

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 493/2009

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: dr. Andrea V. CAMBI

perito stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

Data nomina perito: 07.05.2013

Data prossima udienza: 15.01.2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte in ritardo rispetto ai tempi assegnati dal G.E. per difficoltà legate all'accesso agli immobili. Il sopralluogo si è potuto effettuare il giorno 10 dicembre 2013.

1. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, un edificio rurale ad uso abitativo, un annesso rustico adiacente, due piccole costruzioni adibite a wc e a deposito, un'area urbana di pertinenza ed un appezzamento agricolo ora incolto, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi, formando un unico lotto, conservino le potenzialità edificatorie di legge e le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 11/2004 e conseguentemente un maggior apprezzamento di mercato.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

COMUNE: GORGO AL MONTICANO

INDIRIZZO: via De Gasperi n. 17

ACCESSIBILITA': l'accesso alla porzione agricola del lotto avviene da via De Gasperi attraverso una sbarra provvisoria; l'accesso alla porzione di lotto in cui è presente il fabbricato, avviene attraverso un cancello posto alla fine del percorso carraio realizzato tra via De Gasperi e il fabbricato stesso.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO – E092

Catasto Terreni: FOGLIO 15

m.n. 266 – sem. – cl. 1 – Ha 0.08.27 – R.D. € 7,65 – R.A. € 4,27

m.n. 267 – porz AA – sem. – cl. 1 – Ha 0.11.00 – R.D. € 10,17 – R.A. € 5,68

– porz AB – prato – cl. 2 – Ha 0.00.83 – R.D. € 0,30 – R.A. € 0,15

m.n. 460 – sem. – cl. 1 – Ha 0.39.30 – R.D. € 36,35 – R.A. € 20,30

m.n. 1119 – sem. – cl. 1 – Ha 0.11.52 – R.D. € 10,66 – R.A. € 5,95 (**)

m.n. 1121 – porz AA – sem. – cl. 1 – Ha 0.05.00 – R.D. € 4,62 – R.A. € 2,58
– porz AB – prato – cl. 2 – Ha 0.02.76 – R.D. € 0,99 – R.A. € 0,50
m.n. 1184 – sem. arb. – cl. 2 – Ha 0.52.74 – R.D. € 42,01 – R.A. € 23,15
m.n. 1185 – Ente Urbano – Ha 0.19.92

(**) dalle visure catastali aggiornate, la superficie di questo mappale risulta inferiore (ha 0.11.52) rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile (ha 0.12.95) in seguito a "Variazione d'ufficio del 02/10/2013 n. 17256.1/2013 (prot. n. TV0211199) - Rettifica superficie – Annotazioni: rettifica superficie per mancato inserimento del fraz. n. 17/78 vedi particella 584".

Il mappale 584 (ha 0.01.43) generato dal frazionamento sopra citato risulta intestato dal 02.10.2013 ad altra ditta per "Voltura d'ufficio del 02/10/2013 n. 16144.1/2013 (prot. n. TV0211208)- Sistemazione ditta – Annotazioni: ex 229/b vedi fraz. n. 17/78 del 22/05/78.

Pertanto nella perizia si considera il m.n. 1119 con la superficie indicata nelle visure catastali aggiornate.

Catasto Fabbricati – Sez. B - FOGLIO 8

m.n. 1185 – sub 1 – B.C.N.C.

m.n. 1185 – sub 5 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Vani 8 – € 687,92

m.n. 1185 – sub 6 – Cat. C/2 – Cl. 2 – m² 115 – € 112,85

m.n. 1185 – sub 7 – Cat. C/2 – Cl. 2 – m² 31 – € 30,42

4. CONFINI

Al Catasto Terreni:

- il m.n. 1185 confina a nord con mm.nn. 314 e 225, ad ovest con m.n. 460, a sud con mm.nn. 266 e 1184, ad est con mm.nn. 263 e 314;
- il m.n. 266 confina a nord con m. n. 1185, ad est, a sud ed a ovest con m.n.1184;
- il m.n. 267 confina a nord ed ovest con m.n. 460, ad est con m.n. 1121 e a sud con strada comunale Via De Gasperi;
- il m.n. 460 confina a nord con m.n. 225, ad est con mm.nn. 1119, 1121 e 267, a sud con strada comunale Via De Gasperi e ad ovest con mm.nn. 1184 e 1185;
- il m.n. 1119 confina a nord con mm.nn. 583 e 584, ad est con mm.nn. 1120, 234 e 1122, a sud con m.n.1121 e ad est con mm.nn. 460 e 225;
- il m.n. 1121 confina a nord con mm.nn. 1119 e 234, ad est con m.n. 1122, a sud con strada comunale Via De Gasperi e ad ovest con mm.nn. 267 e 460;
- il m.n. 1184 confina a nord con mm.nn. 266 e 1185, ad est con m.n. 460, a sud con strada comunale Via De Gasperi e ad ovest con mm.nn. 1132 e 263.

5. DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

_____ - per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 11.11. 2005 di rep. 394043 Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), trascritto a Treviso ai nn. 51875/30814 e 51876/30815.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro indicate nel certificato notarile redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. in data 26.02.2010:

1. Trascrizione in data 20.10.2009 ai nn. 38875/23595

Atto di pignoramento immobiliare in data 21.08.2009 di rep. 4162/2009 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

1. Iscrizione in data 18.11.2005 ai nn. 52096/12462
per ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario del 11.11.2005 rep. 394044 Notaio Innocenti di Oderzo (TV) a favore di [REDACTED] - con domicilio ipotecario presso la propria sede sociale in [REDACTED] contro [REDACTED] per complessivi € 456.000,00 (Euro quattrocentocinquantaseimila//00).
2. Iscrizione in data 28.11.2007 ai nn. 56506/15748
Ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario del 20.11.2007 rep. 403868 Notaio Innocenti di Oderzo (TV) a favore di [REDACTED] - con domicilio ipotecario presso la propria sede sociale in [REDACTED] contro [REDACTED] per complessivi € 400.000,00 (Euro quattrocentomila//00).
3. Iscrizione in data 16.05.2008 ai nn. 18897/4177
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 26.02.2008 di rep. 1172 Tribunale di Treviso sede staccata di Conegliano (TV) a favore della società '[REDACTED] - con domicilio ipotecario in [REDACTED] contro [REDACTED], per complessivi € 90.190,90 (novantamilacentonovanta//90).
4. Iscrizione in data 26.09.2008 ai nn. 36960/8163
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 30.04.2008 di rep. 520/2008 Tribunale di Treviso Sezione Staccata di Conegliano (TV) a favore della società [REDACTED] - con domicilio ipotecario in [REDACTED], contro [REDACTED] per complessivi € 15.000,00 (quindicimila//00).
5. Iscrizione in data 7.10.2008 ai nn. 38430/8523
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 06.07.2007 di rep. 5396/2007 Tribunale di Treviso (TV) a favore del Signor [REDACTED] con domicilio ipotecario in [REDACTED], contro [REDACTED] per complessivi € 32.170,60 (trentaduemilacentosettanta//60), per la quota di piena proprietà.
6. Iscrizione in data 13.11.2009 ai nn. 42466/9747
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 11.11.2009 di rep. 8742 Tribunale di Treviso (TV) a favore di [REDACTED], con domicilio ipotecario in [REDACTED] presso studio legale [REDACTED], contro [REDACTED] per complessivi € 25.000,00 (venticinquemila//00).
7. Iscrizione in data 19.11.2009 ai nn. 43065/9902
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 13.11.2009 di rep. 8862 Tribunale di Treviso (TV) a favore di [REDACTED], con domicilio ipotecario in [REDACTED] presso studio legale [REDACTED], contro [REDACTED] per complessivi € 140.000,00 (centoquarantamila//00).

7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto, situato in zona agricola a circa 2 km dal centro comunale, è costituito da un edificio rurale ad uso abitativo con un annesso rustico in aderenza, due piccole costruzioni adibite a wc e a deposito, un'area urbana di pertinenza ed un appezzamento agricolo ora incolto. Più precisamente:

- edificio rurale composto da due corpi di fabbrica, uno principale a tre piani ed uno in adiacenza a due piani fuori terra, collegati tra loro solo al primo piano. Il corpo di fabbrica a tre piani ha destinazione abitativa per il piano terra ed il piano primo e destinazione annesso rustico per il piano secondo, quello a due piani ha destinazione tutta ad annesso rustico.

Il piano terra della porzione a tre piani è composto da un porticato, un'ampia zona cucina, due corridoi, un locale contatori, due antibagni, un bagno, due wc ed un ingresso per accedere al primo piano. Al primo e al secondo piano l'intera superficie è occupata da un unico locale.

Il piano terra del fabbricato a due piani è suddiviso in due locali, non comunicanti tra loro, adibiti uno a magazzino e l'altro a magazzino/sala impianti. Al primo piano, accessibile solo dalla porzione di fabbricato a tre piani, vi è un unico locale.

La superficie lorda della porzione di fabbricato a tre piani è di m² 294,00 arrotondati, di cui m² 202 ad uso abitativo e m² 92,00 ad uso annesso, la superficie lorda della porzione a due piani, tutto annesso rustico, è pari a m² 133,00 arrotondati;

- costruzione in legno, con copertura in eternit adibita a deposito/magazzino della superficie di m² 17,00 arrotondati;
- costruzione in muratura di mattoni pieni faccia a vista, in cui sono stati realizzati due wc ed un vano contatori/deposito della superficie di m² 10,00; in aderenza alla stessa è presente un deposito in legno della superficie di m² 7,00;
- area scoperta di pertinenza del fabbricato, completamente recintata, in parte inghiaia ed in parte a verde, ora in stato di abbandono, con presenza di strutture mobili marcescenti in legno, pedane e banconi, e strutture mobili in metallo per gazebi; la superficie catastale dell'area scoperta è di m² 1.780;
- appezzamento agricolo di forma irregolare: una porzione dello stesso è occupata dalla strada di accesso al fabbricato e da due aree inghiaiate, ora in stato di abbandono, una piccola superficie è occupata da macchia boscata e la restante superficie è a prato incolto. La superficie catastale dell'appezzamento è di m² 11.990.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via De Gasperi; per accedere ai fabbricati si deve percorrere una strada inghiaia, ora non praticabile da automezzi, che conduce ad un accesso carraio delimitato da un cancello.

7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio, il cui impianto originario è stato parzialmente ricostruito su sedime esistente nella seconda metà del 1800, è stato ristrutturato nel 2006 con un intervento di risanamento conservativo e di manutenzione.

Il fabbricato è suddiviso in una porzione a tre piani fuori terra (m.n. 1185 sub 5), con destinazione abitazione per il piano terra e primo e destinazione annesso rustico per il piano secondo ed una a due piani fuori terra (m.n. 1185 sub 6) con destinazione tutta ad annesso rustico, collegate tra loro solo al primo piano.

m.n. 1185 sub 5 - edificio a tre piani (abitazione/annesso rustico) e m.n. 1185 sub 6 - edificio a due piani (annesso rustico)

Al piano terra dell'edificio a tre piani, sul fronte sud, vi è un porticato su cui si affacciano quattro porte che consentono l'accesso a zone diverse tra loro non comunicanti: due porte permettono di accedere ad una porzione del piano terra in cui sono presenti un'ampia zona cucina, due corridoi, un antibagno, un bagno ed un locale contatori; due porte permettono di accedere ad una zona del piano terra, in cui sono presenti due wc ed un antibagno, e ai piani superiori.

Al primo piano, a cui si accede attraverso una scala interna in legno, sono presenti due

grandi locali adibiti a saloni, tra loro comunicanti, che occupano l'intera superficie dei due corpi di fabbrica (m.n. 1185 sub 5 e sub 6), indicati in progetto rispettivamente come "camera pluriuso" e "magazzino".

Al secondo piano, a cui si accede attraverso un'altra scala in legno, è presente un unico grande locale adibito a salone, indicato in progetto come "granaio".

Nell'angolo sud-est dei locali al primo e al secondo piano sono presenti due zone con banconi ed attrezzature da bar.

Al piano terra del fabbricato a due piani vi sono due locali: l'accesso al locale contiguo alla porzione a tre piani avviene sia attraverso la quinta porta presente nel lato ovest del porticato sia attraverso un portone posto sul fronte sud dello stesso fabbricato; l'accesso al secondo locale adibito a magazzino/sala impianti avviene attraverso un portone presente sul fronte sud.

Al primo piano, come sopra descritto, l'unico locale presente è accessibile solo dall'edificio a tre piani.

La muratura portante dell'edificio è in mattoni posti in opera con malta di calce e poggiate su fondazioni anch'esse in mattoni; i solai di piano hanno struttura portante in legno. La copertura di entrambi i corpi di fabbrica è con capriate in legno. Il tetto del corpo di fabbrica a tre piani è a padiglione, quello del corpo a due piani a due falde; il manto di copertura è in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in rame. Il fabbricato è tinteggiato solo nei fronti sud ed est e nel fronte nord in corrispondenza del bagno.

Finiture ed impianti

L'edificio ha finiture ed impianti di buona qualità. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali del piano terra, in tavolato di legno nei locali del primo e del secondo piano. Le scale interne sono in legno. Le pareti interne di un locale al piano terra dell'annesso rustico sono state mantenute con la muratura faccia a vista, tutti gli altri locali sono tinteggiati con idropittura o rasatura acrilica. I rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie; i sanitari dei due wc sono in acciaio. Nella cucina è presente un montacarichi porta-vivande per il primo ed il secondo piano.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, con zanzariere in tutti i fori del piano terra del corpo di fabbrica a tre piani; al piano terra del fabbricato a due piani le finestrelle di un locale sono in metallo con vetro semplice ed inferriate. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno; le porte interne sono in legno o in legno e vetro.

I portoncini d'ingresso sono in legno e vetrocamera con scuro in legno.

Gli allacciamenti di cui dispone l'immobile sono acquedotto, energia elettrica, rete di distribuzione gas.

Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto elettrico, impianto per cottura cibi, riscaldamento a pavimento, impianto di scarico di acque reflue mediante subirrigazione, la cui autorizzazione va rinnovata. Nell'area scoperta è presente un bombolone per GPL interrato e recintato su tre lati.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano non sono stati inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una classe bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

m.n. 118 sub 7 – wc e depositi/magazzini

Nell'area scoperta sono presenti due piccole costruzioni:

- a circa 5 m a sud-ovest del fabbricato è presente una costruzione in legno adibita a deposito/magazzino, con copertura in eternit, della superficie di m² 17,00;
- a circa 20 m dall'edificio, è presente una costruzione in muratura di mattoni pieni faccia a vista in cui sono stati realizzati due wc ed un vano contatori/deposito aperto, con in aderenza una costruzione in legno adibita a deposito. La costruzione in muratura ha manto di copertura in coppi, porte in metallo con sopraluce in vetro, grondaie e pluviali in rame; l'interno ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle, soffitto con tavelle e travi e sanitari in acciaio. Sul fronte nord della costruzione, in corrispondenza delle porte di accesso ai wc, vi è un marciapiede in piastrelle. Sul lato sud, in aderenza, è presente un magazzino/deposito in legno con copertura in tavole di legno e guaina ardesiata adesiva. La superficie lorda della costruzione è di m² 17,00.

m.n. 118 sub 1- area scoperta di pertinenza

Nell'area scoperta, parte inghiaiaata e parte a verde, ora in stato di completo abbandono, sono presenti delle strutture mobili marcescenti in legno, costituite da pedane e banconi, e strutture mobili in metallo per gazebo. L'esigua superficie scoperta presente in corrispondenza del fronte nord del fabbricato è pavimentata in battuto di cemento.

L'area scoperta di pertinenza è completamente recintata con pali di supporto in legno e rete metallica; lungo il confine sud della recinzione sono presenti una siepe di confine sempreverde ed un cancello carraio in legno e metallo con predisposizione per apertura automatica. Il tratto di recinzione lungo il confine sud occupa una piccola porzione di terreno agricolo corrispondente ai mappali 1184 e 266.

mm.nn. 1184 – 266 – 460 – 267 – 1121 – 1119- terreno agricolo

La porzione ovest del m.n. 1184 e la maggior parte del m.n. 266 sono occupate da una strada carrabile inghiaiaata di accesso al fabbricato, delimitata da due staccionate in legno e da due aree inghiaiate, poste ai lati della strada stessa; la strada e le due aree inghiaiate, in stato di completo abbandono, sono ora impraticabili con automezzi. Circa metà della superficie del m.n. 1119 è occupata da una macchia boscata; la restante superficie del terreno è a prato incolto. Lungo il confine ovest del lotto è presente una siepe di confine e lungo il confine sud un fossato divide l'appezzamento da via De Gasperi. La superficie catastale dell'appezzamento è di m² 13.142.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili ricadono in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. - E1 "Zona agricola di produzione tipica e specializzata" disciplinata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono interventi edificatori relazionati solo alla conduzione del fondo, quali:

- abitazione degli agricoltori;
- attrezzature a servizio diretto della produzione;
- attrezzature per lo stallaggio l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- impianti tecnici di modesta entità;
- serre fisse e serre mobili.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto al combinato disposto dagli artt. 4 comma I della L.R. 24/85, art. 31 della L. 5/8/78 n. 457 e art. 76 commi I e II della L.R. 27/5/85 n. 61 ed è consentito per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della L.R. n. 58/78.

Le volumetrie non originariamente residenziali possono essere recuperate a residenza

esclusivamente se non più funzionali e codificate nella singola sottozona.

Per gli indici edificatori si rimanda a quanto riportato nel C.D.U. inserito nel fascicolo allegati della presente perizia.

Gli immobili ricadono inoltre in:

- zona "Area P.A.I.L. - P3 del Piano di assetto idrogeologico"
- zona di "Vincolo ambientale paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 431/85).

Si specifica inoltre che, a livello comunale, nella schedatura delle unità edilizie ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, il fabbricato è stato individuato nell'abaco degli edifici come "Unità n. 3 – 3a"; ad esso è stato assegnato "grado di protezione 4 (quattro)", che, secondo quanto indicato nell'art. 24 delle N.T.A., individua un "edificio che riveste un valore storico-artistico in particolare per il suo rapporto con il contesto ambientale esistente e del quale è prevista la conservazione di una parte delle strutture interne; per esso è possibile eseguire un tipo di intervento edilizio definito come ristrutturazione edilizia "pesante"".

8.2 Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:

- progetto di risanamento conservativo di un edificio residenziale ed annesso rustico del 14.07.2005;
- permesso per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo di un edificio residenziale ed annesso rustico n. 38/2005 del 04.10.2005;
- relazione tecnica ai sensi della L. 10/1991 presentata il 05.12.2005;
- progetto di risanamento conservativo di edificio residenziale e annesso rustico – variante in corso d'opera al permesso n. 38/2005 - presentato il 03.03.2006;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) per realizzazione di nuova recinzione del 17.03.2006;
- permesso per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo di un edificio residenziale – variante in corso d'opera al permesso n. 38/2005 – n. 6/2006 del 27.06.2006;
- denuncia opere in c.a. depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 11.05.2006;
- relazione finale del Direttore lavori depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 20.07.2006;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 20.07.2006;
- autorizzazione allo scarico di acque reflue del 25.08.2006;
- certificato di agibilità n. 6/2006 del 25.08.2006.

Il confronto tra il rilievo effettuato ed il progetto assentito ha evidenziato alcune difformità.

a) difformità calcolo volumi e superfici

Confrontando i dati disponibili, riportati nella schedatura dell'edificio eseguita ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e nella relazione illustrativa di progetto, con i risultati del rilievo emerge quanto segue:

	Dati schedatura e relazione illustrativa del progettista	Dati di rilievo arrotondati
Sedime abitazione	m ² 114,00	m ² 111,00
Volume abitazione	m ³ 724,00	m ³ 587,00 *
Sedime annesso rustico	m ² 64,00	m ² 66,50
Volume annesso rustico	m ³ 706,00	m ³ 744,00 **
Volume totale	m ³ 1.430,00	m ³ 1.330,00

- * somma volumi piano terra e piano primo; il secondo piano ha destinazione annesso rustico
- ** valore comprensivo del volume del secondo piano

Esiste quindi una differenza di volume per difetto di m³ 100,00

b) difformità nella rappresentazione grafica-progettuale

Trattandosi di un intervento edilizio di risanamento conservativo e di manutenzione dell'esistente, quindi senza ampliamenti, la rappresentazione progettuale dovrebbe coincidere dimensionalmente con lo stato di fatto, fatte salve alcune modifiche non sostanziali.

Il rilievo ha evidenziato difformità riguardanti:

- il sedime e l'altezza dei fabbricati;
- il posizionamento di porte e finestre nei prospetti;
- la mancata corrispondenza tra piante, prospetti e sezioni di progetto;
- la mancata descrizione grafica dei due annessi rustici poi censiti al catasto ed identificati al m.n. 1185 sub 7.

Si fa riferimento alle tavole comparative allegate alla perizia.

c) difformità realizzative

Rispetto al progetto approvato il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

- nel prospetto nord mancata realizzazione di due finestre, realizzazione di una seconda canna fumaria nel fabbricato a due piani;
- nel prospetto est mancata realizzazione di tre finestre;
- al piano terra dell'edificio a tre piani l'unica camera prevista è stata divisa per ricavare un disimpegno ed un vano contatori e anziché il locale doccia è stato ricavato un secondo wc;
- i tre piani sono stati collegati tra loro da un montacarichi/portavivande realizzato nell'angolo nord-est dell'edificio;
- la recinzione fronte via De Gasperi non è stata realizzata; è stata invece completamente recintata l'area scoperta di pertinenza ed una piccola superficie di terreno agricolo.

d) difformità dimensionali nelle planimetrie catastali

Le altezze indicate nelle schede relative ai mm.nn. 1185 sub 5 e sub 6 non corrispondono ai dati rilevati.

Per la regolarizzazione di quanto sopraelencato, è necessario presentare:

- per la recinzione realizzata in difformità, una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria con richiesta di compatibilità paesaggistica;
- per le difformità elencate alle lettere a), b) e c) un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con richiesta di compatibilità paesaggistica.

Per entrambe le pratiche è necessario il pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00 oltre a diritti di segreteria per un totale arrotondato di € 1.200,00. A questo importo vanno aggiunti gli onorari e le spese professionali per le pratiche edilizie e per l'adeguamento catastale per un totale omnicomprensivo di € 5.000,00.

Si considera inoltre un costo per lo smaltimento delle strutture mobili marcescenti in legno presenti nell'area scoperta e l'eventuale costo per lo smaltimento della copertura in eternit di uno dei depositi, per un totale di € 2.500,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

10. DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

11. STIMA DEL PIU' PROBABILE PREZZO DI REALIZZO

La proprietà è ubicata in zona agricola a circa 2 km dal centro comunale, in area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (a meno di 150 m dal fiume) ed in zona P.A.I.L. - P3; l'edificio inoltre è censito, a livello comunale, con grado di protezione 4. La mobilità da e per il centro comunale è possibile solo con mezzi di trasporto propri.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile, è stato quello riferito al valore medio di costruzione dei fabbricati (residenziale, annesso rustico, corpi accessori) e al valore di mercato dei terreni agricoli. Nella definizione del valore di costruzione sono stati considerati la tipologia delle finiture e degli impianti, lo stato di conservazione e la vetustà; nella definizione del valore di mercato del terreno agricolo l'ubicazione e la potenziale destinazione agricola a seminativo coltura maggiormente presente nella zona.

Per il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati, sono state conteggiate come superfici lorde abitative quelle del corpo di fabbrica a tre piani escluso il portico (m² 278,00) e del primo piano del corpo di fabbrica a due piani (m² 67,00); sono state quindi considerate come abitative anche le superfici di due locali a destinazione annesso rustico in quanto, di fatto, hanno caratteristiche residenziali.

La valutazione degli immobili è stata ottenuta considerando i seguenti valori prudenziali:

	u.d.m.	q.tà	€/ m ²	Valore €
superficie lorda abitativa	m ²	345,00	1.000,00	345.000,00
50% superficie porticato (m ² 16)	m ²	8,00	1.000,00	8.000,00
superficie piano terra annesso rustico	m ²	66,50	500,00	33.250,00
superficie magazzini/depositi/wc	m ²	34,00	200,00	6.800,00
area scoperta	m ²	1.780,00	20,00	35.600,00
appezzamento agricolo	m ²	13.142	8,00	105.136,00
		Totale €		533.786,00

Il valore degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, della contingenza del mercato, della peculiarità della vendita che avviene senza la garanzia per i vizi, è a parere del sottoscritto perito:

valore del lotto come sopra calcolato	€ 533.786,00
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia	€ - 5.000,00
a detrarre importo per smaltimento strutture	€ - 2.500,00
Totale valore lotto	€ 526.286,00

Valore del lotto arrotondato: € 26.000,00

12. RIEPILOGO

Lotto unico

Esecutata:

_____ - per il diritto di
1/1 della piena proprietà.

Valore del lotto: € 26.000,00

13. ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di giuramento dell'esperto e chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c;
2. documentazione catastale costituita da:
 - 2a. estratto di mappa;
 - 2b. visura per soggetto C.T.;
 - 2b1. visura per soggetto C.F.;
 - 2c. visura storica per immobile C.T e C.F. del m.n. 1185;
 - 2d. visura per immobile C.T. di n. 7 mappali;
 - 2e. C.F.: elenco dei subalterni assegnati;
 - 2f. elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni;
 - 2g. elaborato planimetrico m.n. 1185 sub 5;
 - 2h. elaborato planimetrico m.n. 1185 sub 6;
 - 2i. elaborato planimetrico m.n. 1185 sub 7;
3. estratto documentazione pratiche edilizie costituita da:
 - 3a. Tav. n. 3 – Estratto di mappa, piante e prospetti – Stato di progetto;
 - 3b. Tav. n. 4 – Sezioni, copertura – Stato di progetto;
 - 3c. D.I.A. per realizzazione di nuova recinzione e relative Tavole;
 - 3d. permesso per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo di un edificio residenziale ed annesso rustico n. 38/2005 del 04.10.2005;
 - 3e. permesso per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo di un edificio residenziale – variante in corso d'opera al permesso n. 38/2005 – n. 6/2006 del 27.06.2006;
 - 3f. denuncia opere in c.a. depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 11.05.2006;
 - 3g. relazione finale del Direttore lavori depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 20.07.2006;
 - 3h. certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano prot. n. 5 del 20.07.2006;
 - 3 i. autorizzazione allo scarico di acque reflue del 25.08.2006;
 - 3 l. certificato di agibilità n. 6/2006 del 25.08.2006;
4. estratto PRG e relativa legenda;
5. Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del 16.12.2013;
6. copia atto di compravendita dell'11.11.2005;
7. n. 20 tavole rilievo stato di fatto e comparative;
8. documentazione fotografica costituita da n. 15 foto distribuite su n. 7 fogli;
9. scheda per ordinanza di vendita;
10. scheda per avviso d'asta.

Oderzo, 07 gennaio 2014

Il perito stimatore
dott.ssa Cristina Rusalen