

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 436/2011 R.G.E.

promossa da



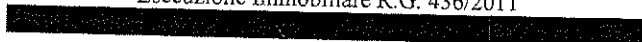
contro



Giudice Esecutore: Dott. ANTONELLO FABBRO

RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto del Giudice: Geom. BALLESTO LUCIANO



1. PREMESSA

Con provvedimento del 31/07/2015, l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, Dr. ANTONELLO FABBRO, nominava il sottoscritto geom. BALLESTO LUCIANO, con studio in Farra di Soligo (TV) frazione Col San Martino, Via Borgo San Martino n. 22/1, quale esperto stimatore dei beni immobili di proprietà dell'esecutato, signor ██████████, situati in Comune di Farra di Soligo, via Cao de Villa.

Lo scrivente esperiva le seguenti indagini preliminari:

- Verifiche immobiliari e catastali con accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisizione delle planimetrie urbane (Allegato "A"), delle visure degli immobili e dell'estratto di mappa vettoriale (Allegato "B");
- Verifiche documentali sugli atti di provenienza con richiesta di copia dell'Atto di Compravendita, Rep. n. 7058/3349 in data 02/12/2004 notaio Dott. Antonio Favalaro di Paese (Allegato "C");
- Verifiche di carattere edilizio ed urbanistico con accesso all'ufficio tecnico comunale di Farra di Soligo, per accertamento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili.

Il giorno 19/11/2015, alle ore 11.00, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor G.E., Geom. GIORGIO GRANELLO di Treviso, ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni nonché un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Non avendo completato il rilievo degli immobili e previo il consenso del custode e della Parte esecutata, il giorno 15/12/2015 lo scrivente si recava nuovamente presso gli immobili di cui sopra per dar seguito alle operazioni.

Eseguiti gli opportuni accertamenti ed acquisita ogni altra informazione ed elemento utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente elaborava il rapporto di stima di seguito riportato.

Successivamente inviava il rapporto preliminare di stima

- all'Avv. [REDACTED], legale della società procedente [REDACTED] [REDACTED]. – Comunicazione mail PEC in data 04/02/2016;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- al custode nominato degli immobili, Geom. GIORGIO GRANELLO --
Comunicazione mail PEC in data 04/02/2016;
- all'esecutato signor [REDACTED], raccomandata con ricevuta di ritorno in data 04/02/2016.

Chiedeva, altresì, alle parti di depositare eventuali osservazioni sugli elaborati preliminari entro il giorno 24/02/2016.

Entro il termine suddetto non perveniva presso lo studio dell'Esperto Stimatore alcuna osservazione alla relazione preliminare di stima di beni.

2. DESCRIZIONE CATASTALE

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 998 sub 2 via Cao de Villa T-1 cat. A/2 cl. 2[^] vani 7,5 - R.C. € 507,42 –
Abitazione di tipo civile

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4[°]

Mapp. 998 sub 3 via Cao de Villa P.T. cat. C/6 cl. 3[^] mq. 23 - R.C. € 37,18 –
Garage

BENE – 3: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4[°]

Mapp. 998 sub 1 via Cao de Villa - cat. F/1 mq. 716– Area urbana

BENE – 4: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4[°]

Mapp. 1766 sub 1 via Aldo Moro T-1 cat. C/2 cl. 2[^] mq. 142 - R.C. € 134,94 –
Locale di deposito/Magazzino

PRECISAZIONI:

- Per i BENI 1, 2 e 3 distinti col mappale n. 998 del foglio C/4, l'attuale consistenza e descrizione catastale derivano dalla denuncia di fabbricato urbano presentata in data 03/07/1987 al prot. n. 33605/1987. La particella n. 998 suddetta deriva dalla Denuncia di Cambiamento nello stato e nelle rendite dei terreni avvenuta con Tipo Mappale n. 54918.1/1987 presentato in data 12/06/1987. Essa corrisponde alla particella n. 998 del foglio 24 del Catasto Terreni, Ente Urbano di ha. 0.08.20, derivato dall'originario mappale n. 45 dello

- stesso Comune e Foglio, a seguito del Tipo di Frazionamento n. 87 presentato all'U.T.E. di Treviso, ora Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, in data 3/09/1987 (in atti dal 04/01/1991).
- = Per il BENE 4, distinto col mappale n. 1776 del foglio C/4, l'attuale consistenza e descrizione catastale derivano dalla denuncia di fabbricato urbano presentata all'ex Agenzia del Territorio di Treviso in data 12/11/2004 al prot. n. 4287.1/2004 (Allegato "A").
 - = La particella n. 1776 suddetta deriva dalla Denuncia di Cambiamento nello stato e nelle rendite dei terreni avvenuta con Tipo Mappale n. 540183.1/2003 (prot. TV0540183) presentato in data 20/01/2004. Essa corrisponde alla particella n. 1776 del foglio 24 del Catasto Terreni, Ente Urbano di ha. 0.09.46, derivato dall'originario mappale n. 45 dello stesso Comune e Foglio, a seguito del Tipo di Frazionamento n. 87 presentato all'U.T.E. di Treviso, ora Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, in data 3/09/1987 (in atti dal 04/01/1991), e del successivo Tipo di Frazionamento n. 428.1/1989 in data 22/06/1989.
 - = Le planimetrie catastali relative all'abitazione, al garage ed alla relativa area scoperta (BENI 1-2-3: mn 998 sub. 1, 2 e 3) non risultano conformi allo stato di fatto per i seguenti motivi:
 - A) per l'avvenuta unificazione dell'abitazione (BENE 1 - mn 998 sub. 2) con il garage (BENE 2 - mn 998 sub. 3) in conseguenza della trasformazione del pian terreno del fabbricato (ove risultava ubicato il garage) nella zona giorno dell'abitazione;
 - B) per l'avvenuta esecuzione di modifiche distributive interne che hanno portato alla variazione della consistenza catastale delle unità immobiliari;

C) per l' ampliamento del pian terreno, avvenuto a seguito della costruzione di un portico in prosecuzione del fronte sud del fabbricato, con la conseguente riduzione della superficie scoperta originaria.

Tali difformità devono essere regolarizzate perché comportano una variazione del reddito catastale delle U.I. in argomento ma, a giudizio dello scrivente, non incidono sulla corretta identificazione del bene.

- z La toponomastica del BENE – 4 (mn. 1766 sub 1) non risulta corretta in quanto descrive l'immobile situato in via Aldo Moro e non in via Borgo San Vittore come risulta attualmente. Tale difformità è da ritenersi di scarsa rilevanza catastale.

3. PROPRIETA'

Attualmente i beni oggetto di esecuzione, nella consistenza già descritta al precedente punto 2, risultano intestati al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'intestatario dei beni corrisponde al soggetto esecutato e la sua attuale residenza risulta in Comune di Farra di Soligo (TV), [REDACTED], corrispondente con l'indirizzo indicato nel procedimento di esecuzione immobiliare.

4. PROVENIENZA STORICA NEL VENTENNIO

- I beni in oggetto, nella loro consistenza originaria (ex mappale n. 45 del foglio C/4 del Catasto Terreni di ha 0.17.83), furono acquistati dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto Rep. n. 3434 in data 12/06/1969 del notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, ivi registrato il 02/07/1969 al n. 920 Vol. 97. – Nota di Trascrizione n. 12232/10593 in data 04/07/1969;

- Con atto Rep. n. 7057 in data 02/12/2004 del notaio Dott. Antonio Favalaro di Paese - Nota di Trascrizione n. 56185/36190 in data 30/12/2004, detti beni furono donati dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], ai propri figli [redacted] nato a [redacted] il [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per la quota indivisa di 1/3 ciascuno.

- Con atto di divisione Rep. n. 7058 in data 02/12/2004 del notaio Dott. Antonio Favalaro di Paese, Nota di Trascrizione n. 56188/36193 in data 30/12/2004 i beni in argomento sono pervenuti al Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted], soggetto esecutato.

5. STATO DI POSSESSO

I beni sopra descritti risultano nel pieno possesso dell'esecutato ed occupati dalla sua famiglia. L'accesso è avvenuto senza alcun impedimento.

6. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente ai beni oggetto di perizia risultano attive le seguenti formalità:

1 Iscrizione in data 03/07/2006 nn. 33207/8489 (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ventennale della somma capitale di € 185.000,00 e complessiva di € 370.000,00 istituita con atto in data 28/06/2006 Rep. N. 10088/4887 Notaio Dr. Favalaro Antonio di Paese (TV), a favore di "[redacted]", con sede a Udine, e contro il signor [redacted], relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziali in Comune di Farra di Soligo
- Catasto Fabb. - Sezione C - Foglio 4° Mapp.n. 998 sub 1, 2 e 3; nonché Mapp.n. 1766 sub. 1 dello stesso comune e foglio.

2 Iscrizione in data 15/05/2007 nn. 23079/6235 (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 della somma capitale di € 78.234,02 e complessiva di € 156.468,04 istituita con atto in data 08/05/2007 Rep. N. 113465/113 da [redacted] con sede in [redacted], a favore di [redacted] con sede a [redacted], e contro il signor [redacted],

relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziali in Comune di Farra di Soligo – Catasto Fabb. – Sezione C - Foglio 4° Mapp.n. 998 sub 1, 2 e 3; nonché Mapp.n. 1766 sub. 1 dello stesso comune e foglio.

Si precisa che l'iscrizione sopra riportata riguarda anche altri immobili, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

3 Trascrizione in data 17/06/2011 nn. 21390/13741. (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Verbale di pignoramento immobili in data 11/05/2011 Rep. 706 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore della "[redacted]" con sede in [redacted], e contro il signor [redacted],

relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziali in Comune di Farra di Soligo – Catasto Fabb. – Sezione C - Foglio 4° Mapp.n. 998 sub 1, 2 e 3; nonché per l'intero del Mapp.n. 1766 sub. 1 dello stesso comune e foglio.

PRECISAZIONI: nell'ispezione ipotecaria sono elencate anche le seguenti formalità che, tuttavia, risultano cancellate:

a) Iscrizione in data 06/10/2005 nn. 44576/10488 – Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 istituita con atto

Rep. n. 102218/113 del 30/09/2005 del Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - Annotazione per cancellazione totale n. 1267 del 16/02/2006;

b) Iscrizione in data 28/11/2005 nn. 53548/12788 – Decreto ingiuntivo istituito dal Tribunale con atto Rep. n. 817/2005 del 24/11/2005 – Annotazione per cancellazione totale n. 150 del 19/01/2007.

7. INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Negli atti del procedimento immobiliare in epigrafe risulta depositata la proposta d'intervento nella procedura esecutiva da parte di [REDACTED], per un complessivo credito di € 196.405,52, di cui € 67.308,75 in via ipotecaria per Iscrizione in data 15/05/2007 nn. 23079/6235 (già indicata al precedente paragrafo 6 punto 2).

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, avvenuto in data 25 febbraio 2016, lo scrivente ha verificato che, oltre a quanto già descritto, non ci sono altri intervenuti nell'esecuzione immobiliare di cui al titolo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

La pianificazione territoriale comunale (P.I.), classifica i beni in argomento in zona residenziale T4 - Tessuto consolidato recente di secondo impianto – Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Vincolo Paesaggistico), e dichiarata Zona Sismica di 2^a Categoria – grado di sismicità S = 9 – ai sensi della Legge n. 64/1974 e s.m..

Le specifiche norme edilizie sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Responsabile del Servizio del Comune di Farra di Soligo in data 4/12/2015 al n. 18319 di protocollo (Allegato "L").

In sintesi gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative del P.I. che prevedono, tra l'altro, le disposizioni di seguito indicate.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi alla residenza, anche se in senso non strettamente funzionale, quali attività commerciali, direzionali, turistico-ricettivo ed artigianali di servizio (che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocivi per i residenti).

Sono inoltre ammesse:

- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita come descritto nella LR n. 50/2012;
- magazzini e depositi commerciali con superficie non superiore a 400 mq;
- laboratori artigianali con un'estensione massima di 150 mc;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività ludiche e ricreative, quali cinema, teatri, sale da ballo ed altri luoghi di svago.

Le destinazioni d'uso escluse, di nuovo insediamento, sono:

- commerciale in grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n. 50/2012;
- produttiva;
- agricola.

In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite dell'indice di zona.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre l'indice fondiario massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.

Sono ammessi ampliamenti in deroga agli indici di piano, anche su corpo separato, dell'unità edilizia esistente all'entrata in vigore del presente PI solo se carenti dei requisiti igienico sanitari ed al fine di dotare gli stessi delle condizioni necessarie all'abitabilità. Tale ampliamento, in conformità al PAT approvato, può essere concesso una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura di 150 mc.

Sulle aree libere sono consentiti i volumi previsti dagli indici di zona.

Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

Parametri Urbanistici:

- a) tipologia edilizia: isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
- b) indice fondiario: 1 mc/mq, è confermato il volume esistente concessionato;
- c) indice territoriale: 0,7 mc/mq;
- d) standard: art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme;
- e) altezza dei fabbricati: massimo m. 9,00;
- f) distanza dai confini minimo m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- g) distanza dal ciglio stradale: minimo m. 5,00;
- h) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- i) rapporto di copertura fondiaria: massimo 30 %.

9. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come già specificato nella descrizione dei beni, ai fini della stima lo scrivente ha definito la loro consistenza calcolando le relative superfici con riguardo alla definizione della S.I.N. e della S.E.L.

Per S.I.N. (superficie interna calpestabile) s'intende la superficie dell'unità immobiliare misurata al suo interno, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che la costituiscono, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi.

Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio o contigui ad esso, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per S.E.L. s'intende l'area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori.

Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.

10. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminata la consistenza e le caratteristiche delle U.I. oggetto di stima; considerato

- che i beni pignorati comprendono, per l'intero, tre unità immobiliari ricadenti su due distinti fabbricati, destinati rispettivamente ad abitazione (con annesso garage) e a deposito attrezzi agricoli;
- che ciascuno dei fabbricati dispone di una propria area scoperta di pertinenza e di un proprio accesso autonomo,

il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di DUE LOTTI.

In particolare il "LOTTO 1", con accesso da via Cao De Villa, riguarda le U.I. censite catastalmente col mappale n. 998 sub. 1, 2 e 3 e costituite dall'abitazione, dal garage e dalla relativa area scoperta di pertinenza.

Il "LOTTO 2", invece, riguarda l'U.I. censita col mappale n. 1766 sub. 1, costituita dal deposito/magazzino agricolo e relativa area scoperta, con accesso diretto da via Borgo San Vittore.

LOTTO 1:

Descrizione catastale: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 998 sub 2 via Cao de Villa T-1 cat. A/2 cl. 2^ vani 7,5 - R.C. € 507,42 –
Abitazione di tipo civile

Mapp. 998 sub 3 via Cao de Villa P.T. cat. C/6 cl. 3^ mq. 23 - R.C. € 37,18 –
Garage

Mapp. 998 sub 1 via Cao de Villa - cat. F/1 mq. 716– Area urbana

11. CONFINI

Partendo da nord ed in senso orario, i confini del lotto risultano i seguenti:

mappali n. 1766, 1778, 1883, 46, 915, salvo altri o variati (si veda mappa vettoriale – Allegato "B").

12. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al lotto avviene da via Cao De Villa, posta a sud, mediante una strada privata gravata da servitù incondizionata di passaggio.

Tale servitù, costituita con atto Rep. n. 3434 in data 12/06/1969 del notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (Trascrizione n. 12232/10593 del 04/07/1969) é da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza minima di ml. 4,00 ed è posta a carico del mappale confinante, censito col n. 46 del foglio 24 del Comune di Farra di Soligo, interposto tra gli immobili e la via pubblica.

La posizione del tracciato stradale, pur non definita nell'atto costitutivo, segue attualmente il confine ovest del mappale n. 46 suddetto e risulta delimitata da muretti di recinzione.

13. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO ESISTENTE

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Farra di Soligo, lo scrivente ha accertato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 175/75 del 23/12/1975 per la costruzione di due fabbricati rurali, ora rispettivamente abitazione/garage (ex portico/granaio - Lotto 1) e locale di deposito/magazzino, ex stalla/fienile (Lotto 2);
- Agibilità n. 175/75 del 21/02/1984 riguardante il portico/granaio (Lotto 1);
- Concessione n. 93/85 del 15/07/1987 per il cambio di destinazione in sanatoria di parte di un fabbricato già ad uso agricolo con ricavo di un nuovo alloggio (riguardante l'attuale abitazione al piano primo);
- Abitabilità n. 93/85 del 30/09/1987 per l'abitazione: alloggio al piano primo dell'ex fabbricato rurale;

- Domanda di Sanatoria Edilizia (art. 39 Legge 724/1994) prot. n. 3484 in data 31/03/1995 per la costruzione di nuovi accessori all'abitazione: portico e ripostiglio al piano terra, terrazza al piano primo (edificati a ridosso del fronte sud del fabbricato). **La pratica risulta ancora in corso perché non è mai stata integrata con la prescritta dichiarazione catastale del fabbricato** (con le opere oggetto di sanatoria); vi sono, peraltro, tutti i pareri necessari alla chiusura della pratica ivi compresa l'autorizzazione paesaggistica rilasciata senza alcuna prescrizione (Provvedimento n. 2838 del 29/05/1996).

Dalla comparazione dello stato di fatto con le pratiche edilizie agli atti del Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto dichiara che gli immobili non sono in regola con la normativa edilizia vigente.

Sulle unità immobiliari, infatti, sono state rilevate le seguenti opere realizzate in assenza/difformità dai provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune:

PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Il piano terra del fabbricato, già ad uso agricolo, è stato interamente trasformato in locali ad uso residenziale, con la costruzione di pareti divisorie e con l'esecuzione delle finiture interne tipiche della destinazione residenziale.

MODIFICHE PROSPETTICHE:

Sul fabbricato sono state eseguite le seguenti modifiche prospettiche:

- Prospetto Nord: apertura di una porta al piano terra con relativi gradini e marciapiede per il collegamento all'area scoperta; costruzione di tettoia precaria ad uso legnaia con copertura in ondulato plastico avente superficie di circa mq. 5,75 per un volume di circa mc 12,84.
- Prospetto Est: costruzione di canna fumaria con adiacente cabina chiusa non praticabile; spostamento di un foro di finestra al piano terra; costruzione di piano in muratura con adiacente lavatoio;

- Prospetto Sud: installazione di struttura metallica scoperta sovrastante la terrazza al piano primo;

ALTRE OPERE ABUSIVE:

Oltre alle difformità sopra descritte si rileva che al piano primo del fabbricato è stato leggermente modificato il vano scala con la parziale chiusura di un vano ivi ricavato, originariamente compreso nell'adiacente camera da letto.

In prossimità del fabbricato, inoltre, a una distanza di circa ml 2,07 dal portico esistente sulla facciata sud, è stato edificato un fabbricato anch'esso destinato a portico, avente copertura in legno, a due falde, con sovrastante manto in tegole di vibro-cemento, e poggiante su 4 pilastri in muratura.

La costruzione si compone di un solo piano ed ha una pianta rettangolare le cui dimensioni d'ingombro misurano ml 3,10 x ml 4,28 (mq 13,27) per un'altezza media di circa ml 2,60 (volume di mc 34,50).

Il fabbricato in argomento risulta totalmente abusivo.

Risultando complessa la descrizione dettagliata, tali abusi/difformità sono state riportate nella tavola grafica allegata (Allegato "E") ove le parti aggiunte sono state indicate con campitura di colore rosso e le parti tolte, o non realizzate, con campitura di colore giallo.

POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA'/ABUSI:

La possibilità di sanatoria delle opere difformi o completamente abusive dipende dal quadro normativo di riferimento.

Si ricorda, in proposito, che la pianificazione territoriale comunale (P.I.), classifica i beni in argomento in zona residenziale T4 - Tessuto consolidato recente di secondo impianto – Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Vincolo Paesaggistico), e dichiarata Zona Sismica di 2^a Categoria – grado di sismicità S = 9 – ai sensi della Legge n. 64/1974 e s.m..

Precedentemente al P.I., nel Comune di Farra di Soligo vigeva il P.R.G., la cui prima versione fu approvata con D.G.R.V. n. 2780 del 03/08/1989, e classificava l'area in argomento come "Zona Residenziale di tipo C1/3" (if= 1,00 mc/mq).

Prima di allora il territorio comunale era governato dal Programma di Fabbricazione che classificava l'area come "Zona Agricola di Collina".

Il Vincolo Paesaggistico è presente sul territorio in esame a partire dal 1977 (D.M. 16/05/1977) e la classificazione di Zona Sismica, ai sensi della Legge n. 64/1974, risale al 1982 (D.M. 14/05/1982).

Ne consegue, che la sanabilità delle opere in esame è condizionata al soddisfacimento del requisito della c.d. doppia conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia) e presuppone, altresì, l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), non potendosi sanare, pertanto, qualsiasi opera che abbia determinato la creazione di nuove superfici utili o di volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Va accertata, inoltre, l'idoneità sismica delle opere ai sensi della Legge n. 64/1974 e s.m.

Rapportando tali considerazioni al caso di specie si conclude quanto segue:

- 1) L'intervento di cambio di destinazione d'uso avvenuto al piano terra del fabbricato, ancorché ammissibile ai sensi dell'art. 25 delle vigenti NTO del P.I., non è sanabile perché non soddisfa la prescrizione di doppia conformità prevista dall'art. 36 del DPR 380/2001.

L'intervento, infatti, è stato realizzato in epoca precedente al 03/08/1989, data di approvazione del P.R.G., ossia in regime di validità del Programma di Fabbricazione, quando la zona urbanistica era classificata Agricola di Collina.

Per essere conforme alle norme di allora, tale intervento avrebbe dovuto sottostare alle disposizioni dell'art. 4 Legge Regionale n. 24/1985 e configurarsi come ampliamento di abitazione stabilmente abitata da almeno 7 anni (l'abitabilità della porzione abitativa al piano primo del fabbricato risale al 30/09/1987).

Questa condizione non può essere soddisfatta trattandosi di cambio d'uso già dichiarato nella denuncia catastale del fabbricato presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso (ora Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) in data 03/07/1987.

Per i locali al piano terra del fabbricato destinati a cucina e soggiorno, la sanatoria non potrebbe, comunque, essere concessa per mancanza delle altezze utili interne prescritte dal REC di ml 2,70 e non di ml 2,55 come risultano attualmente.

- 2) Non possono essere sanate le porzioni volumetriche aggiunte al fabbricato ossia la tettoia a ridosso del fronte nord, ed il nuovo portico a sud dell'abitazione perché, costituendo incrementi di superficie e di volume, la sanatoria risulta espressamente vietata dal già citato art. dell'art. 167, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004. Per il portico a sud dell'abitazione, inoltre, la sanatoria non potrebbe comunque essere concessa poiché esso non rispetta le distanze minime di ml 5,00 dai confine est e sud del lotto e di ml 10,00 dal fabbricato adiacente (l'abitazione).
- 3) Le modifiche prospettiche che non comportano aumenti di superficie o di volume, possono essere sanate solo a condizione che sia verificata la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lvo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e salvo il pagamento delle relative sanzioni.

- 4) Le modifiche distributive interne realizzate sul fabbricato paiono sanabili salvo il pagamento della sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001.

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Attraverso l'attività d'indagine, lo scrivente non ha reperito alcun A.P.E. relativo al fabbricato. A titolo puramente indicativo, tuttavia, le caratteristiche costruttive dell'unità edilizia fanno supporre una classe energetica a consumo medio-alto, verosimilmente di tipo "F" o "G".

15. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili in argomento ricadono in Comune di Farra di Soligo al civico n. 42 di via Cao de Villa, su un'area avente la superficie catastale complessiva di mq 820.

Il fabbricato è situato in una zona urbanizzata pedecollinare, destinata prevalentemente alla residenza ed alle attività con essa compatibili.

Esso risulta ben collegato anche alla rete viaria principale e dista soli 3 km dall'abitato di Pieve di Soligo e 1 km dal centro di Farra di Soligo.

Il lotto ha una forma rettangolare con giacitura pressoché pianeggiante, con una leggera pendenza orientata in senso nord-sud.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI:

A) ABITAZIONE:

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4°

- Mapp. 998 sub 2 via Cao de Villa T-1 cat. A/2 cl. 2^ vani 7,5 - R.C. € 507,42

Abitazione di tipo civile;

Si tratta di un fabbricato unifamiliare, a pianta rettangolare, edificato su due piani fuori terra, con una struttura verticale mista in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a due falde con manto in tegole laterizie.

Il piano terra si compone di un locale principale ad uso cucina/sala da pranzo e soggiorno, nonché di un disbrigo, un bagno, una centrale termica ed una scala interna per accedere ai sovrastanti locali del piano primo. In prossimità della zona d'ingresso, si trova anche un portico aperto (rif. Allegato "H"- foto 2) con adiacente ripostiglio (non comunicante con l'interno) ricavato nella zona sottostante alla scala esterna dalla quale si accede direttamente (dal cortile) al piano primo.

L'altezza utile del pian terreno varia da locale a locale:

la zona destinata a cucina, sala da pranzo e soggiorno misura un'altezza di ml 2,55; il bagno, il disbrigo e la centrale termina misurano un'altezza di circa ml 2,50; il portico esterno ha un'altezza di ml 2,65 mentre il ripostiglio esistente nel sottoscala ha un'altezza media di circa ml 1,40.

I locali del piano terra comunicano con l'esterno attraverso tre vani porta, due dei quali situati in corrispondenza del portico, sul lato sud del fabbricato, ed uno sul lato nord. (rif. Allegato "H"- foto 24).

Dall'esame dello stato di fatto, si rileva che il pian terreno disponeva di un accesso carraio e, con tutta probabilità, risultava parzialmente destinato a garage fin dal 1987. Ciò è confermato oltreché dalla dimensione di uno dei fori esterni (portone), anche dalla documentazione catastale del fabbricato già presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso (ora Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) in data 03/07/1987.

Il piano primo si compone di tre camere, un bagno, un guardaroba, un disbrigo, un ripostiglio ed una terrazza esterna scoperta, con relativa scala di accesso scoperta, realizzata in corrispondenza del sottostante portico del pian terreno (rif. Allegato "H", foto 24).

Dall'esame dello stato di fatto si rileva che, coerentemente con i progetti autorizzati dal Comune, una delle camere esistenti (locale posto a sud/ovest) era

originariamente destinata a cucina mentre il locale più grande, ora destinato a ripostiglio, risultava originariamente utilizzato come soggiorno.

Tutti i locali del piano primo misurano un'altezza utile interna, pressoché costante, di ml 2,70.

Finiture interne dei locali e relative superfici utili:

Piano terra:

cucina/sala da pranzo – superficie utile mq 48,90 – pavimentazione in piastrelle delle dimensioni di cm. 15x30; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera; rivestimento parziale delle pareti della cucina con piastrelle di travertino fino ad un'altezza di circa ml. 2,00 dal pavimento; aggiunta di travatura in legno (con effetto di finto solaio) nel soffitto della zona cucina (rif. Allegato "H"- foto 6,7);

soggiorno – superficie utile mq 18,50 - pavimentazione in piastrelle da cm. 15x30; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 9,10);

disbrigo – superficie utile mq 1,60 – pavimentazione in piastrelle di cotto cm. 15x30; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 10);

bagno – superficie utile mq 5,65 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 con rivestimento sempre in piastrelle di dimensioni variabili (cm. 45x35 e 30x25) fino all'altezza di ml. 2,34 dal pavimento; soffitto intonacato a civile e tinteggiato a tempera (rif. Allegato "H"- foto 11); apparecchiature sanitarie costituite da doccia (con box), lavandino e wc;

centrale termica – superficie utile mq 8,75 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 con rivestimento sempre in piastrelle cm. 30x25 fino all'altezza di ml. 2,34; soffitto intonacato a civile e tinteggiato a tempera (rif. Allegato "H"- foto 12,13);

portico – superficie utile mq 16,55 - pavimentazione in piastrelle di cotto cm. 25x25; murature e soffitti intonacati a civile (rif. Allegato “H”- foto 2);

ripostiglio/sottoscala – superficie utile mq 2,83 – finitura ad intonaco civile;

Piano primo:

camera - superficie utile mq 15,20 – pavimentazione in parchetti di legno massiccio (rovere o similare) assemblati a moduli di forma quadrata da cm. 17x17; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato “H”- foto 16);

bagno – superficie utile mq 5,25 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 25x20 con rivestimento sempre in piastrelle fino all’altezza di ml. 2,45; soffitto intonacato a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato “H”- foto 17); apparecchiature sanitarie costituite da vasca da bagno, lavandino, bidet e wc;

camera - superficie utile mq 9,90 – pavimentazione in parchetti di legno massiccio (rovere o similare) assemblati a moduli di forma quadrata da cm. 17x17; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato “H”- foto 18);

disbrigo - superficie utile mq 5,35 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera;

guardaroba - superficie utile mq 7,35 – pavimentazione in linoleum; murature e soffitto intonacato a civile e tinteggiato a tempera (rif. Allegato “H”- foto 19);

ripostiglio - superficie utile mq 21,30 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato “H”, foto 20,21);

camera - superficie utile mq 16,35 – pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato “H”, foto 22,23);

terrazza - superficie utile mq 15,25 – pavimentazione in piastrelle di cotto; con parapetti in c.a. di altezza pari a ml. 0,90;

Altre finiture:

La scala interna ed i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle in travertino chiaro con greca decorativa in marmo bianco e rosso; le soglie e i davanzali sono realizzati con lastre di marmo "Trani" (rif. Allegato "H"- foto 15).

I serramenti delle finestre esterne sono in legno di rovere o similare, con telaio dello spessore di cm. 6 e sono provvisti di vetrocamera dello spessore di mm.18 (circa).

Le porte interne sono costituite da un telaio massiccio e specchi di tamponamento in legno di rovere.

Le chiusure dei fori sono realizzate con scuri in legno.

I battiscopa sono in profili di legno aventi lo spessore di circa 1 cm ed altezza di circa cm 6.

Il parapetto della scala interna è costituito da ritti verticali in ferro con inserti decorativi sempre in ferro (rif. Allegato "H"- foto 8).

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è costituito da un generatore a gas metano prodotto dalla società "Cosmogas - BMS"(rif. Allegato "H"- foto 13,14) con relativi terminali riscaldanti tubolari a colonna, al piano terra, ed in ghisa al piano primo sempre a colonna (rif. Allegato "H"- foto 10,17).

Finiture esterne:

Le parti esterne del fabbricato sono finite con intonaco civile e non tinteggiate. Il manto di copertura è costituito da tegole in vibro-cemento, tinta rosso-coppo, mentre le grondaie ed i pluviali sono in rame a disegno semplice. I marciapiedi, ove presenti, sono pavimentati con piastrelle in cotto delle dimensioni di circa cm 25x25.

In talune zone il marciapiede risulta allargato ed in particolare, verso sud, esso comprende l'area occupata da un pozzo con parapetto ad anello (rivestito in scaglie di travertino e copertina in marmo Rosso di Verona). Anche verso est il marciapiede risulta in parte allargato e provvisto di una pavimentazione costituita da riquadri di calcestruzzo granagliato di colore rossastro.

I parapetti della terrazza al piano primo e quelli della relativa scala di accesso sono costituiti da una lama in muratura, con sovrastante copertina in piastrelle di cotto, interrotta, a distanze regolari, da abbassamenti di forma rettangolare provvisti di ringhiera metallica.

Stato di manutenzione/conservazione:

L'abitazione in argomento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo il degrado dovuto al normale uso.

Si rileva, tuttavia, che le murature esterne risultano parzialmente degradate in corrispondenza dell'attacco con i marciapiedi. Il fenomeno è dovuto, verosimilmente ad una risalita dell'umidità proveniente dal terreno.

Anche gli scuri denotano un parziale stato di degrado risolvibile, tuttavia, con un intervento di carattere manutentivo.

Nel suo insieme, risulta particolarmente interessante il grado di finitura dei locali al pian terreno che, nonostante siano stati oggetto di interventi edilizi non autorizzati (cambio d'uso da agricolo a residenziale), denotano una particolare attenzione ai dettagli ed una buona qualità nei materiali di finitura.

Con tutta probabilità, detti locali sono stati oggetto di un recente ammodernamento visibile anche dalla tipologia dei materiali impiegati.

Impianti: L'abitazione dispone dei seguenti impianti:

- impianto termo-idraulico;
- impianto elettrico;
- antenna TV;
- impianto fognario con vasche settiche interrato che non è stato possibile identificare ed ispezionare in sede di sopralluogo.

Tutti gli impianti risalgono verosimilmente all'epoca in cui è avvenuto il cambio di destinazione d'uso salvo probabili modifiche avvenute in occasione del rinnovo dei locali esistenti al piano terra, risalente ad un periodo successivo.

Secondo l'esecutato il generatore di calore esistente è stato installato da circa 10-15 anni; non vi sono tuttavia le dichiarazioni di conformità dell'installatore né per l'impianto termoidraulico né per l'impianto elettrico.

Per questo motivo, prima del futuro utilizzo, sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne il loro stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

Condizioni di Agibilità:

Viste le pratiche edilizie agli atti del comune e rilevato che parte del fabbricato è destinata impropriamente ad abitazione in quanto ricavata dal cambio d'uso di una porzione precedentemente agricola, **lo scrivente ritiene che l'abitazione in esame risulti agibile LIMITATAMENTE AI SOLI LOCALI DEL PIANO PRIMO.**

Quanto sopra poiché, per dimensioni, forometria e consistenza, detti locali risultano praticamente identici al progetto autorizzato dal Comune.

Risultano privi di agibilità, invece, i locali esistenti al piano terra del fabbricato, ricavati nel 1987 attraverso il cambio di destinazione, con redistribuzione funzionale degli spazi interni, in assenza di Concessione Edilizia.

Dati metrici complessivi dell'abitazione:

La superficie esterna lorda dell'abitazione (S.E.L.) misura complessivamente mq 208,82 compresa la superficie del vano scala, oltre a mq. 3,60 del ripostiglio/sottoscala con altezza media inferiore a ml. 1,50. Il portico al piano terra misura mq 17,11 mentre la terrazza al piano primo misura mq. 17,47.

La superficie interna netta (S.I.N.), invece, misura complessivamente mq 171,85 compresa la superficie del vano scala (escluso solo al piano terra), oltre il portico e la terrazza, nonché il ripostiglio/sottoscala con altezza media inferiore a ml. 1,50 che misura mq. 2,93.

B) GARAGE:

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati - Mapp. 998 sub 3 via Cao de Villa T cat. C/6 cl. 3[^] mq. 23 - R.C. € 37,18 Garage.

Trattasi di u.i. situata al piano terra del fabbricato descritto alla precedente lettera A), originariamente situato in corrispondenza dell'attuale "cucina".

Di fatto l'U.I. risulta fusa con il resto dell'abitazione al punto da non essere più distinguibile. Sulla facciata sud del fabbricato, è ancora esistente il portone d'ingresso, originariamente destinato ad accesso carraio per il garage, ora chiuso con una grande porta-finestra, composta da due ante.

In termini dimensionali l'U.I. in argomento è già stata compresa nei dati metrici dell'abitazione.

C) AREA URBANA:

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4° - Mapp. 998 sub 1 via Cao de Villa - cat. F/1 mq. 716– Area urbana

Trattasi di area scoperta ad uso esclusivo dell'abitazione già descritta alla precedente lettera A), (rif. Allegato "H"- foto 1,2,3,4). Essa è di forma rettangolare e risulta delimitata, nei lati est ed ovest, da muretti di recinzione in calcestruzzo, con sovrastante rete metallica, e a sud da una recinzione in pali di vibro-cemento e rete. Il confine nord, invece, è privo di qualsiasi chiusura in quanto confinante con altra particella urbana (Sezione C - Foglio 4° Mapp. 1766 sub 1), identificata come "LOTTO 2" nella presente relazione, appartenente all'esecutato ed oggetto anch'essa del procedimento in epigrafe.

L'accesso carraio e pedonale è ubicato nell'angolo sud/ovest del lotto ed è chiuso da un unico cancello costituito da due pannelli metallici pieni, arcuati superiormente ed alleggeriti con apertura di forma ellittica parzialmente chiusa da inferriata decorativa. Il cancello è sorretto da due pilastri in calcestruzzo a sezione circolare, posti in leggero arretramento rispetto alla linea di confine definita dalla recinzione.

Sull'area scoperta, inoltre, alla distanza di circa ml 2,07 dal portico esistente sulla facciata sud, insiste un fabbricato abusivo, anch'esso destinato a portico, avente una superficie coperta di circa mq. 13,27, copertura in legno, a due falde, e sovrastante manto i tegole in vibro-cemento, poggiante su 4 pilastri in legno (rif. Allegato "H"-foto 5).

Sul fronte nord, invece, a ridosso dell'abitazione insiste una tettoia precaria, realizzata abusivamente ed utilizzata come legnaia, avente la superficie di circa mq. 5,75 (rif. Allegato "H"- foto 4).

Il manufatto è costituito da struttura leggera in acciaio/legno e copertura in travetti di legno con manto in lastre ondulate di materiale plastico.

L'area scoperta risulta, per la maggior parte, priva di pavimentazione, lasciata a verde (naturale) e parzialmente con fondo ghiaioso.

Vi sono, tuttavia, alcune zone pavimentate quali i marciapiedi, presenti nei lati est ed ovest del fabbricato, ed una porzione del cortile in corrispondenza del fronte sud dell'abitazione: quest'ultima, in particolare, è pavimentata per circa mq. 46,70 con piastrelle in cotto da cm. 25x25 (compresa la superficie del portico abusivo) e per circa mq. 21,90 è pavimentata con piastre di vibro-cemento, dimensioni di cm 50x50, con finitura superficiale in ghiaio lavato.

Generalmente lo stato di conduzione e di manutenzione dell'area risulta buono.

PRECISAZIONI:

La consistenza dell'area scoperta, risultante dalla documentazione in atti, comprende anche le superfici del portico e del ripostiglio/sottoscala (edificati a ridosso del fabbricato sul fronte sud/ovest ed oggetto di Condono Edilizio) in quanto gli stessi non risultano accatastati.

Ai fini della stima, pertanto, la loro superficie verrà sottratta dalla consistenza dell'area scoperta nella misura complessiva di mq 20,71 (mq 17,11 del portico + mq 3,60 del ripostiglio/sotto-scala).

L'area scoperta in questione verrà ridotta, pertanto, da mq 716 (catastali) a mq. 695 (arrotondati per difetto) effettivi.

Non verranno sottratte, invece, le superfici delle costruzioni abusive in quanto non sanabili ed, in conseguenza, soggette a futura demolizione.

La consistenza complessiva dell'area scoperta è stata calcolata, a corpo, su base catastale e, per quanto è stato possibile accertare, forma e dimensioni della stessa paiono corrispondenti a quanto riportato negli atti di provenienza e nelle mappe catastali.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA PRESENTE SUL LOTTO:

Considerato che la porzione legittima del fabbricato presente, compreso il portico in corso di sanatoria, misura un volume urbanistico di circa mc 610 al netto delle detrazioni previste dall'art. 9 delle N.T.A. del P.I., si deduce che il lotto disponga di un volume edificabile residuo di circa mc 210, come di seguito descritto:

- Superficie lotto = mq 820
- Indice fondiario = 1,00 mc/mq
- Volume massimo edificabile = mq 820 x 1,00 mc/mq = mc 820
- Volume già edificato = mc 610
- Volume residuo = mc 820 – mc 610 = mc 210.

Rilevato che il rapporto massimo di copertura rispetto al lotto risulta pari al 30 % della superficie catastale si deduce che tale volume può essere edificato anche con ampliamento planimetrico del fabbricato, fino ad un massimo di mq 120,88, come di seguito descritto:

- Superficie lotto = mq 820
- Rapporto massimo di copertura = 30%
- Superficie coperta massima edificabile = mq 820 x 30% = mc 246
- Superficie coperta già edificata = mq 125,12
- Superficie coperta disponibile = mq 246 – mq 125,12 = mq 120,88.

16. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

A prescindere dalla superficie netta calpestabile delle unità immobiliari (fabbricati o loro porzioni), ai fini della stima è stata determinata la c.d. "superficie commerciale". Tale superficie è stata ottenuta suddividendo quella delle unità immobiliari o loro porzioni in superficie principale, secondaria ed area scoperta asservita.

La superficie secondaria è stata a sua volta suddivisa per tipologia ed è stata sommata a quella principale secondo i rapporti mercantili ad essa pertinenti, ottenendo così la superficie commerciale ragguagliata, utilizzata per il rapporto di valutazione.

Sulla base dei criteri di calcolo sopra descritti è stata ottenuta la seguente tabella che riporta la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima:

N. U.I.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE DERIVATA
ABITAZIONE mn 998 sub.2-3	Centrale Termica P.Terra	11,31	50%	5,66
	Portico P.Terra	17,11	50%	8,56
	Locali residenziali (accessori) P.T.	93,10	100%	93,10
	Rip./sottoscala P.Terra	3,60	20%	0,72
	Locali residenziali (principali) P.1°	104,41	100%	104,41
	Terrazza P.1°	17,47	25%	4,37
	Totale	247,00		
AREA DI PERTINENZA - mn 998 sub. 1 (quota proporzionale) fino al 100% della S.E.L.		247	8%	19,76
AREA DI PERTINENZA - mn 998 sub. 1 (quota proporzionale) oltre al 100% della S.E.L.		448	2%	8,96
AREA DI PERTINENZA - mn 998 sub. 1 - Totale		695		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.				245,53

17. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento di adempimenti tecnico-amministrativi e di attività di demolizione e rimessa in pristino.

Più precisamente si dovrà procedere come segue:

- Completamento della pratica di Sanatoria Edilizia, ancora non definita, relativa al portico esistente sul lato sud del fabbricato, con sovrastante terrazza scoperta;
- Sanatoria delle modifiche interne e prospettiche, per quanto sanabili (si tratta di opere ricadenti in zona sottoposta a Vincolo Ambientale e, pertanto, soggette all'accertamento della Compatibilità Paesaggistica art. 167 D.Lvo 42/2004);
- Rimessa in pristino della destinazione agricola dei locali al piano terra, in quanto il cambio d'uso residenziale (avvenuto abusivamente) non risulta sanabile, con rimozione della mobilia e dell'impianto termo-idraulico esistente (terminali dell'impianto di riscaldamento, caldaia, pompe, ecc) perché correlate alla destinazione abitativa. È ipotizzabile che il generatore di calore venga installato nei locali del piano primo.

Non si ritiene indispensabile, invece, la rimozione delle finiture esistenti in quanto pur correlate, per tipologia, alla destinazione residenziale non risultano incompatibili anche con la destinazione agricola.

- Cambio di destinazione dei locali ex agricoli in nuovi accessori residenziali; la destinazione a vani principali (cucina, soggiorno, camera, ecc) non è possibile per la mancanza dell'altezza minima regolamentare prescritta dal R.E.C. (ml 2,70).

Si precisa che il ripristino della destinazione residenziale è auspicabile per il conseguimento del miglior uso dell'immobile, ed il maggior valore commerciale, in rapporto all'attuale grado di finitura.

- Demolizione del portico abusivo esistente, in prossimità del fronte sud del fabbricato, della tettoia e dei manufatti precari esistenti a ridosso della facciata nord e della cabina chiusa, non praticabile, costruita in prossimità della nuova canna fumaria realizzata sul prospetto est.

La quantificazione dei costi, afferenti alle attività sopra elencate, si può riassumere come segue:

ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E DI SANATORIA EDILIZIA:

α) Sanatoria delle difformità edilizie (sanabili), interne e prospettiche, presenti sul fabbricato mediante la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire con relativi grafici, previa richiesta di accertamento della Compatibilità Paesaggistica art. 167 D.Lvo 42/2004.

- Per costi di progettazione comprensivi di spese Tecniche, diritti comunali di segreteria ed ogni altro onere (a corpo) € 2.500,00
- Per sanzione amministrativa (DPR 380/2001) € 516,00
- Per sanzione ambientale (art. 167 D.Lvo 42/2004) € 516,00

Sommano € 3.532,00

β) Pratica di aggiornamento catastale completa per inserimento in mappa degli ampliamenti realizzati sul fabbricato ed in corso di sanatoria edilizia (Condono) con presentazione di pratica al Catasto Terreni e Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali

- Elaborazione pratica di aggiornamento con procedura PREGEO e DOCFA ogni onere compreso (a corpo): € 1.900,00
- Per diritti catastali (Catasto Terreni e Fabbricati): € 209,00

Sommano € 2.109,00

γ) Definizione della pratica di Sanatoria Edilizia in corso per il portico e la terrazza (fronte sud dell'abitazione), con la presentazione della dichiarazione catastale nonché il pagamento dei diritti e bolli per il ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria.

- Per spese ed oneri relativi agli adempimenti tecnici sopra descritti compreso ogni onere (a corpo) € 600,00

δ) Pratica di cambio d'uso del piano terra del fabbricato per trasformazione della destinazione da agricola a residenziale mediante la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire con relativi grafici, e successiva richiesta di Agibilità

• Per costi di progettazione comprensivi di spese tecniche, diritti comunali di segreteria, adeguamento alla Legge 10/1991 e s.m. nonché della successiva richiesta di agibilità (a corpo con ogni onere compreso)	€	3.000,00
• Per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti a conguaglio (circa)	€	3.100,00
		<hr/>
Sommano	€	6.100,00

ATTIVITA' DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE NONCHE' DI RIPRISTINO/COMPLETAMENTO DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE:

ε) Modifica dell'impianto di riscaldamento in conseguenza alla rimessa in pristino della destinazione agricola. L'intervento comporta lo spostamento del generatore di calore al piano primo.

Verifica generale e adeguamento dell'impianto idro-termo-sanitario alle vigenti norme di legge al fine di acquisire il prescritto Certificato di Regolare Esecuzione da parte dell'installatore.

- A corpo € 8.000,00

Verifica generale e adeguamento dell'impianto elettrico alle vigenti norme al fine di acquisire il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del tecnico abilitato.

- A corpo € 500,00

		<hr/>
Sommano	€	8.500,00

DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE:

φ) Demolizione del portico abusivo esistente, in prossimità del fronte sud del fabbricato al netto dei ricavi per il recupero dei materiali (tegole, travi di legno, grondaie, ecc); demolizione della tettoia e dei manufatti precari esistenti a ridosso della facciata nord dell'abitazione; demolizione della cabina chiusa non

praticabile costruita in prossimità della nuova canna fumaria realizzata sul prospetto est.

- A corpo compreso ogni onere € 1.000,00

Sommano Complessivamente € 21.841,00

PECISAZIONI E RISERVE:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.

Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della pratica, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

18. METODO DI STIMA:

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di

approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Considerato che i prezzi rilevati appartengono ad immobili in condizioni ordinarie, e che tali condizioni sono ottenibili, per i beni in argomento, solamente previa legittimazione edilizia e previa esecuzione delle opere di miglioria e/o di ripristino necessarie per ricondurli a tali condizioni (ivi comprese le eventuali demolizioni delle porzioni illegittime e non sanabili), lo scrivente ha ottenuto la valutazione richiesta con il procedimento di calcolo del costo di trasformazione deprezzato. Tale procedimento consiste nella riduzione del valore dei beni, ottenuto per comparazione dal mercato immobiliare, detraendo da esso gli oneri ed i costi per gli adempimenti tecnico/amministrativi e per le opere di miglioria necessarie per adeguarli alle condizioni di ordinarietà.

Il parametro assunto per la stima comparativa ordinaria è quello dell'unità di superficie (mq) per i fabbricati, intesa come superficie commerciale dei fabbricati, e l'unità di volume (mc) per la potenzialità edificatoria residua presente sul lotto

In entrambi i casi l'espressione utilizzata è la seguente:

$$\sum v : \sum s = V x : P x$$

da cui :

$$V x = (\sum v \cdot P x) / \sum s$$

dove :

$\sum v$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili, presi a confronto.

$\sum s$ = somma delle superfici commerciali dei fabbricati simili.

$V x$ = il più probabile valore unitario ricavato dal mercato.

$P x$ = superficie dei beni oggetto di stima.

Il valore complessivo dell'immobile, in condizioni normali, andrà calcolato moltiplicando la superficie commerciale S_c per il valore medio unitario $V x$.

Al valore complessivo ottenuto in base ai parametri andranno detratti i costi K necessari per legittimare l'immobile e per portarlo in condizioni di ordinarietà. Si otterrà pertanto la seguente formula

$$V = Sc \cdot V_x - K$$

dove:

V = il più probabile valore degli immobili nelle condizioni attuali.

19. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., delle servitù attive e passive, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore risulta il seguente:

LOTTO 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 998 sub 2 via Cao de Villa T-1 cat. A/2 cl. 2^ vani 7,5 - R.C. € 507,42 –

Abitazione di tipo civile

Mapp. 998 sub 3 via Cao de Villa P.T. cat. C/6 cl. 3^ mq. 23 - R.C. € 37,18 –

Garage

Mapp. 998 sub 1 via Cao de Villa - cat. F/1 mq. 716– Area urbana

Abitazione, garage ed area urbana + volume edificabile residuo:

Superficie commerciale mq	245,53 x € 850,00 /mq	= € 208.700,50
Volume edificabile residuo mc	210,00 x € 75,00 /mc	= € 15.750,00
	Totale	= € 224.450,50

DETRAZIONI:

- Dal valore complessivo degli immobili, così come sopra determinato, vanno detratti i costi per la legittimazione edilizia delle opere difformi; per la demolizione delle opere abusive; per i controlli di conformità degli impianti tecnologici alle vigenti norme di Legge e per i relativi adeguamenti tecnici.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 17, per complessivi € 21.841,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 15% rispetto al valore di mercato stimato. Quanto sopra in considerazione che, a giudizio dello scrivente, l'oggetto della stima possiede comunque una buona appetibilità commerciale:

Valore di stima € 224.450,50 x 15% = € 33.667,58

VALORE BASE DEI BENI - LOTTO 1 = € 168.941,92

che si arrotondano ad € 169.000,00

(euro centosessantannovemila/00)

LOTTO 2

Descrizione Catastale: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 1766 sub 1 via Aldo Moro T-1 cat. C/2 cl. 2^ mq. 142 - R.C. € 134,94 –

Locale di deposito/Magazzino

19. CONFINI

Partendo da nord ed in senso orario, i confini risultano i seguenti:
mappali n. 1039 (strada comunale di Borgo San Vittore), 1778, 998, 915, 44 salvo
altri o variati (si veda mappa vettoriale – Allegato “B”).

20. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà attualmente avviene sia da sud, attraverso l'area urbana già descritta, facente parte del LOTTO 1, sia da nord direttamente dalla strada comunale via Borgo San Vittore che confina con il lotto lungo tutto il confine nord. Con la suddivisione in lotti dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, lo scrivente ritiene che il diritto di accesso da sud, attraverso l'area di cui al LOTTO 1, non debba essere mantenuto.

Quanto sopra, sia per non gravare su tale lotto ed, in conseguenza, costituirne un peso anche sotto il profilo economico; sia perché gli immobili facenti parte del LOTTO 2 risultano, come già descritto, ben serviti da un comodo accesso che avviene direttamente sulla strada comunale denominata via Borgo San Vittore.

21. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO ESISTENTE

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Farra di Soligo, lo scrivente ha accertato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 175/75 del 23/12/1975 per la costruzione di due fabbricati rurali (ora rispettivamente destinati ad abitazione/garage ed a deposito/magazzino);
- Agibilità n. 175/75 del 22/05/1984 riguardante la stalla (attuale locale di deposito/magazzino);

Dalla comparazione dello stato di fatto con le pratiche edilizie agli atti del Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto dichiara che gli immobili non sono in regola con la normativa edilizia vigente.

Sulle unità immobiliari, infatti, sono state rilevate le seguenti opere realizzate in assenza/difformità dai provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune:

MODIFICHE PROSPETTICHE:

Sul fabbricato sono state eseguite le seguenti modifiche prospettiche:

- Prospetto Nord – piano terra: chiusura di una porta sul locale stalla; riduzione delle dimensioni di un portone e chiusura di una finestra sul locale portico;
- Prospetto Nord - piano primo: chiusura del foro sul locale fienile; spostamento del colmo fuori asse rispetto al centro del fabbricato con conseguente parziale sopraelevazione;
- Prospetto Est: sopraelevazione della facciata di circa 50 cm;
- Prospetto Sud – piano terra: apertura di una finestra e demolizione di una porzione del muro di tamponamento, da cielo a terra;
- Prospetto Sud – piano primo: demolizione parziale del muro di tamponamento realizzazione di architravi orizzontali in cemento armato a livello della copertura; spostamento del colmo fuori asse rispetto al centro del fabbricato con conseguente parziale sopraelevazione;

ALTRE OPERE DIFFORMI:

Oltre alle difformità sopra descritte si rileva che la larghezza del vano destinato a “stalla” e del sovrastante fienile è stata ridotta di circa ml 1,00 per tutta la lunghezza; la riduzione ha comportato un pari ampliamento del locale adiacente destinato a deposito.

La traslazione del colmo di copertura ha comportato un corrispondente spostamento dei relativi pilastri di sostegno, originariamente disposti in asse al fabbricato, ed un

incremento volumetrico di circa 29 mc, conseguente alla sopraelevazione della falda del tetto rivolta verso est.

OPERE TOTALMENTE ABUSIVE:

Il fabbricato in argomento è stato ampliato, verso nord, per la costruzione di un portico/tettoia avente una superficie coperta di circa mq 50,32, al netto degli sporti, ed un volume fuori terra di circa mc 152,22.

Si tratta di una costruzione eseguita in economia, con la struttura portante in legno e manto di copertura in lastre ondulate di lamiera metallica.

La tettoia è costituita da una sola falda che poggia, nella parte più alta, direttamente sul muro perimetrale del fabbricato.

Oltre alla tettoia suddetta, a ridosso del fronte est del fabbricato, è stato realizzato un ulteriore ampliamento costituito da una seconda tettoia metallica, destinata a canile e suddivisa in 5 postazioni.

Essa misura una superficie coperta di circa mq 10,60, per un volume di circa mc 22,80 ed è costituita da pannelli sandwich in lamiere metalliche grecate con in frapposta schiuma di poliuretano, assemblate con l'ausilio di profili in acciaio.

Le postazioni per i cani sono suddivise da recinzioni in rete metallica poggiate su zoccolo in calcestruzzo e sono completamente pavimentate con fondo cementizio.

Complessivamente la superficie coperta e scoperta destinata a canile misura circa mq 30 mq.

Risultando complessa la descrizione dettagliata, tali abusi/difformità sono state riportate nella tavola grafica allegata (Allegato "E") ove le parti aggiunte sono state indicate con campitura di colore rosso e le parti tolte, o non realizzate, con campitura di colore giallo.

POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA'/ABUSI:

La possibilità di sanatoria delle opere difformi, o completamente abusive, dipende dal quadro normativo di riferimento.

Si ricorda, in proposito, che la pianificazione territoriale comunale (P.I.), classifica i beni in argomento in zona residenziale T4 - Tessuto consolidato recente di secondo impianto – Area di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Vincolo Paesaggistico), e dichiarata Zona Sismica di 2^ Categoria – grado di sismicità S = 9 – ai sensi della Legge n. 64/1974 e s.m..

La sanabilità delle opere in esame è condizionata al soddisfacimento del requisito della c.d. doppia conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia) e presuppone, altresì, l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), non potendosi sanare, pertanto, qualsiasi opera che abbia determinato la creazione di nuove superfici utili o di volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Rapportando tali considerazioni al caso di specie si conclude quanto segue:

- 1) Non risultano sanabili le porzioni volumetriche aggiunte al fabbricato ossia le tettoie a ridosso dei fronti est e nord, ed anche la sopraelevazione del fabbricato principale perché, costituendo incremento di superficie e/o di volume, la sanatoria risulta espressamente vietata dal già citato art. dell'art. 167, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004.
- 2) Le modifiche prospettiche che non comportano aumenti di superficie o di volume, risultano sanabili solo a condizione che sia verificata la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lvo n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e salvo il pagamento delle relative sanzioni.

Le modifiche distributive interne realizzate sul fabbricato paiono sanabili salvo il pagamento della sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001.

22. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili in argomento ricadono in Comune di Farra di Soligo Via Borgo San Vittore, su un'area avente la superficie catastale di mq 946.

Si tratta di un fabbricato rurale con relativa area scoperta, situato in una zona urbanizzata pedecollinare, destinata prevalentemente alla residenza ed alle attività con essa compatibili.

Esso risulta ben collegato anche alla rete viaria principale e dista soli 3 km dall'abitato di Pieve di Soligo e 1 km dal centro di Farra di Soligo.

Il lotto ha una forma rettangolare con giacitura pressoché pianeggiante ed una leggera pendenza orientata in senso nord-sud.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI:

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 1766 sub 1 via Aldo Moro (ora via Borgo San Vittore) T-1 cat. C/2 cl.

2^ mq. 142 - R.C. € 134,94 – Locale di deposito/Magazzino

Si tratta di un fabbricato ad uso agricolo edificato su due piani fuori terra ed avente sagoma rettangolare.

Il piano terra si compone di due locali entrambi destinati a deposito agricolo (di cui uno già destinato a stalla), mentre il piano primo è costituito da un unico locale destinato, almeno in origine, a fienile (rif. Allegato "H"- foto 24,25,26,27,28).

Il locale di deposito, già destinato a stalla, ha un'altezza variabile da un minimo di ml 2,75 ad un massimo di ml 2,90 perché l'andamento della pavimentazione non risulta uniforme.

L'altezza utile del deposito agricolo, adiacente all'ex stalla, varia da un minimo di ml 5,55 ad un massimo di ml 7,38 (media ml 6,43) mentre quella del fienile misura da un minimo di ml 2,95 ad un massimo di ml 4,15 (media ml 3,55).

La struttura verticale del fabbricato e la parete divisoria esistente al piano terra (tra l'ex stalla ed il locale di deposito) sono costituite da un sistema misto in blocchi di

calcestruzzo e pilastri in cemento armato. I solai sono in latero-cemento e poggiano, sulle murature perimetrali e su architravi in cemento armato

A ridosso della facciata nord, il fabbricato è stato ampliato per la costruzione di un locale ad uso portico/tettoia, completamente abusivo, avente una superficie coperta di circa mq 50,32, al netto degli sporti, ed un volume fuori terra di circa mc 152,22.

Si tratta di una costruzione eseguita in economia, con la struttura portante in legno e manto di copertura in lastre ondulate di lamiera metallica.

La tettoia è costituita da una sola falda che poggia, nella parte più alta, direttamente sul muro perimetrale del fabbricato.

Oltre alla tettoia suddetta, a ridosso del fronte est il fabbricato, è stato ulteriormente ampliato per la costruzione di una seconda tettoia metallica, anch'essa totalmente abusiva, destinata a canile e suddivisa in 5 postazioni.

Essa misura una superficie coperta di circa mq 10,60, per un volume di circa mc 22,80. Ed è costituita da pannelli sandwich in lamiere metalliche grecate, con in frapposta schiuma di poliuretano, assemblate con l'ausilio di profili in acciaio.

Le postazioni per i cani sono suddivise da recinzioni in rete metallica poggiante su zoccolo in calcestruzzo e sono completamente pavimentate con fondo cementizio.

Complessivamente la superficie coperta e scoperta destinata a canile misura circa mq 30 mq.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato misura mq 836 dei quali circa mq. 108,75 sono occupati dalle tettoie abusive sopra descritte e dalle relative pavimentazioni in calcestruzzo. La superficie scoperta residua è adibita a cortile con fondo in ghiaia ed area a verde naturale.

Lungo i lati nord, est ed ovest, il lotto è delimitato da una recinzione costituita da muretti in c.a. con sovrastante rete metallica. Verso sud, invece, non esiste alcun divisorio in quanto l'area in questione confina con il LOTTO 1, sempre appartenente all'esecutato.

Si precisa che la recinzione esistente lungo il confine nord del lotto è provvista di un ampio accesso carraio e pedonale, chiusi da due vecchi cancelli in metallico.

Finiture interne dei locali e relative superfici utili:

Piano terra:

deposito (ex stalla) – superficie utile mq 39,80 – pavimentazione in calcestruzzo liscio e parzialmente in piastrelle di cotto; murature e soffitti intonacati a civile (rif. Allegato “H”- foto 29,30);

deposito ovest – superficie utile mq 59,75 - pavimentazione in calcestruzzo liscio; murature prive di intonaco (rif. Allegato “H”- foto 31,32);

Piano primo:

finile – superficie utile mq 44,27 – pavimentazione in c.a. liscio; murature prive di intonaco (rif. Allegato “H”, foto 10,11);

Altre finiture:

I serramenti delle finestre e delle porte esterne sono in metallo e sono provvisti di vetro semplice. La porta sul fronte nord che collega il deposito alla tettoia abusiva è in legno.

Finiture esterne:

Le parti esterne del fabbricato sono finite con intonacatura a civile. Il manto di copertura è in tegole laterizie con canali di gronda in lamiera zincata a sagoma semicircolare e pluviali a sezione circolare dello stesso materiale.

Stato di manutenzione/conservazione:

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato risulta scadente.

Impianti: Il fabbricato dispone di impianto elettrico ed impianto di distribuzione dell'acqua potabile al piano terra.

Sicuramente l'impianto elettrico non risulta a norma con le vigenti disposizioni di Legge.

Prima del futuro utilizzo, sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne lo stato funzionale.

Condizioni di Agibilità:

Relativamente al fabbricato principale e con esclusione degli ampliamenti abusivi, lo scrivente rileva che è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 175/75 del 22/05/1984.

Considerato che, verosimilmente, le sue condizioni strutturali e distributive non sono state modificate in epoca successiva rispetto a tale data, salvo variazioni prospettiche di poco conto, lo scrivente ritiene che il fabbricato, ancorché parzialmente difforme, **RISULTI AGIBILE.**

Tale asserzione, comunque, non può prescindere dall'esecuzione di alcuni adeguamenti tecnici riguardanti la verifica di conformità dell'impianto elettrico ed idraulico, nonché l'installazione di idonei parapetti, perimetrali al fienile, tali da scongiurare il pericolo di caduta dall'alto.

Dati metrici complessivi del fabbricato:

La superficie esterna lorda del deposito (S.E.L.) misura complessivamente mq 159,88.

La superficie interna netta (S.I.N.), invece, misura complessivamente mq 144,68.

PRECISAZIONI:

La consistenza complessiva dell'area scoperta è stata calcolata, a corpo, su base catastale non avendone eseguito la riconfinazione.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA PRESENTE SUL LOTTO:

Considerato che la porzione legittima del fabbricato esistente, misura un volume urbanistico di circa mc 700,00, si deduce che il lotto disponga di un volume edificabile residuo di circa mc 246, come di seguito descritto:

- Superficie lotto = mq 946
- Indice fondiario = 1,00 mc/mq

- z Volume massimo edificabile = mq 946 x 1,00 mc/mq = mc 946
- z Volume già edificato = mc 700
- z Volume residuo = mc 946 – mc 700 = mc 246.

Rilevato che il rapporto massimo di copertura rispetto al lotto risulta pari al 30 % della superficie catastale si deduce che tale volume può essere edificato anche con ampliamento planimetrico del fabbricato, fino ad un massimo di mq 121,29, come di seguito descritto:

- z Superficie lotto = mq 946
- z Rapporto massimo di copertura = 30%
- z Superficie coperta massima edificabile = mq 946 x 30% = mc 283,80
- z Superficie coperta già edificata = mq 111,73
- z Superficie coperta disponibile = mq 283,80 – mq 111,73 = mq 172,07.

23. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

A prescindere dalla superficie netta calpestabile delle unità immobiliari (fabbricati o loro porzioni), ai fini della stima è stata determinata la c.d. “superficie commerciale”. Tale superficie è stata ottenuta suddividendo quella delle unità immobiliari o loro porzioni in superficie principale, secondaria ed area scoperta asservita.

La superficie secondaria è stata a sua volta suddivisa per tipologia ed è stata sommata a quella principale secondo i rapporti mercantili ad essa pertinenti, ottenendo così la superficie commerciale ragguagliata, utilizzata per il rapporto di valutazione.

Sulla base dei criteri di calcolo sopra descritti è stata ottenuta la seguente tabella che riporta la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima:

N. U.I.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE DERIVATA
DEPOSITO mn 1766 sub.1	P.T.	111,73	100%	111,73
	P.1°	48,15	100%	48,15
	totale	159,88		
AREA DI PERTINENZA - mn 1766 (quota proporzionale) fino al 100% della S.E.L.		160	8%	12,80
AREA DI PERTINENZA - mn 1766 (quota proporzionale) oltre al 100% della S.E.L.		676	8%	54,08
AREA DI PERTINENZA - mn 1766 Sub. 1- Totale		836		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.				226,76

24. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento di adempimenti tecnico-amministrativi e di attività di demolizione e rimessa in pristino.

Più precisamente si dovrà procedere come segue:

- Sanatoria delle modifiche interne e prospettiche, per quanto sanabili (si tratta di opere ricadenti in zona sottoposta a Vincolo Ambientale e, pertanto, soggette all'accertamento della Compatibilità Paesaggistica art. 167 D.Lvo 42/2004);
- Demolizione totale delle tettoie abusive e dei manufatti precari esistenti, a ridosso delle facciate nord ed est del fabbricato;
- Demolizione parziale della copertura con relative strutture portanti per abbassamento della falda e rimessa in pristino con riduzione volumetrica del fabbricato e ricostruzione del tetto come da progetto approvato.

La quantificazione dei costi, afferenti alle attività sopra elencate, si può riassumere come segue:

ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E DI SANATORIA EDILIZIA:

Sanatoria delle difformità edilizie (sanabili), interne e prospettiche, presenti sul fabbricato mediante la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire con relativi

grafici, previa richiesta di accertamento della Compatibilità Paesaggistica art. 167 D.Lvo 42/2004.

• Per costi di progettazione comprensivi di spese Tecniche, diritti comunali di segreteria ed ogni altro onere (a corpo)	€	2.000,00
• Per sanzione amministrativa (DPR 380/2001)	€	516,00
• Per sanzione ambientale (art. 167 D.Lvo 42/2004)	€	516,00
		<hr/>
Sommano	€	3.032,00

ATTIVITA' DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE NONCHE' DI RIPRISTINO/COMPLETAMENTO DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE:

Demolizione totale delle tettoie abusive e dei manufatti precari esistenti, a ridosso delle facciate nord ed est del fabbricato.

• A corpo compreso ogni onere	€	1.200,00
-------------------------------	---	----------

Demolizione parziale della copertura con relative strutture portanti per abbassamento della falda e rimessa in pristino come da progetto approvato: demolizione di circa mq 80 di solaio in latero-cemento con sovrastante manto in tegole laterizie:

• A corpo compreso ogni onere	€	4.500,00
-------------------------------	---	----------

Ricostruzione parziale del tetto previo consolidamento delle strutture portanti per adeguamento alle vigenti disposizioni in materia antisismica, comprese le pratiche edilizie ed i calcoli strutturali:

• A corpo compreso ogni onere	€	25.000,00
-------------------------------	---	-----------

Verifica generale e adeguamento dell'impianto elettrico alle vigenti norme al fine di acquisire il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del tecnico abilitato.

• A corpo	€	300,00
-----------	---	--------

		<hr/>
Sommano	€	31.000,00

Considerato il notevole costo per la legittimazione dei fabbricati esistenti, lo scrivente ritiene che si possa valutare anche la demolizione totale del fabbricato.

Trattandosi di un edificio visibilmente non conforme alla Legge Sismica, la demolizione della copertura, anche se parziale, comporta un adeguamento sismico dell'intero fabbricato.

Dal conteggio sopra descritto si deduce che tale intervento risulta notevolmente gravoso in termini di costo, al punto da non potersi giustificare in relazione alla qualità strutturale complessiva del fabbricato, alla sua destinazione ed alle sue prospettive di futuro utilizzo.

In conclusione, trattandosi di un fabbricato di scarso valore intrinseco, lo scrivente ritiene che costo presunto per la legittimazione edilizia, con relative opere di ristrutturazione, non rientri nell'ottica della sua concreta valorizzazione economica, per la quale esso andrebbe indirizzato ad un diverso e miglior uso di tipo residenziale.

Nell'ipotesi di demolizione totale si verificherebbe sicuramente una perdita di valore dell'immobile ma anche una consistente riduzione dei costi relativi alla sua legittimazione.

Ne risulterebbe un lotto di terreno edificabile libero, di utilizzo immediato (edificabilità diretta) destinato ad una fascia di mercato più dinamica. I costi per la demolizione totale del fabbricato risultano verosimilmente i seguenti:

- ⊖ Demolizione totale delle tettoie abusive e dei manufatti precari esistenti, a ridosso delle facciate nord ed est del fabbricato.

A corpo compreso ogni onere	€	1.200,00
-----------------------------	---	----------

- ⊖ Pratica edilizia per richiesta di Permesso di Costruire per demolizione totale del fabbricato previa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

Demolizione totale del fabbricato e trasporto del materiale di risulta a discarica e ripristino del piano di campagna originario:

A corpo compreso ogni onere per un volume di

circa mc 870 (compreso fondazioni) € 6.500,00

- = Pratica di aggiornamento catastale per demolizione fabbricato da presentare sia al Catasto Terreni (con procedura Pregeo) che al Catasto Fabbricati (con procedura DOCFA) e presentazione di modello 26 per variazione di qualità di coltura dell'area.

A corpo compreso ogni onere € 600,00

Sommano € 8.300,00

PECISAZIONI E RISERVE:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.

Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della pratica, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo

prudenziale, ciò al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

25. METODO DI STIMA:

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Considerato che i prezzi rilevati appartengono ad immobili in condizioni ordinarie, e che tali condizioni sono ottenibili, per i beni in argomento, solamente previa legittimazione edilizia e previa esecuzione delle opere di miglioria e/o di ripristino necessarie per ricondurli a tali condizioni (ivi comprese le eventuali demolizioni delle porzioni illegittime e non sanabili), lo scrivente ha ottenuto la valutazione richiesta assumendo il maggior valore ricavato da due distinti procedimenti di stima:

- a) Stima del valore di trasformazione deprezzato, che consiste nella riduzione del valore dei beni, ottenuto per comparazione dal mercato immobiliare, detraendo da esso gli oneri ed i costi per gli adempimenti tecnico/amministrativi e per le opere di miglioria necessarie per adeguarli alle condizioni di ordinarietà;
- b) Stima del valore deprezzato dell'area edificabile, che prende come riferimento il valore dell'area oggetto di stima, intesa come "area libera" o "non edificata", ottenuto per comparazione dal mercato immobiliare, e definisce il valore commerciale detraendo da esso i costi per la demolizione dei fabbricati ivi esistenti.

Stima del valore di trasformazione deprezzato:

Il parametro assunto per la stima comparativa ordinaria è quello dell'unità di superficie (mq), intesa come superficie commerciale dei fabbricati, e l'espressione utilizzata è la seguente:

$$\sum v : \sum s = V_x : P_x$$

da cui :

$$V_x = (\sum v \cdot P_x) / \sum s$$

dove :

$\sum v$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili, presi a confronto.

$\sum s$ = somma delle superfici commerciali dei fabbricati simili.

V_x = il più probabile valore unitario ricavato dal mercato.

P_x = superficie dei beni oggetto di stima.

Il valore complessivo dell'immobile, in condizioni normali, andrà calcolato moltiplicando la superficie commerciale S_c per il valore medio unitario V_x .

Al valore complessivo ottenuto in base ai parametri andranno detratti i costi K necessari per legittimare l'immobile e per portarlo in condizioni di ordinarietà. Si otterrà pertanto la seguente formula

$$V = S_c \cdot V_x - K$$

dove:

V = il più probabile valore degli immobili nelle condizioni attuali.

Stima del valore deprezzato dell'area edificabile:

Il parametro assunto per la stima comparativa dell'area è quello dell'unità di superficie (mq) e l'espressione utilizzata è la seguente:

$$\sum v : \sum s = V_x : P_x$$

da cui :

$$V_x = (\sum v \cdot P_x) / \sum s$$

dove :

$\sum v$ = somma dei recenti e normali valori unitari di aree edificabili simili, prese a confronto.

$\sum s$ = somma delle superfici edificabili negoziate.

V_x = il più probabile valore unitario ricavato dal mercato.

P_x = superficie edificabile oggetto di stima.

Il valore complessivo dell'area andrà calcolato moltiplicando la superficie catastale S_c per il valore medio unitario V_x .

Al valore così ottenuto andranno detratti i costi K necessari per la demolizione dei fabbricati esistenti e la rimessa in pristino dell'area. Si otterrà pertanto la seguente formula

$$V = S_c \cdot V_x - K$$

dove:

V = il più probabile valore dell'area edificabile nelle condizioni attuali.

26. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., delle servitù attive e passive, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore risulta il seguente:

LOTTO 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 4°

Mapp. 1766 sub 1 via Aldo Moro T-1 cat. C/2 cl. 2[^] mq. 142 - R.C. € 134,94 –

Locale di deposito/Magazzino

A – STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEPREZZATO:

Locale di deposito e area scoperta:

Superficie commerciale mq	226,76 x € 280,00 /mq	= € 63.492,80
Volume edificabile residuo mc	246,00 x € 75,00 /mc	= € 18.450,00
	Totale	= € 81.942,80

DETRAZIONI:

- Dal valore complessivo degli immobili, così come sopra determinato, vanno detratti i costi e gli oneri presunti per la sanatoria edilizia, quelli da sostenere per riportare le U.I. in condizioni normali di agibilità e di sicurezza.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 24, per complessivi € 34.032,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima € 81.942,80 x 20% = € 16.388,56

VALORE DI TRASFORMAZIONE DEPREZZATO = € 31.522,24

che si arrotondano ad € 32.000,00

(euro trentaduemila/00)

B – STIMA DEL VALORE DEPREZZATO DELL'AREA EDIFICABILE:

Superficie totale lotto (area coperta e scoperta):

Superficie edificabile 946,00 x € 95,00 /mq = € 89.870,00

DETRAZIONI:

- Dal valore dell'area, così come sopra determinato, vanno detratti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 24, per complessivi = € 8.300,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima € 89.870,00 x 20% = € 17.974,00

VALORE DEPREZZATO DELL'AREA EDIFICABILE = € 63.596,00

che si arrotondano ad € 64.000,00

(euro settantaquattromila/00)

Si conclude che il più probabile valore di mercato dei beni descritti al presente lotto sia riconducibile al "valore deprezzato dell'area edificabile" risultando maggiore, perché più conveniente, rispetto al valore deprezzato dell'immobile esistente..

Sulla base dei calcoli sopra descritti, si conclude che il valore di mercato degli immobili di cui al LOTTO 2 risulta di € 64.000,00 (euro sessantaquattromila)

27. RACCOMANDAZIONI:

Con riferimento agli immobili in argomento, lo scrivente Esperto del Giudice, pur nella volontà di aver agito nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico, raccomanda la parte aggiudicataria di verificare autonomamente, in modo puntuale, la regolarità degli immobili, sotto ogni profilo, e di analizzare accuratamente le loro condizioni. Precisa, altresì, che gli oneri ed i

costi della sanatoria edilizia devono intendersi a carattere orientativo poiché definiti in assenza di un regolare progetto, all'uopo presentato, e del conseguente vaglio da parte dei funzionari preposti.

Quanto alla definizione degli oneri e costi riguardanti le migliorie necessarie per riportare gli immobili nelle ordinarie condizioni di agibilità, lo scrivente precisa che le valutazioni sono state effettuate tenuto conto degli attuali costi di mercato e riferiti a finiture di tipo medio.

28. CONGEDO:

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Farra di Soligo li, 25 febbraio 2016

**L'Esperto del Giudice
BALLESTO geom. LUCIANO**

ALLEGATI

ALL. "A" – Planimetrie catastali originarie delle Unità Urbane;

ALL. "B" – Visure catastali e mappa vettoriale aggiornata;

ALL. "C" – Copia dell'atto di compravendita degli immobili;

ALL. "D" – Ispezione dei beni svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare;

ALL. "E" – Elaborati grafici comparativi tra lo stato di fatto delle unità immobiliari

ed i progetti autorizzati dal Comune;

ALL. "F" – Planimetria delle superfici dei fabbricati con rappresentazione della S.I.N. e della S.E.L.;

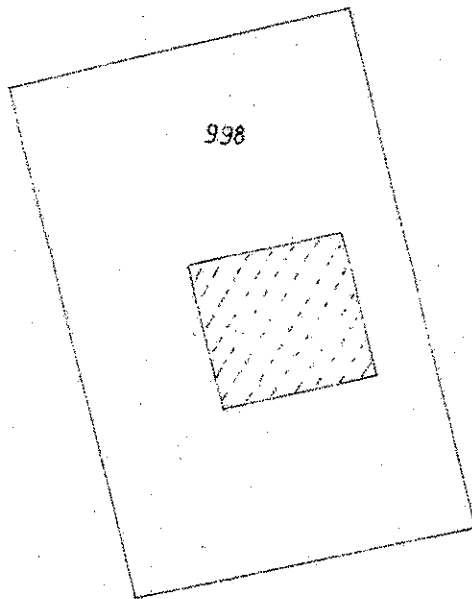
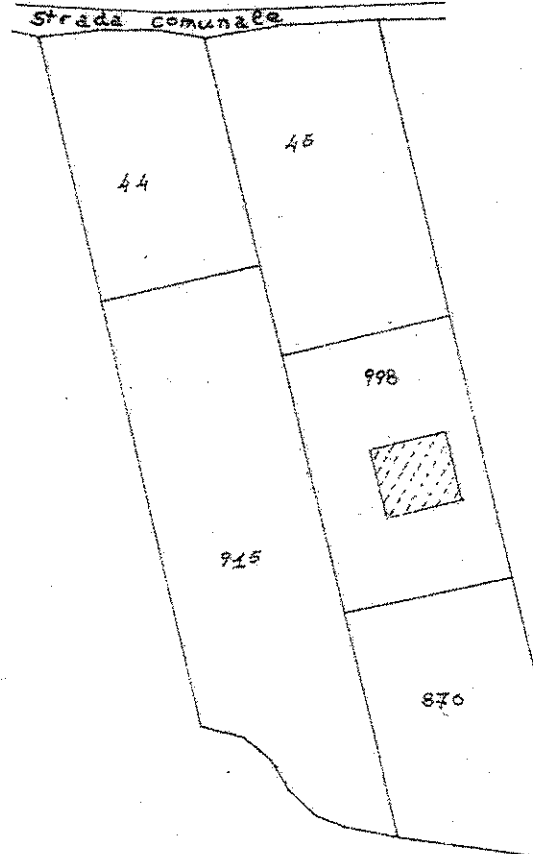
ALL. "G" – Copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Farra di Soligo relativamente alle unità immobiliari;

ALL. "H" – Documentazione fotografica degli immobili;

ALL. "I" – Ortofoto;

ALL. "L" – Certificato di destinazione urbanistica degli immobili;

SUB. 1



Estratto Mappale scala 1:1000
Farra di Soligo All.A Sez.CFg4

AREA COPERTA mq. 104

AREA SCOPERTA mq. 716

SVILUPPO scala 1:500

ORIENTAM



SCALA DI I.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CLAUDIO MEROTTO

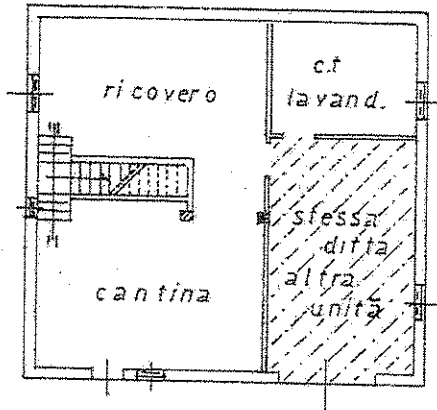
Iscritto all'Albo de GEOMETR.

della Provincia di TREVISO

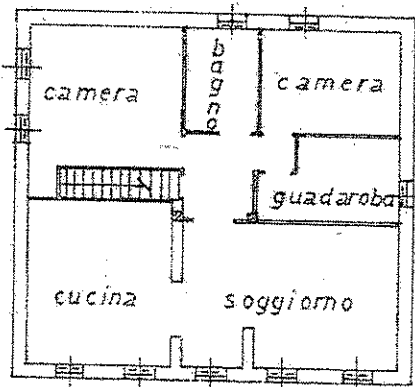
DATA 29-06-87 1.

A

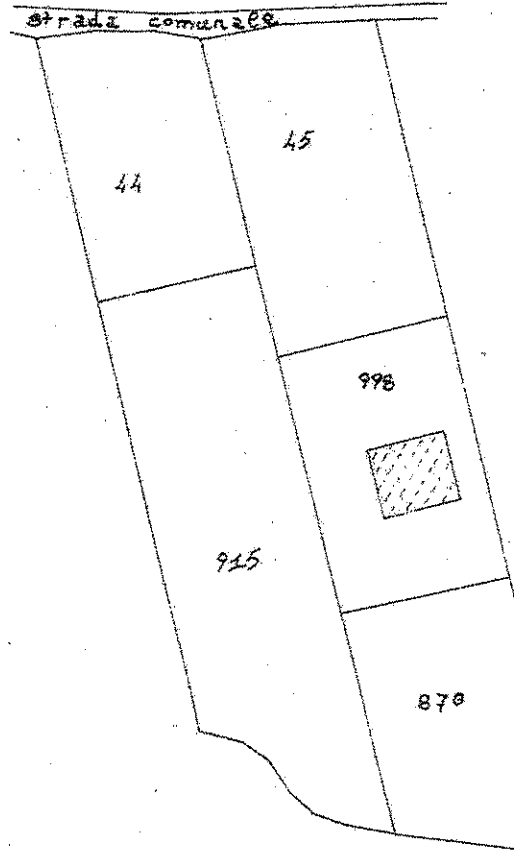
T. N°



PIANTA PIANO TERRA H=270



PIANTA PIANO PRIMO H=270



Estratto Mappale scala 1:100
Farra di Soligo All.A Sez.C Fg 4 m.

ORIENTAM

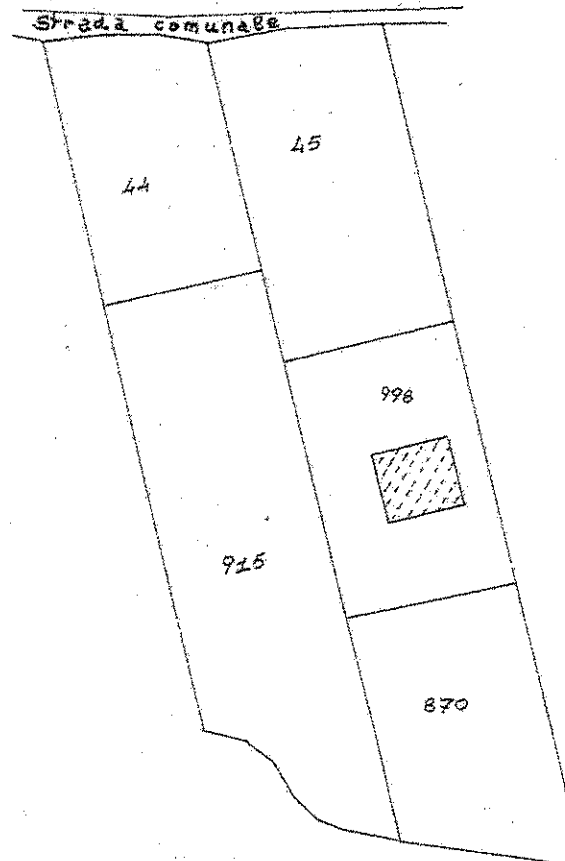


SCALA DI I.

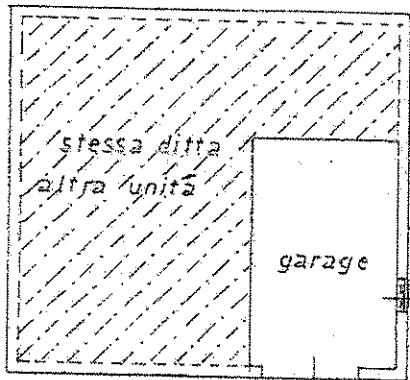
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CLAUDIO MEROI
 Iscritto all'Albo de L. GEOMETRI
 della Provincia di TREVI
 DATA 29/06/87

1/4
T. N°



Estratto Mappale scala 1:20
Ferra di Soligo All A Sez. CFg. 4°



PIANTA GARAGE H= 2,70 mq 23

ORIENTAM



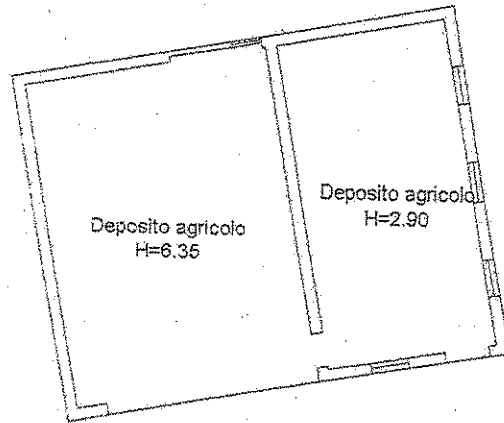
SCALA DI I.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CLAUDIO MEROTTI
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di TREVISO
 DATA 29.06.82

A
T. N°

corte esclusiva
mq. 836



PIANO TERRA

