

TRIBUNALE DI TREVISO **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 263/2021

udienza 03/11/2022

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da:

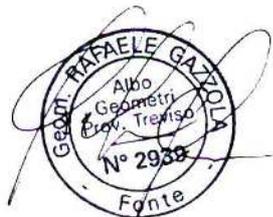


Contro: **ESECUTATO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 07/09/2022

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI LORIA (TV)

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.sa Francesca Vortali in data 29/04/2022 per la stima di beni immobili in LORIA (TV) di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a Fonte in via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 06/05/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 23/05/2022, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune e Agenzia delle Entrate, ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia.

In data 22/07/2022 ho effettuato il sopralluogo con un dipendente della società ASTE33 custode giudiziario dell'immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti



per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che il bene pignorato costituisce un unico mappale di terreno, il sottoscritto ritiene che non sia conveniente frazionarlo per motivi di appetibilità sul mercato immobiliare. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

Si allega alla presente relazione le visure catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

Il mappale n. 617 al catasto terreni individua unità immobiliare oggetto di stima, i confini in senso orario, da nord con i mappali 616, a est e a sud con strada pubblica via campagnola e via campagna a ad ovest con il m.n. 500, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, così come dagli atti di provenienza.

Atto di compravendita del 23/001/2008 nr.184577 di rep. nr.40705 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI);

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).



DITTA INTESTATARIA

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

In forza dell'atto di provenienza :

- **Atto di compravendita** del 23/001/2008 nr.184577 di rep. nr.40705 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI);

ESECUTATO per la quota della intera proprietà

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott.ssa Rolando Laura, Notaio in Venezia in data 11/08/2021 si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (**allegato 3** alla presente relazione).

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento individuati in

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

- **Iscrizione NN 7109/1564 del 22/02/2008** nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Todescan Alessandro da Bassano del Grappa in data 20/02/2008 rep.n.184727/40804 a favore di [REDACTED] contro Esecutato importo capitale 450.000€ , importo totale 675.000€ .
- **Iscrizione NN 17584/3911 del 18/05/2010** nascente da ipoteca legale – art.77



comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorenza termine ex art.50 comma 1 Dpr 602/73 emesso da [REDACTED] in data 05/05/2010 rep. n.104448/113 a favore di [REDACTED] (TO) contro Esecutato importo capitale 14.587,53€ , importo totale 29.175,06€.

- **Trascrizione NN 27859/19128 del 07/07/2021** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale di Treviso con sede a Treviso (TV) in data 18/06/2021 rep.n.3116 a favore di [REDACTED] contro Esecutato.

Si allega alla presente relazione, certificazione notarile (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.263/2021 che non vi sono intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è un terreno in parte edificabile identificato come lotto libero B-12 ubicato a sud/ovest rispetto al centro del Comune di Loria piu precisamente nella frazione di Ramon-Campagna e fronte strada e a ridosso del incrocio con via campagnola e via campagna, quest'ultima è la strada principale che collega la Fraz.del comune di Loria Ramon-Campagna con il Comune di Rossano Veneto.

Immobile in oggetto della presente è costituito da un unico mappale è terreno edificabile attualmente coltivato a seminativo, di forma regolare e pianeggiante con una superficie catastale di 1958mq, con un ottima esposizione solare, un agevole accessibilità con tutti i mezzi è a ridosso alla strada asfaltata.

I confini di proprietà non sono materializzati sul posto da nessun elemento visibile, il lato sud e il lato est sono confinanti con la strada mentre il lato ovest confina con il mapp. 500, su questo lato il confine è identificabile con il cambio cultura e dalla presenza di alberi di gelso posti a confine , il lato nord il confina con i mapp. 616 , detto confine non è materializzato sembra che entrambi i mappali siano stati coltivati come un unico appezzamento di terreno.



Per la materializzazione dei confini si dovrà procedere con un opportuno tracciamento e verifica.

Il terreno è edificabile con potenziale edificatorio di 800mc, per procedere con edificazione è necessario il pagamento della perequazione al comune di Loria, ufficio tecnico riferisce che il costo della perequazione indicativamente incide mediamente su 10€/mq da calcolare sull'area a destinazione residenziale.

Si segnala la presenza di una linea aerea telefonica a ridosso della strada via Campagna sul lato sud e la presenza di un impianto di depurazione posto a 100ml più a nord del lotto.

Dal certificato di destinazione urbanistica e dal estratto del Piano degli Interventi si evince che l'area edificabile è posta a sud e identica in un lotto d'ambito edificabile di circa 1571mq di forma rettangolare su cui edificare un volume di 800mc, la restante porzione a nord è agricola ed identifica un'area di circa 387mq.

Il PI individua nelle zone C1.1 i "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva di mc 800, è consentita la costruzione di un solo edificio con il limite di tre nuovi alloggi, il PI dà indicazioni sulle caratteristiche e tipologiche costruttive dato il contesto rurale/periurbano nel quale si colloca l'area in territorio extraurbano, gli interventi dovranno rispettare le tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici previste per la zona agricola di cui all'art. 115 delle NTO del PI.

ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

Dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato in essere, in sede di sopralluogo il terreno risulta coltivato.

Si allega alla presente relazione comunicazione Agenzia delle Entrate (**allegato 5**).



ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, trattasi di terreno.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

Trattasi di terreno edificabile non sono presenti fabbricati o situazioni di abuso edilizio tali da richiedere licenze edilizie o concessioni edilizie in sanatoria;

Gli immobili risultano quindi essere liberamente commerciabili anche ai sensi dell'art.41 delle legge 47/1985.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di LORIA classifica una porzione del terreno in area edificabile circa di 1571mq, l'area ricade in Zona C1.1 – Nuclei residenziali in territorio extraurbano ai sensi art.71 e con indicazioni delle tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici ai sensi art. 115 delle NTO del PI, la restante porzione di area 387mq circa ricade in Zona Agricola Ea2 ai sensi all'art.108 delle NTO del PI.

Art. 71 – Zone “C1.1” nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i “nuclei residenziali in territorio extraurbano” classificandoli come ZTO C1.1.



- 2. Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 68 per le zone a prevalente destinazione residenziale, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo e con le seguenti limitazioni:
- a) Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro della zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc. 1001 di volume (con riferimento all'art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente);
 - b) Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell'inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche;
 - c) Sono escluse le stalle e gli allevamenti zootecnici;
 - d) Sono sempre escluse le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche prevalentemente residenziali della zona.
- 3. Modalità d'intervento:** gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati negli elaborati del PI ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa o nei casi previsti al comma 5 lett. c), gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001 o previa approvazione di un PUA.
- 4. Interventi ammessi sull'edificato esistente:**
- a) Sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante generale al PI (variante n° 6 adottata con DCC n° 11 del 09/04/2019), con tipologia uni-bi familiare, anche per piani sovrapposti, sono ammessi ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità edilizia (33quater) ad uso abitativo, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico fino ad un massimo di mc 150 per ogni alloggio, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi nell'intero edificio. Tale aumento volumetrico può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, anche in corpo edilizio separato, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e della zona C1.1.
 - c) Nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza o ad altre destinazioni compatibili con la zona, la ricostruzione o la conversione d'uso non può superare il volume totale (19) e la superficie totale (12) esistenti, con il limite massimo di mc 2.000 all'interno del quale possono essere realizzate fino ad un massimo di 4 alloggi. I medesimi interventi possono superare il limite di mc. 2.000 attraverso la previa redazione ed approvazione di un piano urbanistico



attuativo;

d) Per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 67.

5. Interventi puntuali di nuova edificazione: il PI individua nelle zone CI.1 i "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva di mc 800, salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

a) E' consentita la costruzione di un solo edificio con il limite di tre nuovi alloggi, fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nel Repertorio normativo;

b) stralciato

c) stralciato

d) Al momento del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione il titolare dovrà impegnarsi:

i) Ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;

ii) Ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica ed esterni alle recinzioni;

iii) Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano direttamente eseguibili, alla loro monetizzazione;

iv) Ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

v) Al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;

vi) Stralciato

e) L'elenco dei lotti liberi è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.

6. Parametri edilizi: sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati, fatti salvi:

a) Quelli indicati nel Repertorio Normativo o delle eventuali diverse indicazioni maggiormente restrittive contenute negli elaborati grafici che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo;

b) Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nei casi di atterraggio di crediti edilizi l'indice di edificabilità (4) non può superare 1,5 mc/mq;

c) Il volume necessario alla costruzione di garage può essere realizzato in aggiunta al volume totale edificabile previsto nel lotto (2ter). Il volume aggiuntivo è di mc 60 per alloggio.

7. Caratteri tipologici: dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare le tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici previste per la zona agricola di cui all'art. 115.

8. Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi: tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico



urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte indicati negli elaborati grafici del PI e sono da valutare caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:

a) Individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari ciclo turistici "Sentiero degli Ezzelini". "Bici in Vacanza", ecc.;

b) Mantenimento o ripristino di siepi e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;

c) Definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;

d) Riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;

e) Realizzazione di spazi a parcheggio privati di uso pubblico esterni alla recinzione del lotto attrezzati come fasce a verde lungo strada per una superficie di 7,5 mq per abitante teorico con un minimo di 1 posto auto per ogni alloggio. Gli stalli devono essere ricavati in modo tale che lo spazio di manovra non invada la strada in modo pericoloso; a tal fine gli stalli dovranno essere ricavati in una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m con sviluppo parallelo alla strada stessa;

f) Individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;

g) Esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9. Recinzioni: la costruzione di recinzioni in zona C1.1 è ammessa nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 117 per le recinzioni in territorio agricolo ed ai margini delle zone agricole.

10. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 125.

Art. 108 – Zone Ea con prevalente utilizzazione agricolo produttiva

1. La zona agricola Ea), a prevalente utilizzazione agricolo produttiva, comprende ambiti a buona integrità (E.a1) ed ambiti ad elevata frammentazione fondiaria (E.a2).
2. Negli ambiti agricoli a buona integrità fondiaria della zona E.a1 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 107, con le seguenti esclusioni:



- a) Impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. I nuovi allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi in questi ambiti, preferibilmente attraverso il recupero o il riuso di ricoveri zootecnici dismessi.
4. Per i seguenti interventi è richiesta la verifica di sostenibilità ambientale:
- a) Strutture agricole – produttive con superficie coperta (8) superiore a 500 mq (nuova costruzione o ampliamento);
- b) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti, ancorché ammessi, con esclusione di quelli familiari;
- c) Serre fisse con superficie coperta (8) superiore a 1.000 mq (nuova costruzione o ampliamento);
- d) Impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse e per la produzione di biometano;
- e) Eventuale costruzione di altri fabbricati (o ampliamento di edifici esistenti), laddove eventualmente assentiti in ragione di provvedimenti derogatori, con superficie coperta (8) superiore a 250 mq;
5. Negli ambiti agricoli ad elevata frammentazione della zona E.a2 sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 107, con le seguenti esclusioni:
- a) Nuovi allevamenti zootecnici intensivi (ai sensi della DGRV n° 856/2012);
- b) Ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi esistenti (ai sensi della DGRV n° 856/2012);
- c) Impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e per la produzione di biometano;
- d) Impianti per la produzione di energia termica alimentati da biomasse con capacità superiore a 249 Kw termici;
- e) Impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. Per i seguenti interventi, qualora ammessi, è richiesta la verifica di sostenibilità ambientale:
- a) Strutture agricole – produttive con superficie coperta (8) superiore a 500 mq (nuova costruzione o ampliamento);
- b) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti, ancorché ammessi, con esclusione di quelli familiari;
- c) Serre fisse con superficie coperta (8) superiore a 1.000 mq (nuova costruzione o ampliamento);
- d) Eventuale costruzione di altri fabbricati (o ampliamento di edifici esistenti), laddove eventualmente assentiti in ragione di provvedimenti derogatori, con superficie coperta (8) superiore a 250 mq;
- e) Impianti per la produzione di energia termica alimentati da biomasse.

Art. 115 – Tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici

1. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i caratteri paesaggistici definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne e dai corsi d'acqua.
2. Il PI definisce la disciplina affinché gli interventi di nuova edificazione ed anche gli interventi sull'edificato esistente, quando ciò sia possibile sulla base delle caratteristiche della preesistenza, siano progettati sulla base dei seguenti criteri:



- a) *Conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con tipologie (edifici di tipo isolato o a schiera, materiali e colori tipici delle preesistenze rurali;*
- b) *Escludere le tipologie edilizie e le strutture incongrue con l'ambiente rurale;*
- c) *Rispettare le visuali di interesse storico ed ambientale;*
- d) *Siano progettati di norma sulla base dei seguenti criteri:*
- i. *Coperture preferibilmente con tetto a falde congiunte sul colmo con pendenza compresa tra il 30 e il 50% e manto realizzato con materiali tradizionali, con pannelli solari integrati nella copertura;*
 - ii. *Murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;*
 - iii. *Scale disposte solo all'interno dell'edificio o opportunamente integrate con esso;*
 - iv. *L'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici, salvo quelli opportunamente integrati con essi, come ad esempio quelli a "balcone" di limitata sporgenza e dimensione, o le logge interne al perimetro del fabbricato;*
 - v. *Portici ricavati all'interno del corpo di fabbrica o opportunamente integrati con esso;*
 - vi. *Serramenti con oscuri del tipo a libro o ad anta battente;*
- e) *Tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare, con ingresso ricavato su uno dei lati maggiori.*
3. *Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e formetrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.*

(si allegano alla presente relazione estratti NTO e tavole grafiche PI , certificato di destinazione urbanistica **allegato 6,**)

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie 1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

Dagli atti notarili e dalla certificazione notarile e si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- **Atto di compravendita** del 23/01/2008 nr.184577 di rep. nr.40705 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI);
- **Atto di compravendita** del 23/03/2000 nr.151009 del Notaio Girardi Silvano di Castelfranco Veneto (TV);



(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)

VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per l'intero della piena proprietà

Comune di LORIA via Campagna s.n.

catasto terreni – foglio 22 mapp. n. 617 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie
1.958mq R.D. 18,20€ R.C. 11,126€

CRITERI GENERALI E VALUTAZIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei terreni) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Treviso. (**Allegato 9**).

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico.

Con la precisazione che è stato considerato l'attuale andamento delle compravendite effettuate in loco in un lasso di tempo significativo di circa un anno. Attualmente l'andamento si presenta in flessione negativa su tutto il territorio della cerchia del comune di Loria e nella frazione Ramon Campagna in particolare per i terreni edificabili .

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:



STIMA DEL VALORE MERCATO

Comune di Loria - catasto terreni foglio 22 mapp. n. 617			
Destinazione dell'area	Sup. commerciale mq	Euro al mq	Valore di mercato
Zona Residenzial e C1.1	1571,00	60,00	€ 94.260,00
Zona Agricola Ea2	387,00	8,00	€ 3.096,00
Valore di Mercato			€ 97.356,00

PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità da detrarre :

Perequazione urbanistica da versare al comune per edificabilità	-€ 15.000,00
Stima delle spese tecniche di riconfinamento	-€ 1.000,00
	-€ 16.000,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	€ 81.356,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -10%.

VALORE DI BASE	€ 81.356,00
abbattimento -10% per vendita forzata	-8.135,60
VALORE BASE	€ 73.220,40

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 73.000,00** (settantatremila/00)



Allegati:

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atto di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione notarile ;**
- Allegato 4 Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 5 Lettera Agenzia entrate,**
- Allegato 6 Estratto PI e Norme Tecniche Operative - CDU;**
- Allegato 7 Documentazione fotografica ;**
- Allegato 8 Scheda sintetica ;**
- Allegato 9 cd-rom elaborato peritale e allegati ;**

Fonte, il 07/09/2022

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

