

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Marco Saran

udienza 02/10/2019

Esecuzione Immobiliare n. 210/2017

a carico della ditta:

[REDACTED]

INCARICO:

La scrivente dott.ssa geom. Francesca Varaschin, libera professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 3120 con studio in Giavera del M.llo - Via degli Artiglieri n. 15/A, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio con ordinanza 22/02/2019 dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso, nella causa di esecuzione immobiliare n. 210/2017 promossa da:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.p.a.

Contro

[REDACTED]

*** **

Quesito	Pag.	2
Premesse / determinazione dei lotti	Pag.	2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
2. Descrizione catastale degli immobili lotto	Pag.	3
3. Confini	Pag.	4
4. Atto di provenienza	Pag.	4
5. Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag.	4
6. Aggiornamenti delle verifiche	Pag.	8



7.	Descrizioni degli immobili	Pag.	9
8.	Occupazione degli immobili	Pag.	11
9.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	11
10.	Capacità edificatoria residua	Pag.	15
11.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	15
12.	Difficoltà riscontrate in sede di sopralluogo	Pag.	15
13.	Spese condominiali e debito residuo	Pag.	16
14.	Metodi di stima	Pag.	16
15.	Valutazione degli immobili	Pag.	17

*** **

QUESITO

"QUESITO PER PERIZIA"

Esecuzione N. 210/2017

Art. 173 bis disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono identificati nella presente perizia come lotto unico e nello specifico:

porzione di bifamiliare su due livelli, situata in via La Piccola n. 7, nella periferia del Comune di Loria - frazione Castione - ai limiti del confine comunale.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo aver effettuato gli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del custode dott. Paolo Girotto, nominato con ordinanza del 22/02/2019, per definirne le caratteristiche



architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Sono state assunte, inoltre, informazioni in loco riguardo ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione, dovendo addivenire alla valutazione degli immobili stessi.

Lotto unico

2 - DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 09/04/2019, l'immobile era così censito all'Agenzia del Territorio di Treviso:

LOTTO UNICO

Bene 1

C.F. Comune di Loria fg. D/2 mapp. 159 sub 1-2 graffati
cat. A/7 cl. 1 vani 8 R.C. € 764,36 – via La Piccola - piano S1-T –
abitazione con annessa corte esclusiva di mq 1351

Il bene 1 risulta così identificato al C.T.

Bene 1

C.T. Comune di Loria fg. 25 mapp. 159 - ente urbano mq 1500
Si evidenzia che in banca dati non risultano in atti né elaborato
planimetrico (cosa che potrebbe considerarsi non ostativa) né
planimetria catastale (cosa questa che non dovrebbe per contro
registrarsi).

La scrivente CTU ha provveduto ad effettuare ricerche negli archivi
catastali, non trovandone purtroppo riscontro planimetrico, ha però
recuperato la planimetria depositata presso la Casa Comunale di Loria



in occasione della richiesta di agibilità.

Il bene quindi, risultando in ogni caso identificato all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, non ha bisogno di ulteriore determinazione, salvo la presentazione di eventuale planimetria mancante sulla scorta di quella depositata in Comune di Loria.

L'attuale intestatario è:

Bene 1

[REDACTED]

[REDACTED]

1/1 piena proprietà

Gli immobili risultano al momento occupati dall'esecutato e dalla famiglia di questi.

(All. doc. n.1 -visure catastali, all.to n. 2- planimetrie catastali e all. doc. n. 3 estratto di mappa catastale)

3 - DESCRIZIONE CONFINI

LOTTO UNICO

Bene 1

Il bene 1 confina a nord con il mapp. 75, a est con i mapp.li 75-160, a sud con il mapp. 160 ed a ovest con mapp. 1 e via La Piccola.

4 - ATTI DI PROVENIENZA

I beni citati sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di donazione in data 01 luglio 1999 n. 141174 di rep. Dott. Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa e trascritto il 22/07/1999 ai nn. 27041/17545

(All. doc. 4)

5 - TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI



(All. doc.5)

TRASCRIZIONI A CARICO

1) Titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 27/03/2017

Reg. Gen. 13248 Reg. Part.: 9265

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1

Unità negoziale 1

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8

2) Titolo: Verbale di pignoramento immobili in data 17/04/2019

Reg. Gen. 22152 Reg. Part.: 15594

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1



Unità negoziale 1

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8 via La Piccola n. 7

ISCRIZIONI A CARICO

1) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data
23/01/2001

Reg. Gen. 5153 Reg. Part.: 855

A FAVORE:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1

Somma: £ 400.000.000 Capitale: £ 200.000.000

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8

2) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data
29/07/2009

Reg. Gen. 31168 Reg. Part.: 7045

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]



CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Somma: € 200.000,00 Capitale: € 100.000,00

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8

3) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito in data 10/02/2012

Reg. Gen. 6794 Reg. Part.: 895

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1

[REDACTED]



[REDACTED]

Somma: € 144.000,00 Capitale: € 72.000,00

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8

4) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo in data
12/09/2012

Reg. Gen. 28249 Reg. Part.: 4062

A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Unità negoziale 1 piena proprietà 1/1

omissis

Somma: € 100.000,00 Capitale: € 60.000,00

Comune di Loria

Catasto Fabbricati sez. D Fg. 2

Mapp. n. 159 sub 1-2 graffati A/7 vani 8

omissis

6 - AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al



09/04/2019 e quella indicata al capitolo 5) risulta aggiornata al 05/07/2019.

Prima del deposito della presente perizia, sono state nuovamente eseguite verifiche (a terminale senza allegati) non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al 30/08/2019.

7 - DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Il compendio di cui trattasi è situato nel territorio periferico del Comune di Loria, ai confini del Comune stesso, in un'area caratterizzata in parte dalla presenza di aree industriali ed artigianali, in parte da aree agricole, nella frazione di Castione.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili de quo, risulta essere una bifamiliare, (nello specifico la porzione sud è quella oggetto della presente esecuzione), con accessi autonomi, con unità interamente indipendenti cielo-terra, oltre allo scoperto in uso esclusivo.

Il fabbricato risulta edificato nel 1998, con affaccio principale lungo la via pubblica (via La Piccola).

L'unità residenziale risulta elargita su un livello fuori terra ed un piano entro terra, intonaco alle facciate principali esterne, copertura con tetto a due falde con manto in coppo veneto, scuri in PVC, giardino con parte a verde e parte pavimentata.

La struttura, a vista, pare essere realizzata in C.A. con tamponature in laterizio, privo di isolamento.

Il lotto non risulta completamente recintato, mancando la recinzione della parte est, inoltre, pur costituendo un bene identificato ed indipendente, risulta esservi un passaggio pedonale con cancelletto



posto sulla recinzione di C.A. e rete di confine tra le due porzioni (foto da 1 a 4).

La porzione di bifamiliare (bene 1) risulta dislocata tra il piano terra ed il piano primo sottostrada, ha quali finiture:

al piano terra: pavimenti in terrazzo alla veneziana su cucina e soggiorno, in parquet di legno per le camere, pavimento del bagno e rivestimenti in grès, serramenti ed infissi in PVC con vetrocamera, alle pareti idropittura

al piano primo sottostrada: pavimenti in grès, pavimento del bagno e rivestimenti in ceramica, serramenti ed infissi in PVC con vetrocamera, alle pareti idropittura, portantino blindato su porta che dal piano primo sottostrada porta esternamente al piano campagna.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrotermosanitario con caldaia a metano per il piano terra con elementi riscaldanti radianti (termoconvettori per il piano primo sottostrada), impianto fognario con scarico in vasca a svuotamento periodico ed approvvigionamento idrico da acquedotto. Gli impianti risultano a norma secondo la normativa dell'epoca della realizzazione.

Non si è rilevata la presenza di isolamento sulle pareti esterne, ne segni evidenti di muffe o vizi visibili.

La porzione di bifamiliare risulta essere così composta:

al piano terra portico, cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere singole e n.1 camera matrimoniale

altezza utile m 2,70

al piano primo sottostrada locale di sgombero, cantina, WC, lavanderia



e C.T.

altezza utile m 2,50

Nel complesso sviluppa una superficie lorda di mq. 240,00 ca.

Si presenta in buono stato conservativo.

(foto da n. 5 a n. 17)

8 - OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano occupati dall'esecutato e dalla famiglia di questi.

9 - ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (all. 6-7)

Il lotto sul quale insistono gli immobili oggetto di esecuzione risultano rappresentati nella tavola del Piano degli Interventi, approvato in 5[^] variante con D.C.C. n. 17 del 31/07/2018, come segue:

LOTTO UNICO

Bene 1

ZTO E.a.2 zone con prevalente utilizzazione agricolo produttiva - ambiti ad elevata frammentazione fondiaria, normata dagli art. 17, 17/a e 17/b delle Norme Tecniche Operative e che prevedono quanto segue:



ZONE AGRICOLE

Art. 17 COMPONENTI DEL TERRITORIO AGRICOLO

1. Il territorio agricolo è destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.
2. Il territorio agricolo è così articolato:
 - a) *Zona E.a) con prevalente utilizzazione agricola produttiva, che comprende ambiti a buona integrità (E.a1) ed ambiti ad elevata frammentazione fondiaria (E.a2);*
 - b) *Zona E.b) di agricoltura specializzata, per l'elevata concentrazione di attività florovivaistiche;*
 - c) *zona E.c) agricola con elevato valore ambientale e paesaggistico, nelle quali l'attività agricola viene svolta in presenza o in prossimità di significative emergenze ambientali e paesaggistiche;*
 - d) *Zona E.d) agricola periurbana di ammorbidimento e transizione, nelle quali l'attività agricola viene svolta a ridosso dei centri abitati, e che svolge un ruolo di cuscinetto tra i margini urbani, l'attività agricola produttiva, i frammenti del paesaggio storico e le aree aperte residuali.*

Art. 17/a DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO

1. Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e per quanto compatibile con le indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme, gli interventi edilizi di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii. nel rispetto degli atti d'indirizzo della giunta regionale.
2. Ogni intervento di trasformazione ricadente nelle zone agricole dovrà essere progettato con l'obiettivo di minimizzare la sottrazione di suolo agricolo, anche mediante valutazione di differenti soluzioni progettuali; laddove possibile, gli interventi edificatori dovranno essere collocati negli ambiti a minor grado di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Sono sempre ammessi i seguenti interventi di interesse pubblico:
 - a) gli interventi relativi ad infrastrutture tecniche di difesa e a servizio del suolo, quali strade pedonali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - b) gli impianti tecnici di modesta entità che comprendono le cabine elettriche, le cabine di decompressione del gas, gli impianti per gli acquedotti e simili.
4. Edificato esistente: Fatta salva la disposizione relativamente ai complessi ed edifici di valore storico culturale, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3 del D.P.R. n° 350/2001 e ss.mm.ii. e gli ampliamenti previsti dall'art. 44 L.R. n° 11/2004.
5. La realizzazione di ampliamenti o la costruzione di nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti. A tal fine, per gli interventi residenziali dovrà essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative del richiedente con altra abitazione di sua proprietà esistente in loco o attraverso il recupero di fabbricati residenziali o annessi rustici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo. La necessità di conservazione degli annessi rustici esistenti, in quanto funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovrà essere dimostrata attraverso apposita relazione agronomica.
6. Gli ampliamenti e le nuove edificazioni dovranno essere ubicate in aree contigue a edifici già esistenti in modo da garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
7. Per tutti gli interventi edilizi è prescritto il rispetto dei criteri definiti nel successivo comma 12 sulla tutela e riqualificazione del territorio. In particolare, nella sistemazione degli spazi scoperti è prescritta una specifica progettazione del margine delle aree edificate ed il territorio agricolo, al fine di ottenere la migliore ambientazione paesaggistica.
8. Quando possibile dovrà essere evitata la costruzione di nuovi accessi carrai ma dovranno essere utilizzati quelli esistenti, eventualmente ampliati per consentire un'adeguata accessibilità in funzione dell'uso civile o rurale a cui sono destinati.
9. Nuovi insediamenti abitativi ed aziendali agricoli: il P.L. disincentiva la costruzione di nuove abitazioni o insediamenti aziendali agricoli isolati che sono consentiti esclusivamente in situazione di un piano aziendale approvato, dando atto comunque della sussistenza di tutte le seguenti condizioni:
 - a) l'aggregazione a presistenze edilizie o la motivata impossibilità di aggregarsi a consistenze edilizie esistenti. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale presistente casa di abitazione;
 - b) la conferma ed il recupero delle presistenze storiche e dei fabbricati rurali di tipologia tradizionale da conservare;
 - c) il corretto inserimento nell'interno immediato ed ambientale;
 - d) la tutela delle componenti della rete ecologica;

ARTICOLI 17-17/A-17/B-17/C-17/D-17/E-17/F-17/G-17/H-17/I-17/J-17/K-17/L-17/M-17/N-17/O-17/P-17/Q-17/R-17/S-17/T-17/U-17/V-17/W-17/X-17/Y-17/Z-17



- e) il contenimento del consumo di suolo agricolo;
 - f) la tutela delle risorse irrigue.
10. **Limiti di altezza e distanza:** le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti limiti generali, salvo diversa indicazione più specifica delle N.T.O. o del R.N.:
- a) altezza massima degli edifici: non superiore a ml. 6,50, salvo maggiori altezze per strutture agricole specializzate funzionali alla conduzione del fondo, concesse dal Comune, o il caso di costruzione in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, ammissibile esclusivamente ai fini di una migliore integrazione dal punto di vista estetico o paesaggistico;
 - b) distanza minima dai confini: 5,00 ml;
 - c) distanza minima tra fabbricati: 10,00 ml;
 - d) distanza minima dalle strade: ove non siano stabilite fasce di rispetto, per le quali valgono le distanze minime dal confine stradale secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade non deve essere inferiore a 20 ml;
11. **Attività orto flora vivaistiche:** le attività orto flora vivaistiche sono ammesse in tutto il territorio agricolo nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 17/c.
12. **Tutela e riqualificazione del territorio:** il P.L. promuove le seguenti azioni di tutela e riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio agricolo:
- a) mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
 - b) conservazione e potenziamento dei corridoi ecologici e delle connessioni a verde;
 - c) cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - d) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico - ambientale, caratterizzanti il paesaggio agricolo, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - e) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade poderali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo naturale;
 - f) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali della rete scolante;
 - g) salvaguardia della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio e la rete ecologica comunale;
 - h) promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti culturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
 - i) tutela dei cono visuali e riduzione dell'inquinamento visivo - paesaggistico, determinato dalla presenza di qualsiasi elemento detrattore ed in particolare di infrastrutture ed elettrodotti, per i quali dovranno essere previsti, per le nuove opere e per le esistenti, in particolare per quelle localizzate in ambiti di rilevante valenza, adeguate misure di mitigazione;



- j) Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche accompagnate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per comprovati motivi agro produttivi comprovati da perizia agronomica, ed essere limitate all'area di pertinenza dei fabbricati esistenti o/o di progetto;
- k) divieto di eseguire la tombatura di fossati quando ciò non sia indispensabile per l'accesso alle proprietà e non sia possibile utilizzare accessi già esistenti, eventualmente ampliati per consentire un'ideale accessibilità in funzione dell'uso civile o rurale a cui sono destinati.
- l) divieto di insediare nuove attività e nuovi depositi di materiali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola.

Art.17b ZONA Ea) CON PREVALENTE UTILIZZAZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA

1. La zona agricola Ea), a prevalente utilizzazione agricola produttiva, comprende ambiti a buona integrità (Ea1) ed ambiti ad elevata frammentazione fondiaria (Ea2).
2. Negli ambiti agricoli a buona integrità fondiaria della zona Ea1 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 17/a - disposizioni generali per il territorio agricolo, con le seguenti esclusioni:
 - a) Impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. I nuovi allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi in questi ambiti, preferibilmente attraverso il recupero o il riuso di ricoveri zootecnici dismessi.
4. Per i seguenti interventi è richiesta la verifica di sostenibilità ambientale:
 - a) Strutture agricole - produttive con superficie coperta superiore a 500 mq. (nuova costruzione o ampliamento);
 - b) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti, ancorché ammessi, con esclusione di quelli familiari;
 - c) Serre fisse con superficie coperta superiore a 1000 mq. (nuova costruzione o ampliamento);
 - d) Impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse e per la produzione di biometano;
 - e) Eventuale costruzione di altri fabbricati (o ampliamento di edifici esistenti), laddove eventualmente assentiti in ragione di provvedimenti derogatori, con superficie coperta superiore a 250 mq.;
5. Negli ambiti agricoli ad elevata frammentazione della zona Ea2 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 17/a - disposizioni generali per il territorio agricolo, con le seguenti esclusioni:
 - a) Nuovi allevamenti zootecnici intensivi (ai sensi della D.G.R.V n° 856/2012);
 - b) Ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi esistenti (ai sensi della D.G.R.V n° 856/2012);
 - c) Impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e per la produzione di biometano;
 - d) Impianti per la produzione di energia termica alimentati da biomasse con capacità superiore a 249 Kw termici;
 - e) Impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

VARASCHIN FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPECA S.P.A. NG CA 3 Serial#: 217b6537ab027884d400ce4dda8117d1

37

6. Per i seguenti interventi, qualora ammessi, è richiesta la verifica di sostenibilità ambientale:
 - a) Strutture agricole - produttive con superficie coperta superiore a 500 mq. (nuova costruzione o ampliamento);
 - b) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti, ancorché ammessi, con esclusione di quelli familiari;
 - c) Serre fisse con superficie coperta superiore a 1000 mq. (nuova costruzione o ampliamento);
 - d) Eventuale costruzione di altri fabbricati (o ampliamento di edifici esistenti), laddove eventualmente assentiti in ragione di provvedimenti derogatori, con superficie coperta superiore a 250 mq.;
 - e) Impianti per la produzione di energia termica alimentati da biomasse.



10 - CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

Sulla scorta di quanto riportato nel precedente punto 9 e sulla base dello stato dei luoghi, non risulta capacità edificatoria residua.

11 - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

E' stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria.

Allo stato attuale, presso la Casa Comunale, risulta depositata la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 600 del 15/03/1999 per ricostruzione di fabbricato residenziale unifamiliare (a seguito di demolizione fabbricato fronte strada)
- Cambio di intestazione alla C.E. n. 600 del 15/03/1999 per ricostruzione di fabbricato residenziale unifamiliare (a seguito di demolizione fabbricato fronte strada) a seguito di voltura in data 19/07/1999
- Licenza d'uso in ordine alla C.E. n. 600/1999 (abitabilità)

(All.ti doc. n.8)

12 - DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

LOTTO UNICO

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità di lieve entità, relative alla distribuzione degli spazi interni, oltre a lieve modifica prospettica e nello specifico:

- rientranza maggiore della porta d'ingresso rispetto all'allineamento di facciata
- mancanza muretto interno lato sinistro porta d'ingresso



- cucina separata da soggiorno con setti murari e porta di collegamento (correttamente riportata nella planimetria catastale ma non nel progetto depositato in atti)
- spostamento porta di accesso locale cantina
- accesso del WC avviene da lavanderia e non da corridoio.

Tali modifiche, trattandosi per la prima diffonità di modifica prospettica e volendo redigere unica pratica , richiedono il rilascio di permesso a costruire in sanatoria, che può quindi ricomprendere anche le altre modifiche interne (che potevano invece essere concesse con SCIA in sanatoria).

Tale richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria, richiederà la redazione di pratica telematica, previo pagamento dei diritti di segreteria, marca da bollo e oblazione (€ 608,00) e successiva variazione catastale.

Il compenso stimato per il professionista da incaricarsi, a parere e piacimento della scrivente, è di circa € 1500,00 oltre ad oneri e diritti ut supra indicati.

13 - SPESE CONDOMINIALI E DEBITI RESIDUI

Non essendo presenti spazi comuni, non risultano imputabili spese condominiali.

14 - METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

12a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico- comparativo secondo il quale in via teorica, si



afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. In realtà ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende necessario quindi, apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e precisamente:

12b) Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà di eventuale divisione e frazionamento del bene; la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

12c) Per quanto riguarda il libero mercato: la appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona e la sfavorevole congiuntura economica che ha nel corso del corrente anno, ridotto il valore degli immobili in offerta, per permettere al mercato di stabilizzarsi venendo incontro alle mutate esigenze ed alle mutate utilità marginali della domanda.

15 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'immobile oggetto della presente CTU è stato determinato sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente con unità di riferimento il metro quadrato commerciale. Pertanto tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dello stato di



conservazione, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione del bene e delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato e dell'attività eventuale che potrebbe trovare sede nell'immobile, lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO

Bene 1

C.F. Comune di Loria fg. D/2 mapp. 159 sub 1-2 graffati
cat. A/7 cl. 1 vani 8 R.C. € 764,36 – via La Piccola - piano S1-T –
abitazione con annessa corte esclusiva di mq 1351

L'attuale intestatario è:

Bene 1

██
██
██

Gli immobili risultano al momento occupati dall'esecutato e dalla famiglia di questi.

Totale valore base intero lotto € 195.000,00

al quale va detratta una percentuale pari al 10% del valore per esecuzione immobiliare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra

Totale valore per esecuzione intero lotto € 175.500,00

Valore della quota

(come più sopra specificata) € 175.500,00

(diconsi euro centosettantacinquemilaecinquecento/00)



Tali valori sono riportati nella scheda di perizia allegata a corredo della presente.

Giavera del M.llo, 30/08/2019

il C.T.U.

dr.ssa geom. Francesca Varaschin

Allegati:

Avviso d'asta

Scheda di perizia per decreto di trasferimento

All. doc. 1 Visure catastali ed aggiornamento

All.doc. 2 Copia elaborato planimetrico e planimetrie catastali fabbricati.

All. doc. 3 Estratto di mappa catastale e tipo mappale

All. doc. 4 Copia atto di provenienza

All. doc. 5 Visure ed aggiornamento CC.RR.II. con elenchi note

All. doc. 6 Estratto P.I.

All. doc. 7 Estratto N.T.O.

All. doc. 8 Estratto fascicolo tecnico depositato al Comune

All. doc. 9 Documentazione fotografica



MODULARIO
F. rog. rend. 486

MOD. AN (CEU)

LIRE
800

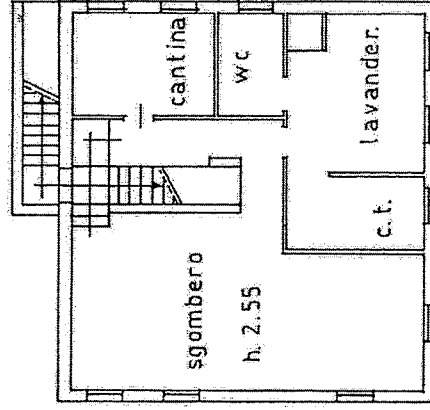
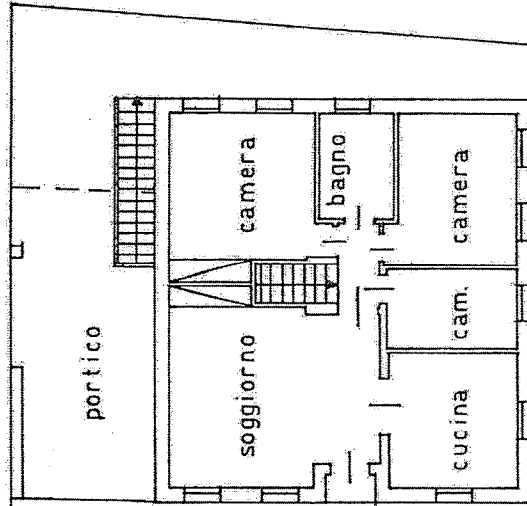
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **LORIA** via **LA PICCOLA** civ.

CON CORTE ANNESSA

2,70



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

mq. 1351