella 1007, tra la rampa di accesso al piano interrato ad est e il fabbricato ad ovest (larghezza m 3,75 circa nella parte tra rampa e fabbricato), per arrivare alla particella 966, continua girando verso ovest e viceversa, continua in senso est-ovest e viceversa nella particella 966, per poi attraversare nuovamente la particella 1007, continua girando verso sud e viceversa, continua in senso nord-sud e

viceversa nella particella 1007, per entrare nella particella 966, fino al garage al piano terra del fabbricato esecutato;

c) risulta una servitù, di fatto, di passaggio a piedi, con veicoli e con sottoimpianti, attiva per la particella 966 esecutata e passiva per la particella 1007, che da via Brentelle a nord, in senso nord-sud e viceversa, attraversa l'area scoperta della particella 1007, fino alla rampa di accesso al piano interrato (larghezza netta m 5,00 circa) e alla particella 966; la rampa, di accesso al piano interrato, nella parte iniziale nord, al piano terra, risulta in altra proprietà, particella 1007, per m 6,15 circa in lunghezza nel senso nord-sud e per m 5,60 circa in larghezza, compresi i muri, nel senso est-ovest; a confine tra la particella 1007 e la particella 966 in esecuzione, la rampa risulta a quota m – 1,20 circa dal piano di campagna;

d) risulta una servitù, di fatto, di passaggio a piedi, con veicoli e con sottoimpianti, attiva e passiva per la particella 966 esecutata, attiva per la particella 488 e passiva per la particella 1007, che da via Brentelle a nord, in senso nord-sud e viceversa, attraversa l'area scoperta della particella 1007, continua tra il confine est delle particelle 1007 e 966 e la rampa di accesso al piano interrato del fabbricato in esecuzione ad ovest (larghezza m 4,80 circa), fino ad arrivare alla particella 488 a sud;

e) risulta una servitù, di fatto, di pozzi aeroilluminanti del piano primo interrato, attiva per la particella 966 esecutata e passiva per la particella 1007, risultando essere state realizzate parti di pozzi



aeroilluminanti, del piano primo interrato degli immobili eseguiti, nella particella 1007 oltre il confine nord della particella 966 in esecuzione;

f) risulta una servitù temporanea, di passaggio e allacciamento sottoimpianti, attiva per la particella 966 eseguita e passiva per la particella 1007, degli impianti elettrico, metano, acquedotto, che dalla particella 966 attraversa l'area scoperta della particella 1007, tra il fabbricato nella particella 1007 e il fabbricato particella 337, fino ad intercettare gli impianti dei fabbricati sulle particelle 1007 e 337, a cui gli impianti, della particella 966 eseguita, si allacciano; l'esecutato ha precisato che tale servitù e allacciamenti sono provvisori e temporanei per il periodo di costruzione delle opere in esecuzione;

g) risulta una servitù temporanea, di passaggio e allacciamento sottoimpianti, attiva per la particella 966 eseguita e passiva per la particella 1007, della fognatura degli immobili eseguiti, che dalla particella 966 attraversa l'area scoperta della particella 1007, tra il fabbricato nella particella 1007 e il fabbricato particella 337, fino ad intercettare la fognatura dei fabbricati sulle particelle 1007 e 337, a cui si allaccia e che scarica nella fognatura pubblica in via Brentelle a nord; l'esecutato ha precisato che tale servitù e allacciamento sono provvisori e temporanei per il periodo di costruzione delle opere in esecuzione;

h) risulta una servitù temporanea, di passaggio con sottoimpianti,

attiva per la particella 966 eseguita e passiva per la particella 488 a sud, di scarico acque meteoriche degli immobili eseguiti, che dalla particella 966 attraversa la particella 488 fino allo scarico a m 100 circa a sud, in un piccolo laghetto; l'esecutato ha precisato che tale servitù è provvisoria e temporanea per il periodo di costruzione delle opere in esecuzione.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1", il titolo di proprietà allegato sotto la lettera "B.2", la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera "B.7" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B.8".

#### 1.8 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Gli immobili in esecuzione sono situati in Comune di Loria (TV), via Brentelle, a circa 2,7 km a sud-ovest dal centro di Loria e a circa 2,5 km a nord-ovest dal centro del Comune di Castello di Godego (TV). Sono a circa 1 km a ovest dell'asse viario Castello di Godego – Loria (SP20), a circa 1,6 km a nord dell'asse viario Castelfranco Veneto – Rosà (SS245) e a circa 3,2 km dalla stazione ferroviaria di Castello di Godego.

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

Agli immobili in esecuzione, particella 966, si accede da via Brentelle in direzione sud, attraverso un'altra proprietà, particella 1007 (civico n. 61), in cui lungo la via sono situati dei parcheggi e i cancelli carraio e pedonale.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1", la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera "B.7" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B.8".

#### 1.9 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

Le Norme Tecniche di Attuazione al Piano degli Interventi Vigente al Piano Regolatore classifica l'area censita nel Catasto Terreni Comune di Loria, Foglio 23 particella 966: "Zona C4, nuclei residenziali in territorio extraurbano".

Le prescrizioni urbanistiche per l'utilizzo dell'area sono disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano degli interventi Vigente.

Non vi sono vincoli particolari, fatta eccezione per quelli derivanti dalle norme di piano specifiche della zona territoriale omogenea sopra richiamata.

L'area è situata in zona sismica soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

Vedere la documentazione urbanistica allegata alla presente sotto la lettera "B.4".

#### 1.10 – CONFORMITA' EDILIZIA

1.10.1 – Il Comune di Loria ha rilasciato:

- Concessione Edilizia n. 798 del 23/12/2002, Prot. n. 15352 P.E. n. 1636;
- Variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 798/a del 18/02/2003, Prot. n. 411 P.E. n. 1636.

Vedere la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "B.5".

1.10.2 – Le opere realizzate risultano in corso di costruzione come precisato ai precedenti punti 1.4 e 1.5 e in parte difformi rispetto alle concessioni edilizie rilasciate.

a) Risultano difformi le opere fuori terra, quali: l'ampliamento in altezza del fabbricato; il pilastro a piano primo della parete perimetrale ovest, spostato rispetto al progetto statico e rispetto alla continuità con il pilastro a piano terra, di cm 70 circa a nord; l'umento di sporgenze delle gronde di copertura; la realizzazione di due lucernai nel tetto; l'esecuzione di variazioni nell'area scoperta di pertinenza (aumento superficie pavimentata per copertura tra magazzino e rampa, modifica parapetti rampa che in parte sono da completare, scala sud, pozzi aeroilluminanti, maggiore altezza recinzioni dell'area).

b) Il piano primo interrato composto dal magazzino artigianale suddiviso in un magazzino, locali nella parte nord (due locali, due bagni e un vano scala, due locali a sud-est, presenta varie difformità:

b1) il magazzino, previsto ad uso magazzino artigianale nel progetto di cui alle concessioni edilizie, risulta essere stato realizzato in parte modificato, con maggiore altezza, con sagoma in pianta ampliata verso sud in cui è stata collocata parte della scala di esodo (in progetto, allegato alle concessioni edilizie, la scala di esodo è prevista esterna a nord-ovest; la scala realizzata risulta non

adeguata presentando una rampa di n. 18 gradini), con variazione all'aerazione e illuminazione naturale dei locali (il completamento delle opere dovrà garantire i requisiti minimi di aerazione naturale dei locali e i comandi fissi di apertura delle finestre ad altezza d'uomo del tipo ad arganello manuale o elettrico come prescritto nel Parere Preventivo del Servizio Sanitario Nazionale – Regione del Veneto, del 16/08/2002, Prot. n. 2304, Risposta alla nota n. 9391/9605 del 29/07/2002), con realizzazione di una scala verso il soppalco a volumi tecnici a nord; il magazzino risulta utilizzato dall'attività di termoidraulica;

b2) i locali a nord, previsti ad uso disbrigo e ripostiglio e non comunicanti direttamente con il magazzino nel progetto di cui alle concessioni edilizie, risultano essere stati realizzati modificati nella sagoma, con maggiore altezza, con variazione dell'aerazione e illuminazione naturale, comunicanti direttamente con il magazzino; i locali risultano utilizzati a uffici;

b3) il bagno a nord, previsto nel progetto di cui alle concessioni edilizie, risulta essere stato realizzato modificato nella sagoma (annessione di parte del disimpegno), con maggiore altezza, con variazione dell'aerazione e illuminazione naturale (sia il progetto che quanto realizzato non rispetta il Parere Preventivo del Servizio Sanitario Nazionale – Regione del Veneto, del 16/08/2002, Prot. n. 2304, Risposta alla nota n. 9391/9605 del 29/07/2002 e non risulta rispettata la Circolare della Regione Veneto n. 13 del

01/07/1997, mancando l'anti-bagno);

b4) la restante parte del disimpegno e il sottoscala a nord, previsto nel progetto di cui alle concessioni edilizie, risultano essere stati realizzati con maggiore altezza e modificati essendo stato realizzato un locale attrezzato e utilizzato a bagno (quanto realizzato non rispetta la Concessione Edilizia n. 798 del 23/12/2002, Prot. n. 15352 P.E. n. 1636, la Variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 798/a del 18/02/2003, Prot. n. 411 P.E. n. 1636, non rispetta il Parere Preventivo del Servizio Sanitario Nazionale – Regione del Veneto, del 16/08/2002, Prot. n. 2304, Risposta alla nota n. 9391/9605 del 29/07/2002 e non risulta rispettata la Circolare della Regione Veneto n. 13 del 01/07/1997, mancando l'anti-bagno e il rispetto dei parametri dell'aeroilluminazione naturale);

b5) il vano scala a nord, previsto nel progetto allegato alle concessioni edilizie, risulta allo stato grezzo e attualmente chiuso verso il disimpegno previsto in progetto e nella rampa scale verso il piano terra, essendo stati realizzati dei muri divisorii;

b6) soppalco a volumi tecnici previsto, in progetto allegato alle concessioni edilizie, di altezza m 1,45 è risulta di altezza m 1,20;

b7) ampliamento con la realizzazione di due locali a sud-est per mq 37 circa con caratteristiche di cantina;

b8) ampliamento della copertura tra magazzino e rampa per una superficie di mq 29 circa;

b9) variazioni della rampa a seguito realizzazione del pavimento del piano primo interrato a quota – cm 34 circa, e allungamento della rampa di m 1,60 circa.

Le difformità delle opere fuori terra possono essere sanate (L.R. 27/06/1985 n. 61, D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con una domanda di sanatoria accompagnata dal certificato di idoneità statica delle opere difformi, accompagnata da un progetto che presuppone adeguamenti e completamenti, in rispetto delle leggi, delle NTA e del RE del Comune di Loria.

Le difformità delle opere realizzate al piano primo interrato possono essere sanate (L.R. 27/06/1985 n. 61, D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con una domanda di sanatoria accompagnata dal certificato di idoneità statica delle opere difformi, accompagnata da un progetto che presuppone adeguamenti e completamenti, in rispetto delle leggi, della Circolare della Regione Veneto 01/07/1997 n. 13, delle prescrizioni ad una nuova domanda di parere del Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'ULSS N. 8 Regione Veneto, in rispetto delle NTA e del RE del Comune di Loria.

Il costo per le sanzioni è forfettariamente preventivato in € 18.000 (euro diciottomila virgola zero centesimi), oltre a € 9.000 (euro novemila virgola zero centesimi) per spese tecniche, per complessivi € 27.000 (euro ventisetteemila virgola zero centesimi).

Vedere la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "B.8", la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera "B.7"

e la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "B.7".

#### 1.10.3 – Distanza tra fabbricati

a) La distanza tra il fabbricato in esecuzione e il fabbricato a nord in altra proprietà particella 1007, risulta attualmente di m 9,65 circa (attualmente manca lo spessore delle opere di finitura del fabbricato in esecuzione). Il progetto, allegato alle concessioni edilizie, precisa che in data 07/01/2003 il fabbricato nella particella 1007 (in parte ex particella 485) era alla distanza di m 11,20. La relazione tecnica illustrativa, datata 27/08/2001, allegata alle concessioni edilizie, evidenzia che in tale data il portico a sud del fabbricato nella particella 1007 non c'era. Sentito in merito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Loria, risulta che per tale fabbricato nella particella 1007 non sono stati rilasciati permessi ad ampliare verso il fabbricato in esecuzione.

b) La distanza tra il fabbricato in esecuzione e il fabbricato ad ovest in altra proprietà particella 388, risulta di m 9,35 circa (attualmente manca lo spessore delle opere di finitura del fabbricato in esecuzione). Nell'atto notarile di compravendita del 01/03/1979, n.rep. 32.116 del Notaio Dott. Vincenzo Imparato di Asolo, registrato a Montebelluna il 19/03/1979 al n. 821, vol. 122, alla lettera a) del punto I), si precisa che il fabbricato nella particella 388 (ex particella 51d) è fabbricato da demolire.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "B.1", la documentazione edilizia allegata sotto la lettera



“B.5”, la documentazione fabbricato confinante allegata sotto la lettera “B.6”, la planimetria stato attuale allegata sotto la lettera “B.7” e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera “B.8”.

#### 1.11 – CONFORMITÀ CATASTALE

La particella 966 è censita al Catasto Terreni come Ente Urbano e manca ogni riferimento della stessa al Catasto Fabbricati. Per il trasferimento della proprietà è necessario predisporre la denuncia del nuovo fabbricato, l'elaborato planimetrico, attribuendo la categoria di fabbricato in corso di costruzione.

Il costo per la regolarizzazione è forfettariamente preventivato in € 2.600,00 (euro duemilaseicento virgola zero centesimi) compresi oneri fiscali e diritti catastali.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera “B.1”.

#### 1.12 – DISPONIBILITÀ

Gli immobili in esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

#### 1.13 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo gli immobili in corso di costruzione, gli stessi sono esenti dagli obblighi di certificazione.

#### 1.14 – STIMA

La valutazione è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione dello stato in corso di costruzione delle opere, tenuto conto delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto

di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Si sono considerati l'ubicazione, l'accesso, lo stato in corso di costruzione, l'area pertinenziale, l'eventuale capacità edificatoria residua, i vincoli, l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato immobiliare in zona.

I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi e nei rilievi, dello stato, della qualità, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, detratti oneri della sanatoria e regolarizzazione catastale, si esprime il valore complessivo ritenuto congruo per il lotto stimato.

Fabbricato in corso di costruzione costituito da piano terra, piano primo, piano primo interrato e area pertinenziale (particella 966):

Abitazione piano terra e primo mq 278 x € 295,00 =	€ 82.010,00
Portici mq 36 x € 200 =	€ 7.200,00
Piano primo interrato mq 421 x € 250 =	€ 105.250,00
Piano primo interrato locali sud-est mq 37 x € 200 =	€ <u>7.400,00</u>
Sommano	€ 201.860,00

A tale importo andranno detratti

a) Oneri presunti delle sanzioni amministrative e spese tecniche relative alle pratiche edilizie	€ 27.000,00
b) Oneri per la regolarizzazione catastale	€ <u>2.600,00</u>

Che si arrotonda, per difetto, a € 172.000,00  
(euro centosettantaduemila virgola zero centesimi).

2 – LOTTO N. 2 – Terreno agricolo situato in Comune di Morgano (TV), via Ongarie.

#### 2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Comune di Morgano, Catasto Terreni, Foglio 12, particella 812, semin.arbor., cl. 3, superficie are 25.33, R.D. € 16,35 e R.A. € 8,50. Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "C.1".

#### 2.2 – TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che l'area è proprietà di

[REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1, essendo che l'immobile è ad esso pervenuto con

atto di compravendita del 09/04/1996, n.rep. 48274/23636 del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso in data 06/05/1996 ai nn. 11156/8806.

Vedere il titolo di proprietà allegato alla presente sotto la lettera "C.2".

#### 2.3 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

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

a) trascrizione a favore del 06/05/1996 ai nn. 11156/8806, atto di compravendita del 09/04/1996, n.rep. 48274/23636 del Notaio Dott.

Francesco Giopato di Treviso,

A favore:

Contro:

con cui è stata acquistata la piena proprietà, per la quota di 1/1, della particella 812, Foglio 12 del Comune di Morgano;

b) iscrizione contro del 10/06/2010 ai nn. 20801/4680, ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero centesimi)

A favore:

Contro:

gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1, sulla particella 812 del Foglio 12 del Comune di Morgano, ipoteca sorta in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lonato (BS) in data 24/02/2010 n.rep. 62/2010 (ipoteca inoltre gravante su altri beni immobili in Comune di Loria per i quali si rinvia al Lotto n. 1);

c) trascrizioni contro del 21/07/2011 ai nn. 25879/16671,

pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, n.rep. 671 del 08/06/2011,

A favore:

Contro:

gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1, sulla particella 812 del Foglio 12 del Comune di Morgano (pignoramento immobili inoltre gravante su altri beni immobili in Comune di Loria per i quali si rinvia al Lotto n. 1);

d) trascrizioni contro del 21/06/1985, variata in data 18/04/2005, ai nn. 12386/10262, costituzione di servitù di elettrodotto con scrittura privata autenticata nelle firme del 01 e 03/06/1985, n.rep. 7070/7096 del Notaio Dott. Maria Ciarbonetti di Treviso,

A favore:

Contro:

con cui è stata costituita una servitù aerea di elettrodotto nella ex particella 219 (in parte attuale particella 812), del Foglio 12 del Comune di Morgano.

Vedere le Ispezioni Ipotecarie allegate alla presente sotto la lettera "C.3".

#### 2.4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un'area agricola di forma trapezoidale.  
All'atto del sopralluogo l'area è risultata in stato di abbandono.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "C.1" e la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "C.5".

#### 2.5 – CONFINI

L'immobile confina a nord con le particelle 863 e 499, a est con le particelle 499, 430, 70, 831 e 832 , a sud con le particelle 70, 831, 832 e 811 e a ovest con le particelle 811 e 863.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "C.1".

#### 2.6 – SERVITÙ

a) L'area risulta essere un fondo intercluso circondato da fondi altrui, a seguito, in sede di acquisto dell'area, rinuncia alla servitù di passaggio, da via Ongarie a nord, attraverso servitù ad ovest.

All'art. 8 dell'atto di compravendita del 09/04/1996, n.rep. 48274/23636 del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso in data 06/05/1996 ai nn. 11156/8806, si precisa che "Il signor [REDACTED] rinuncia alla servitù di passaggio esistente a cavaliere del confine Ovest del mappale 219/a ora 811 e che verrebbe a sorgere a seguito della presente vendita per destinazione del padre di famiglia. Lo stesso dichiara che andrà ad acquisire l'accesso in altro modo."

b) Risulta una servitù aerea di elettrodotto passante con n. 3

conduttori lungo il confine nord della particella 812, trascritto a Treviso in data 21/06/1985 ai nn. 12386/10262, variata in data 18/04/2005.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "C.1", il titolo di proprietà allegato sotto la lettera "C.2", la documentazione ipotecaria allegata sotto la lettera "C.3" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "C.5".

#### 2.7 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'area in esecuzione è situata in Comune di Morgano (TV), via Ongarie, a circa 1,4 km a sud dal centro di Morgano, a circa 1,2 km a est dal centro di Badoere ed è a circa 300 m a sud dell'asse viario Morgano – Quinto di Treviso (SP17).

L'area risulta essere un fondo intercluso circondato da fondi altrui, a seguito, in sede di acquisto dell'area, rinuncia alla servitù di passaggio, da via Ongarie a nord, attraverso servitù ad ovest.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "C.1" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "C.5".

#### 2.8 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

La Variante al Piano Regolatore Generale classifica l'area censita nel Catasto Terreni Comune di Morgano, Foglio 12 particella 812: "Z.T.O. E 2.2 – ambito di prevalente intervento, soggetti alla disciplina dell'art. 9 della N.T.A.. Si applica altresì la L.R. 23/04/2004 n. 11 e successive modificazioni nonché la L.R.

26/06/2008 n. 4.

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

- "Paleoalvei", Zone di tutela di cui all'art. 12 lett. C punto E delle N.T.A.;

- indagine geologica preventiva di cui all'art. 12 punto C "Zone di tutela" lett. D2 delle N.T.A.

Vedere la documentazione urbanistica allegata alla presente sotto la lettera "C.4".

#### 2.9 – DISPONIBILITÀ

Gli immobili in esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

#### 2.10 – STIMA

Definite le caratteristiche del bene immobile in esecuzione, elaborati e ponderati i raffronti con altri beni immobili aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale, immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche del bene immobile in argomento, i vincoli, le carenze, considerata l'ubicazione del bene, l'attuale situazione del mercato immobiliare in zona.

Il valore dell'immobile oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel sopralluogo, dello stato, della qualità, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, si espone di seguito il valore ritenuto congruo per il lotto stimato.



Terreno agricolo (particella 812):

Superficie terreno mq 2.533 x € 5,60 = € 14.184,80

Che si arrotonda, per difetto, a € 14.000,00

(euro quattordicimila virgola zero centesimi).

### 3 – ELENCO ALLEGATI

A – Quesiti

B – Lotto n. 1 – Fabbricato in corso di costruzione, con area scoperta di pertinenza, situato in Comune di Loria (TV), via Brentelle e censito al Catasto Terreni, Foglio 23, particella 966

B.1 – Documentazione catastale

B.2 – Titolo di proprietà

B.3 – Ispezioni ipotecarie

B.4 – Documentazione urbanistica

B.5 – Documentazione edilizia

B.6 – Documentazione fabbricato confinante

B.7 – Planimetria stato attuale

B.8 – Documentazione fotografica

C – Lotto n. 2 – Terreno agricolo situato in Comune di Morgano (TV), via Ongarie e censito al Catasto Terreni, Foglio 12, particella 812.

C.1 – Documentazione catastale

C.2 – Titolo di proprietà

C.3 – Ispezioni ipotecarie

C.4 – Documentazione urbanistica

C.5 – Documentazione fotografica

4 – Ringraziando per la fiducia accordata, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

Castelfranco Veneto Il, 19/10/2015

Il C.T.U.

Geom. Roberto Scolaro

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 519/2011  
Allegato "B.I": Documentazione catastale pag. 3 di 3



Vis. tel. (0.90 euro)

18-Mar-2015 18:20  
Prot. n. 1244615/2015  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

Comune: LORIA  
Foglio: 23

I Particella: 966

