

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 503/2019 R.G.E.

G.E.: Dott. Leonardo BIANCO

ESPERTO STIMATORE: Ing. Domenico TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 503/2019 R.G.E.

<i>Creditore:</i>	██████████ nell'interesse di ██████████ con l'Avv. <i>Alvise Bragadin di Venezia</i>
<i>Contro:</i>	<i>Esecutati, vedasi dettaglio in allegato A</i>
<i>G.E.:</i>	<i>Dott. Leonardo Bianco</i>
<i>Esperto:</i>	<i>Ing. Domenico Tantulli</i>

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO – QUESITO

Il sottoscritto **Ing. Domenico Tantulli**, professionista con studio in Treviso, Via Pisa n. 2, con provvedimento in data 14.10.2021 del sig. **G.E. Dott.ssa Francesca Vortali**, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima, ex art. 173-bis disp. att. c.p.c., degli immobili oggetto di esecuzione. Il deposito telematico dell'atto di "accettazione di incarico e giuramento" è avvenuto in data 20.10.2021.

In data 13.06.2022 il giudice Francesca Vortali è stato sostituito dal giudice Clarice Di Tullio, a sua volta sostituito dal giudice Leonardo Bianco in data 01.09.2022.

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che i beni oggetto di

esecuzione, comprendenti un fabbricato ad uso abitazione, un fabbricato accessorio (ad uso garage, ricovero attrezzi e legnaia) **ed area scoperta di pertinenza**, siti nella frazione Castione del Comune di Loria, ai civici nn. 5 e 5/A di Via La Piccola, **costituiscono un lotto unico non divisibile.**

LOTTO UNICO – per la quota di 25/27 della piena proprietà

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, **gli eseguiti sono titolari della quota complessiva di 25/27 della piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione**, censiti come di seguito riportato.

1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

(v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati):

Comune di Loria - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana D – Foglio 2

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> <u>€</u>	<u>Indirizzo</u> , piano
75	4	A/7	1	11,5 vani	Totale: 247 m ² Totale escluse aree scoperte: 242 m ²	1.098,76	Via La Piccola, piano S1-T-1
75	7	C/2	1	47 m ²	Totale: 50 m ²	60,68	Via La Piccola, piano T
75	8	C/6	U	30 m ²	Totale: 32 m ²	85,22	Via La Piccola, piano T

Bene comune

Presso il Catasto Fabbricati il bene comune è così identificato *(vedasi all. 1- Visure del Catasto Fabbricati e all. 2 - Elaborato planimetrico e relativo elenco*

subalterni):

Comune di Loria - Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana D – Foglio 2

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
75	6	Bene comune non censibile ai subb. 4, 7 e 8 (area scoperta di mq 771)	Via La Piccola, piano T

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 3 planimetrie e da un elaborato planimetrico composto da n. 3 schede (*v. all. 2*).
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura, all. 3*):
Comune di Loria – Foglio 25 - M.n. 75 – ENTE URBANO di m² 979.
- Presso il Catasto Terreni, nell'estratto di mappa, all. 3, sono rappresentati due fabbricati non più presenti, come si evince dal Mod. EP/1 dell'elaborato planimetrico, *all. 2*, nel quale è rappresentato lo stato di fatto attuale.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di esecuzione sono correttamente intestati (*v. all. 1- Visure del Catasto Fabbricati*).

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati oggetto della presente relazione, identificata come già riferito dal M.n. 75 del Foglio 25, confina, da est in senso orario, con i M.n. 201, 202, 160, 159 e con strada (via La Piccola) - (*v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3*).

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta agli esecutati in forza dei seguenti titoli (v. all. 4):

- Successione legittima in morte del sig. ██████████, apertasi in data 14.09.1982, la cui dichiarazione è stata registrata a Castelfranco Veneto al n. 50 vol. 148 e trascritta a Treviso in data 21.03.1984 ai nn. 7041/5910 e Rinuncia di eredità (da parte di n. 4 coeredi) in data 23.02.1983, rep. n. 38633 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritta a Treviso in data 11.03.1983 ai nn. 5487/4525. Con i suddetti 2 titoli all'**esecutato 3** è **pervenuta la quota di 1/3 (pari a 9/27) della proprietà dei beni.**
- Atto di cessione di quote in data 23.03.1983, rep. n. 38852 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Treviso in data 09.04.1983 ai nn. 7760/6397, con il quale all'**esecutato 3** ed al sig. ██████████ **è pervenuta in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/3 ciascuno (pari a 9/27 ciascuno) della proprietà.**
- Successione legittima in morte del sig. ██████████, apertasi in data 26.01.2007, la cui dichiarazione è stata registrata a Castelfranco Veneto al n. 96 vol. 235/8 e trascritta a Treviso in data 12.02.2008 ai nn. 5369/3559, con la quale:
 - all'**esecutato 1** è pervenuta la **quota di 2/27** della proprietà dei beni;
 - all'**esecutato 2** è pervenuta la **quota di 2/27** della proprietà dei beni;
 - all'**esecutato 3** è pervenuta l'**ulteriore quota di 3/27** della proprietà dei beni.

- Accettazione tacita di eredità, da parte dei tre esecutati, in data 18.12.2009, rep. n. 188107 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritta a Treviso in data 28.09.2021 ai nn. 38881/26824.

2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (*vedasi relazione notarile storico ventennale agli atti e visura di aggiornamento del sottoscritto esperto stimatore, all. 5*).

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 30.08.1999 ai nn. 31372/6773: Ipoteca volontaria di Lire 360.000.000, di cui capitale Lire 180.000.000, a garanzia del mutuo in data 10.08.1999, rep. n. 142067 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI);

a favore: [REDACTED] con sede in Milano, C.F.

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: esecutato 3 e sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;

beni colpiti:

Comune di Loria - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana D - Foglio 2, Particella 75 subb 4 e 5.

Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 07.01.2010 ai nn. 607/151: Ipoteca volontaria di € 97.500,00, di cui capitale € 65.000,00, interessi € 16.250,00, spese € 16.250,00, a garanzia del

mutuo fondiario in data 18.12.2009, rep. n. 188107/43098 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI);

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Fara Vicentino, C.F. [REDACTED] per la quota di 25/27 del diritto di proprietà;

contro: esecutato 1 ed esecutato 2, per la quota di 2/27 ciascuno del diritto di proprietà in qualità di debitori ipotecari, esecutato 3 per la quota di 21/27 del diritto di proprietà in qualità di terzo datore di ipoteca;

beni colpiti:

Comune di Loria - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana D - Foglio 2, Particella 75 subb 4, 7, 8 e 6.

Altri beni colpiti: no.

3) Iscrizione in data 19.09.2012 ai nn. 28249/4062: Ipoteca volontaria di € 100.000,00, di cui capitale € 60.000,00, interessi € 40.000,00, a garanzia del mutuo in data 12.09.2012, rep. n. 201673/70240 del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI);

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Romano d'Ezzelino (VI), C.F. [REDACTED] per la quota di 4/27 del diritto di proprietà;

contro: esecutato 1 ed esecutato 2, per la quota di 2/27 ciascuno del diritto di proprietà in qualità di debitori ipotecari, e dei sigg. P.C. e P.S. in qualità di debitori non datori di ipoteca;

beni colpiti:

Comune di Loria - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana D - Foglio 2, Particella 75

subb 4, 7, 8 e 6.

Altri beni colpiti: sì.

Si fa presente che alla presente iscrizione è correlata l'ANNOTAZIONE n. 3433 presentata in data 07.07.2022, avente per oggetto la RESTRIZIONE DI BENI e precisamente "gli altri beni colpiti" dall'iscrizione. Non interessa quindi i beni pignorati.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 21.02.2020 ai nn. 6285/4374:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. [REDACTED]

per la quota di 25/27 del diritto di proprietà;

contro: esecutato 1 ed esecutato 2 per la quota di 2/27 ciascuno del diritto di proprietà, esecutato 3 per la quota di 21/27 del diritto di proprietà;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 29.10.2019, rep. n. 8911 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso;

beni colpiti:

Comune di Loria - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana D - Foglio 2, Particella 75 subb 4, 7, 8 e 6.

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(vedasi documentazione fotografica, all. 6 e Piante dello stato di fatto, all. 7)

Gli immobili in oggetto, ubicati nella frazione Castione del Comune di Loria, ai civici nn. 5 e 5/A di Via La Piccola, comprendono:

- **un fabbricato ad uso abitazione;**
- **un fabbricato ad uso garage, ricovero attrezzi e legnaia;**
- **area scoperta di pertinenza.**

Gli immobili sono ubicati in zona periferica della frazione, a km 6 circa dal centro di Loria, al confine con il Comune di Rossano Veneto, dal cui centro distano km 2 circa.

Fabbricato ad uso abitazione (M.n. 75 sub 4)

Il fabbricato, costruito nell'anno 1972, è stato successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento con la chiusura del vecchio portico e la realizzazione di uno nuovo nel 1982. Nel 1986 la centrale termica è stata spostata nel nuovo portico.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è composto:

- al piano rialzato da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, studio, disbrigo, bagno-lavanderia, portico e centrale termica (c.t.); l'altezza dei vani è di m 2,74 nell'abitazione e di m 2,24 nella c.t.; l'altezza media del portico è di m 2,71 sotto travetto (altezza massima di m 3,00, minima di m 2,42);
- al piano primo da disimpegno, soggiorno, tre camere da letto e poggiolo; l'altezza dei vani è di m 2,75;
- al piano seminterrato da cantina e ripostiglio; l'altezza dei vani è di m 2,24.

Le superfici lorde complessive sono le seguenti:

- piano rialzato -> mq 114,44 di abitazione, mq 5,08 di portico e mq 4,62 di c.t.;
- piano 1° -> mq 114,44 di abitazione e mq 13,60 di poggiolo;
- piano seminterrato -> mq 59,86 di cantina e ripostiglio.

La superficie lorda complessiva è quindi pari a mq 312,04.

La struttura portante verticale è realizzata in gran parte in muratura ed in minima parte in calcestruzzo armato, i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento; il solaio di copertura del portico è in legno; le scale interne sono realizzate in calcestruzzo armato.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in tegole di cemento, grondaie in lamiera preverniciata e pluviali in lamiera zincata. Le facciate sono rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato. Il poggiolo, pavimentato con sola guaina confinata esternamente da una fascia in marmo, ha la ringhiera in metallo verniciato. La scala esterna in corrispondenza dell'ingresso principale è rivestita in marmo, quella per l'ingresso dal portico è rivestita in gres porcellanato.

Sui tre lati del fabbricato è presente un marciapiede realizzato in battuto di cemento.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

pavimenti – al piano rialzato, in piastrelle di gres in tutti i locali; al piano primo, in parquet in due camere ed in piastrelle di gres nei rimanenti locali; al piano seminterrato in battuto di cemento. La scala interna che collega il piano rialzato al piano primo è rivestita in marmo, quella che collega il piano rialzato al piano seminterrato è al grezzo;

rivestimento delle pareti – in intonaco civile liscio tinteggiato nei piani rialzato e primo, in piastrelle di grès nell'angolo cottura della cucina-pranzo, in due pareti del disbrigo e nei bagni. Il piano seminterrato è completamente al grezzo;

porte interne – in legno tamburato, alcune con riquadro in vetro. Il vano scala al piano rialzato è chiuso da una porta in legno con sopra luce e da una porta a soffietto in pvc; il vano scala al piano primo è chiuso da un serramento in alluminio anodizzato e vetro smerigliato. Il ripostiglio al piano seminterrato è privo di porta;

infissi esterni – le finestre sono in legno e vetro semplice al piano primo e nel

soggiorno al piano rialzato, in legno e vetro camera nei rimanenti locali del piano rialzato. Tutte le finestre sono dotate di zanzariera e di avvolgibile in pvc; le tre finestre sul lato sud adiacente al portico di altra proprietà, sono provviste di inferriata; la finestra della c.t. è in pvc e vetro camera; le finestre del piano seminterrato sono in metallo e vetro smerigliato. Per l'accesso al poggiolo sono presenti una porta in legno con riquadri in vetro smerigliato ed una porta-finestra in legno e vetro semplice con avvolgibile in pvc. Il portoncino d'ingresso è in legno con riquadri in vetro; l'accesso dal portico è invece chiuso da un serramento in alluminio e vetro, in parte retinato. La porta della c.t. è in lamiera, dotata di griglia per l'aerazione.

Impianti: idrico da acquedotto, igienico-sanitario con allacciamento alla vasca Imhoff, elettrico non a norma, telefonico, TV con parabola e di condizionamento ai piani rialzato e primo. L'impianto di riscaldamento ai piani rialzato e primo con caldaia a gasolio, radiatori in acciaio ed un ventilconvettore, secondo quanto dichiarato dall'esecutato 3, non è più funzionante. Sono presenti una stufa a pellet nella cucina-pranzo ed una stufa a legna nel disbrigo. L'acqua calda è prodotta da un bollitore a GPL posizionato nella centrale termica.

I sanitari dei bagni sono dotati di miscelatori.

Si fa presente che il bagno al piano rialzato è attraversato dal tubo di scarico dei fumi della stufa a legna e che, secondo quanto dichiarato dall'esecutato 3, l'impianto elettrico è collegato con l'abitazione di altra proprietà confinante a sud.

Gran parte delle finiture e degli impianti risale all'epoca di costruzione (1972-1982).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione, complessivamente, è mediocre. Fa eccezione il piano seminterrato che si presenta al grezzo e le cui finestre sono in pessimo stato.

Fabbricato ad uso garage, ricovero attrezzi e legnaia (M.n. 75 subb 7 e 8)

Il fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato ristrutturato nel 1988, con dichiarazione di fine lavori in data 22.01.1990.

È posto a est del fabbricato residenziale, in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

La costruzione è composta da:

- ❖ un garage di superficie lorda pari a mq 30,98, di altezza pari a m 2,55;
- ❖ un ricovero attrezzi di superficie lorda pari a mq 30,24, di altezza media pari a m 3,54 (altezza massima di m 4,10 e altezza minima di m 2,98).
- ❖ un locale ad uso legnaia di superficie lorda pari a mq 18,44, di altezza media pari a m 3,37 (altezza massima di m 3,77 e altezza minima di m 2,98).

La superficie lorda complessiva è quindi pari a mq 79,66;

Nella parte superiore del garage, è presente un sottotetto accessibile dal ricovero attrezzi tramite una scala a pioli, provvisto di finestra chiusa da un serramento in metallo e rete.

Il fabbricato ha struttura portante in elevazione realizzata con pilastri e travi in calcestruzzo armato e muratura, solai di piano e di copertura in latero-cemento. I tamponamenti, misti, sono realizzati con foratine, bimattoni e blocchi di calcestruzzo. Il manto di copertura è realizzato in tegole di cemento; le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato ha la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti ed i soffitti non intonacati, né tinteggiati. E' presente il solo impianto elettrico.

Il ricovero attrezzi e la legnaia sono aperti sul fronte principale, mentre il garage è chiuso da un portone scorrevole in acciaio zincato; il ricovero attrezzi e la legnaia sono provvisti di una finestra in alluminio e vetro.

Lo stato di manutenzione e conservazione del corpo è sufficiente. Va sostituito il vetro rotto della finestra della legnaia.

Area scoperta di pertinenza (M.n. 75 sub 6)

L'area scoperta, di superficie catastale pari a mq 771, è in gran parte tenuta a giardino (prato con alcune essenze arbustive) e per la restante parte a viabilità carraia e pedonale realizzata in terra battuta e ghiaio o pavimentata con battuto di cemento. E' quasi tutta recintata con rete plastificata e paletti in acciaio zincato, in parte su zoccolo in c.a.; sul tratto fronte strada è presente un'alta siepe. Due parti dell'area sono esterne alla recinzione e si presentano con fondo asfaltato.

Il confine con il M.n. 160 non è materializzato sul terreno.

L'accesso da Via La Piccola è chiuso da un cancelletto pedonale e da un cancello carraio a due ante, entrambi realizzati in acciaio zincato. Sono inoltre presenti due cancelletti in metallo per l'accesso ai mappali confinanti nn. 159 e 201.

L'area scoperta è dotata di punto luce.

Gli immobili sono occupati dall'esecutato 3.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA

URBANISTICO-EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente il Piano Regolatore del Comune di Loria si articola in due diversi

strumenti urbanistici:

- **il Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, che contiene le disposizioni strutturali e programmatiche della pianificazione comunale;
- **il Piano degli Interventi (PI)**, che, in coerenza e attuazione del PAT, disciplina le modalità di intervento sul territorio. La presente relazione fa riferimento alla “Variante n. 6 al Piano degli Interventi - variante generale” approvata con D.C.C. n. 60/2019 in data 28.12.2019.

Dall'esame della cartografia dei PI, premesso che questa non è aggiornata in quanto redatta sulla Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) del 2011, emerge che l'area ed i fabbricati oggetto della presente relazione ricadono in “*Zona Territoriale Omogenea Ea2 – con prevalente utilizzazione agricolo produttiva: ambiti ad elevata frammentazione fondiaria*”, disciplinata dagli artt. 107 e 108 delle Norme Tecniche Operative (NTO); inoltre ricadono per la quasi totalità in “*Viabilità/fasce di rispetto*”, disciplinate dall'art. 33 delle NTO, ed in parte trascurabile in “*Zone di tutela e fasce di rispetto della rete idrografica art. 41 L.R. n° 11/2004*”, disciplinate dall'art. 36 delle NTO.

Si riportano in allegato gli estratti della planimetria e delle NTO del PI attualmente vigente (*v. all. 8*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria risultano le pratiche edilizie di seguito riportate (*tutti i titoli abilitativi e gli elaborati grafici significativi sono riportati nell'all. 9*):

- Licenza di Costruzione n. 69-72, rilasciata in data 23.03.1972 per la

costruzione di *“un fabbricato rurale”*.

- Concessione n. 301, P.E. n. 69/1972, prot. n. 1970, rilasciata in data 11.05.1979, per la costruzione di *“scala esterna sul lato ovest dell’abitazione”*.
- Permesso di abitabilità n. 69/1972 rilasciato in data 25.09.1982; **si precisa che il Certificato di Collaudo, emesso in data 02.09.1982, è relativo soltanto ai due piani fuori terra.**
- Presa d’atto da parte del Comune di Loria che la costruzione del fabbricato accessorio è stata regolarizzata con Condono presentato in data 22.03.1986 e conseguente Concessione Edilizia n. 431, P.E. n. 1174, prot. n. 1617, rilasciata in data 18.08.1988 per l’esecuzione di *“ristrutturazione di adiacenza agricola e costruzione di garage”*, con dichiarazione di fine lavori in data 22.01.1990.
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 18.10.1988, a seguito di domanda di Condono Edilizio n. 289, prot. n. 1729/86, per *“ampliamenti sul fabbricato di abitazione”*.

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

5.4.1 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria rilasciata in data 18.10.1988, **emerge che:**

- ❖ le misure rilevate in pianta e le altezze dei piani rialzato e primo rientrano nella tolleranza del 2% di cui al comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, ragione per cui non costituiscono abuso edilizio.
- ❖ **l'altezza del piano seminterrato, pari a m 2,24, è inferiore e non in tolleranza rispetto a quella di progetto pari a m 2,40;**
- ❖ **sono state eseguite in difformità ed in assenza di titoli abilitativi, le seguenti opere** (vedasi Piante dello stato di fatto e comparative, all. 7):
 - parte del portico è stata adibita a centrale termica, con altezza pari a m 2,24;
 - opere interne e variazioni di prospetto.

FABBRICATO ACCESSORIO

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 431 del 18.08.1988, **emerge che:**

- ❖ le misure rilevate in pianta rientrano nella tolleranza del 2% di cui al comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, ragione per cui non costituiscono abuso edilizio.
- ❖ **Sono state eseguite in difformità ed in assenza di titoli abilitativi, le seguenti opere** (vedasi Piante dello stato di fatto e comparative, all. 7):
 - il garage è stato realizzato di altezza pari a m 2,55, maggiore e non in tolleranza con l'altezza di progetto pari a m 2,40;
 - sopra il garage è stato ricavato un sottotetto praticabile dotato di finestra e accessibile dal ricovero attrezzi;
 - opere interne e variazioni di prospetto. Si precisa che tra queste ultime rientra la costruzione delle pareti a nord ed a sud che hanno chiuso i locali agricoli "ricovero attrezzi" e "legnaia".

Si segnala, inoltre, che nella pratica edilizia non sono presenti il Certificato di collaudo delle opere in cemento armato ed il Certificato di agibilità.

5.4.2 – SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria, è possibile affermare che:

- **l'altezza minima ammessa dal Regolamento Edilizio del Comune di Loria per i locali accessori è pari a m 2,40, ragione per cui occorrerà adeguare l'altezza del piano seminterrato e della centrale termica a detto valore. Il sottoscritto quantifica i costi delle opere per l'adeguamento delle altezze in € 10.000,00 (IVA compresa);**
- **le opere abusive sopra elencate relative ai due fabbricati non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che attuale, sono sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, **previo il pagamento di sanzioni amministrative che il sottoscritto quantifica in € 2.800,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria all'atto della presentazione della domanda.****

Il sottoscritto, inoltre, **quantifica le spese inerenti i Certificati di idoneità statica, le pratiche di sanatoria e le richieste dei Certificati di agibilità dei due fabbricati (tecniche e per i diritti di segreteria) in € 10.000,00** (IVA e accessori di legge compresi).

5.4.3 - CONFORMITÀ CATASTALE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Come già riferito nelle precisazioni catastali di cui al paragrafo 1.1, nell'estratto di mappa del Catasto Terreni sono rappresentati n. 2 fabbricati non più presenti. Inoltre, lo stato di fatto del fabbricato residenziale non è conforme alla planimetria catastale.

L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare denunce di variazione presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati, la cui spesa è quantificata dal sottoscritto in **€ 3.000,00** (IVA e accessori compresi).

Lo stato di fatto del fabbricato accessorio è conforme alla planimetria catastale, ad eccezione di un'altezza del ricovero attrezzi e di un foro finestra presente sulla parete della legnaia. Poiché queste variazioni non modificano la consistenza catastale, non è necessaria alcuna variazione catastale.

5.4.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vista la tipologia del fabbricato, è ipotizzabile che i costi energetici siano elevati.

La spesa per la redazione dell'APE è quantificata dal sottoscritto in **€ 400,00** (IVA e accessori compresi).

5.4.5 - RIEPILOGO SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le spese per la regolarizzazione degli immobili oggetto di stima, sono quantificate come segue:

Opere per la regolarizzazione delle altezze del piano seminterrato e	
--	--

della centrale termica	€ 10.000,00
Sanzioni amministrative per la sanatoria delle opere abusive	€ 2.800,00
Onorari e spese inerenti i Certificati di idoneità statica, le pratiche di sanatoria e la richiesta dei Certificati di agibilità dei due fabbricati	€ 10.000,00
Variazioni catastali	€ 3.000,00
Redazione APE relativa all'abitazione	€ 400,00
sommano	€ 26.200,00

(IVA e accessori compresi).

Detto importo, poiché resterà a carico dell'aggiudicatario, sarà portato in detrazione dal valore di stima dell'immobile.

6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il **procedimento sintetico-comparativo**, sulla base di quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la parte del fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi e legnaia, il parametro di riferimento è la superficie lorda, pari a:

$$\text{mq } (30,24 + 18,44) = \text{mq } \mathbf{48,68}$$

Per l'abitazione ed il garage, il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Rialzato</i>	Abitazione (h = m 2,74)	m ^q 114,44 x 1,00	m ^{qe} 114,44
<i>Rialzato</i>	Portico (hm = m 2,71)	m ^q 5,08 x 0,40	m ^{qe} 2,03
<i>Rialzato</i>	Locale centrale termica (h = m 2,24)	m ^q 4,62 x 0,50	m ^{qe} 2,31
<i>Primo</i>	Abitazione (h = m 2,75)	m ^q 114,44 x 1,00	m ^{qe} 114,44
<i>Primo</i>	Poggiolo	m ^q 13,60 x 0,33	m ^{qe} 4,49
<i>Seminterrato</i>	Abitazione (h = m 2,24)	m ^q 59,86 x 0,30	m ^{qe} 17,96
	Sommano	m ^q 312,04	
	Superficie commerciale complessiva abitazione		m ^{qe} 258,66

Garage su fabbricato accessorio: m^q 30,98 x 0,50 = m^{qe} 15,49.

Superficie commerciale complessiva abitazione e garage:

m^{qe} (258,66 + 15,49) = **m^{qe} 274,15.**

Stima

Fabbricato residenziale e garage	m ^{qe} 274,15 x €/m ^{qe} 600,00 =	€ 164.490,00
Parte del fabbricato accessorio ad uso ricovero attrezzi e legnaia	m ^q 48,68 x €/m ^q 200,00 =	€ 9.736,00
Area scoperta di pertinenza	m ^q 771 x €/m ^q 10,00 =	€ 9.252,00
	sommano	€ 183.478,00
	A detrarre spese di regolarizzazione	- € 26.200,00
	Valore piena proprietà senza deprezzamento	€ 157.278,00
	Valore della quota di 25/27 della proprietà senza deprezzamento	€ 145.627,78

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 30 % per tenere conto dei seguenti elementi detrattori:

- **vendita di una quota della piena proprietà;**
- contingente situazione economica;
- specificità della vendita;

il valore della quota di 25/27 della piena proprietà, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 145.627,78 x 0,70 = € 101.939,44 che si arrotonda a € **102.000,00=**

(Euro centoduemila/00).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Visure del Catasto Fabbricati.

Allegato 2 – N. 3 Planimetrie ed Elaborato planimetrico (composto da n. 3 schede) del Catasto Fabbricati.

Allegato 3 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni.

Allegato 4 – Copia dell'atto di cessione di quote e Note di trascrizione delle dichiarazioni di successione con i quali agli esecutati è pervenuta la proprietà dei beni.

Allegato 5 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 6 – Documentazione fotografica.

Allegato 7 – Piante dello stato di fatto e comparative dei due fabbricati con l'indicazione delle variazioni rispetto ai progetti approvati.

Allegato 8 – Estratti della planimetria e delle NTO del PI attualmente vigente.

Allegato 9 – Titoli abilitativi ed elaborati grafici significativi.

Treviso, 22.03.2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. DOMENICO TANTULLI