

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 549/2012

G.E. : Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

ESPERTO STIMATORE: Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 549/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Ing. DOMENICO TANTULLI**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**, all'udienza in data 06.09.2016 veniva affidato l'incarico di redigere la relazione di stima, ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., dell'immobile oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione, comprendenti **un'abitazione unifamiliare con garage, un box prefabbricato ad uso garage ed area scoperta di pertinenza**, siti a Treviso, al civico 18 di Via Granatieri di Sardegna, costituiscono un **LOTTO UNICO, non divisibile**.

LOTTO UNICO – per la piena proprietà dell'intero

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'esecutato è titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione, censiti come di seguito riportato.

1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO**1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI****Comune di Treviso - Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana F – Foglio 1***(v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati):*

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> <u>€</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
1249	1	Area urbana		747 m ²			Via Granatieri di Sardegna, p. T
1249	2	C/6	5	10 m ²	Totale: 12 m ²	41,32	Via Granatieri di Sardegna, p. T
1249	4	C/6	5	24 m ²	Totale: 35 m ²	99,16	Via Granatieri di Sardegna, p. T
1249	6	A /3	4	9,5 vani	Totale: 227 m ² Totale escluse aree scoperte: 220 m ²	834,08	Via Granatieri di Sardegna, p. T-1

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 4 planimetrie e da un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni *(v. all. 2)*.
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza degli immobili oggetto di stima è così identificata *(vedasi estratto di mappa e visura, v. all. 3)*:

COMUNE DI TREVISO

Foglio 31 - M.n. 1249 – ENTE URBANO di ha 0.09.05.

Il sottoscritto segnala che la superficie reale dell'area di sedime e di pertinenza degli immobili oggetto di stima, rilevata dal sottoscritto (fino all'asse di Via Granatieri di Sardegna), è pari a mq 776 (invece dei mq 905 catastali). Di conseguenza, la superficie dell'area urbana (sub 1) è pari a mq 618 (invece dei mq 747 catastali).

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili oggetto di esecuzione sono intestati come segue (*v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati*):

- M.n. 1249 subb 1, 2 e 4:
 - [REDACTED] nuda proprietà per 1/1;
 - [REDACTED] usufrutto per 1/1.
- M.n. 1249 sub 6:
 - [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

Si precisa che la signora [REDACTED] è deceduta in data 24.06.1999, come da certificato di morte che si allega (*v. all. 4*).

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza degli immobili oggetto della presente relazione, identificata come già riferito dal M.n. 1249 del Foglio 31, confina, da nord in senso orario, con i M.nn. 1106, 1494, 1254, 1261, 1255 e 1246 (*v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3*).

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA/VENDITA - PRECISAZIONI

La proprietà dei beni sopra identificati è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti titoli (*v. all. 5*):

- ❖ Atto di compravendita di area edificabile in data 28.10.1963, rep. n° 17.557 del Notaio Manavello Giovanni Battista di Treviso, ivi trascritto in data 12.11.1963 ai nn. 18405/16632, con il quale i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente tra loro hanno acquistato:

COMUNE DI TREVISO - SEZIONE F - FOGLIO PRIMO

- a) M.n. 96/Q sem. 3[^] Ea. 0.16.10 L. 104.65 (are sedici e centiare dieci);
- b) M.n. 104/C sem. 3[^] Ea. 0.01.80 L. 11.70 (are una e centiare ottanta).

- ❖ Atto di compravendita in data 08.06.1965, rep. n° 19.853 del Notaio Raffaele Balonia di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 12.06.1965 ai nn. 8722/7963, con il quale i sigg. [REDACTED]

e Cadamuro Luciano, congiuntamente hanno venduto:

COMUNE DI TREVISO - Sezione F - Foglio I° (primo)

- a) M.n. 96/Q Sem. arb. 2[^] Ha. 0.07.91 L. 51,41 L. 15,82;
- b) M.n. 104/C Semin. 4[^] Ha 0.00.94 L. 6,11 L. 1,88.

- ❖ Atto Pubblico in data 23.06.1987, rep. n° 189.416 del Notaio Luigi di Francia di Treviso, ivi trascritto in data 20.07.1987 ai nn. 17867/13480, con il quale i sigg. [REDACTED]

congiuntamente donarono al figlio [REDACTED] a nuda proprietà, riservandosi essi donanti l'usufrutto totale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, della quota complessiva di 2/3 (due terzi) ad essi donanti spettante sui seguenti beni immobili:

COMUNE DI TREVISO - Sezione F - Foglio 1°

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

M.n. 1068 sub. 1 - ... p. T-R, Cat. A/3, Cl. 3[^], vani 4...;

M.n. 1068 sub. 2 - ... p. T, Cat. C/6, ... mq 24 ...;

M.n. 1068 sub. 3 - ... p. 1°, Cat. A/3, Cl. 3^, vani 6 ...;

- box prefabbricato in lamiera, al piano terra, risultante da planimetria presentata all'UTE di Treviso con denuncia di variazione in data 17 gennaio 1987 N. 1758 di Prot.;

- superficie coperta e scoperta di pertinenza, di totali mq 905, risultante da planimetria presentata all'UTE di Treviso con denuncia di variazione in data 17 gennaio 1987 N. 1757 di Prot..

PRECISAZIONI

1) Successivamente all'acquisto, l'area edificabile è stata frazionata e su una parte di essa sono stati costruiti gli immobili oggetto di esecuzione che, inizialmente, erano identificati come indicato nell'Atto di donazione in data 23.06.1987, rep. n° 189.416 del Notaio Luigi di Francia di Treviso. La restante parte è stata venduta con l'Atto in data 08.06.1965, rep. n° 19.853 del Notaio Raffaele Balonia di Mogliano Veneto.

2) Successivamente all'atto di donazione, a seguito della presentazione di pratiche catastali di variazione, l'identificazione degli immobili è cambiata in quella attuale riportata nel paragrafo 1.1.

3) [REDACTED] è deceduto in data 26.06.1996.

4) [REDACTED] è deceduta in data 24.06.1999.

2.2 – SERVITU'

Dall'atto di compravendita in data 28.10.1963, rep. n° 17.557 del Notaio Manavello dott. Giovanni Battista di Treviso, risulta:

- **“CONFINI:** *ad Est con la mezzeria della Via Granatieri di Sardegna,*

larga metri otto, ...”;

- *“2°) Detto terreno viene compravenduto, a misura catastale, con accessioni, diritti, pertinenze, con le servitù attive e passive in particolare con quella della strada sopra citata, col possesso da oggi a favore della parte acquirente che sosterrà le relative imposte e tasse pure da oggi.”*

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (*vedasi certificato ipotecario agli atti e visura di aggiornamento dell'esperto stimatore, all. 6*).

ISCRIZIONI

1) **Iscrizione in data 25.05.2004 ai nn. 21732/5183:** Ipoteca volontaria per € 380.000,00, di cui capitale € 190.000,00, a garanzia del mutuo fondiario in data 19.05.2004, rep. n. 151097/21565 del notaio Domenico Curione di Treviso;

a favore: [REDACTED]

contro: esecutato;

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 31, mappale 1249;

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 3, 4 e 5;

Altri beni colpiti: no.

2) **Iscrizione in data 05.08.2009 ai nn. 30707/6919:** Ipoteca volontaria per € 280.000,00, di cui capitale € 140.000,00, a garanzia del mutuo fondiario in data 21.07.2009, rep. n. 16724/3134 del notaio Paolo Forti di Treviso;

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: esecutato, in qualità di terzo datore di ipoteca;

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 4 e 6;

Altri beni colpiti: no.

3) **Iscrizione in data 22.06.2011 ai nn. 21857/4493:** Ipoteca volontaria per € 200.000,00, di cui capitale € 100.000,00, a garanzia del mutuo fondiario in data 17.06.2011, rep. n. 76573/26449 del notaio Paolo Talice di Treviso;

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: esecutato, in qualità di terzo datore di ipoteca;

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 4 e 6;

Altri beni colpiti: no.

4) **Iscrizione in data 26.03.2012 ai nn. 9423/1282:** Ipoteca giudiziale per € 35.000,00, di cui capitale € 19.045,92, derivante da Decreto Ingiuntivo del 09.03.2012, rep. n. 616/2012 del Tribunale di Treviso;

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: esecutato;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 4 e 6;

Altri beni colpiti: no.

5) **Iscrizione in data 15.06.2012 ai nn. 18414/2587:** Ipoteca giudiziale per € 100.000,00, di cui capitale € 100.000,00, derivante da Decreto Ingiuntivo del 18.05.2012, rep. n. 1931/2012 del Tribunale di Treviso – Sez. dist. Di Montebelluna;

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: esecutato, per quanto riguarda i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare [REDACTED] per quanto riguarda altri beni;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 4 e 6;

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) **Trascrizione in data 27.07.2012 ai nn. 23487/17226;**

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: esecutato;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 26.06.2012, rep. n. 3315/2012
dell'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà, Comune di Treviso - Catasto
Fabbricati - Sezione Urbana F - Foglio 1, mappale 1249 subb 1, 2, 4 e 6;

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(vedasi planimetrie catastali, all. 2, e documentazione fotografica, all. 7)

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Treviso al civico n. 18
di via Granatieri di Sardegna, comprendono un'abitazione unifamiliare con garage,
un box prefabbricato ad uso garage ed area scoperta di pertinenza.

Abitazione unifamiliare con garage (subb 6 e 4)

Il fabbricato, costruito nel 1965, si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto:

- al piano terra da garage e locale caldaia/lavanderia; l'altezza dei vani è di m 3,32;
- al piano rialzato (di cm 40 rispetto al piano terra) da ingresso, disimpegno, magazzino/cucina, dispensa/soggiorno, camera, bagno e sottoscala; l'altezza dei vani è di m 2,92;
- al piano primo da ingresso, disimpegno, cucinino con terrazza, sala pranzo, soggiorno con terrazza, bagno e tre camere da letto di cui una con terrazza; l'altezza dei vani è di m 2,80.

La superficie calpestabile complessiva dell'abitazione è pari a mq 238,18
(superficie lorda mq 282,37), quella delle terrazze a mq 18,32.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di laterizio, i solai di piano e

di copertura sono realizzati in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi e da grondaie e pluviali in rame/lamiera preverniciata. Le facciate sono rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Attorno al fabbricato è presente un marciapiede realizzato in battuto di cemento.

Le scale esterne sono rivestite in graniglia di marmo. Le terrazze hanno parapetti in ringhiera metallica e sono pavimentate con piastrelle di gres.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – in parquet a listoncini posati a spina di pesce nelle quattro camere (di cui una ricoperta da linoleum), in piastrelle di grès nei bagni, in cemento liscio nel garage e nel locale caldaia/lavanderia, in graniglia di marmo nei restanti locali dei due piani; la scala è rivestita in marmo;
- rivestimento delle pareti – in intonaco civile liscio rivestito con carta da parati nel soggiorno al piano primo e tinteggiato nei rimanenti locali, in piastrelle di grès nei bagni e nell'angolo ad uso lavanderia del locale caldaia, in piastrelle di ceramica formato 10x10 nel cucinino;
- porte interne - in legno tamburato, alcune con riquadro e/o sopra luce in vetro smerigliato;
- infissi esterni - le finestre sono in parte in legno e vetro semplice con doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro semplice ed in parte in legno e vetro camera, tutte con avvolgibili in legno, ad eccezione della finestra del locale caldaia/lavanderia dotata di inferriata. Le porte-finestre per accedere alle terrazze dalla camera e dal soggiorno sono in legno e vetro camera con avvolgibili in legno, quella per accedere alla terrazza dal cucinino è in alluminio anodizzato e vetro smerigliato con avvolgibile in legno. I portoncini d'ingresso

ai due piani sono a doppia anta, una delle quali in legno e l'altra in legno con riquadro in vetro retinato e inferriata; quello di ingresso al piano terra è anche dotato di doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro semplice. Il portone per l'accesso al garage è in legno.

Impianti: idrico da falda con autoclave, igienico-sanitario con allacciamento alla vasca Imhoff, elettrico non a norma, telefonico, TV semplice, di condizionamento con uno split nel corridoio del piano primo e di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in acciaio lamellare. I sanitari sono di tipo normale, dotati di miscelatori nel solo bagno del piano primo. Nella camera piccola del piano primo, nel garage e nel locale caldaia, l'impianto elettrico è in parte fuori traccia.

La quasi totalità delle finiture e degli impianti è vetusta in quanto risale all'epoca di costruzione.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è mediocre, quello del garage e del locale caldaia è pessimo.

Box prefabbricato ad uso garage (sub 2)

Si tratta di un box prefabbricato in lamiera verniciata, installato nel 1976.

La superficie calpestabile è di mq 11,00 (superficie lorda di mq 11,70) e l'altezza media è di m 2,08. Il pavimento è realizzato in cemento non liscio ed il basculante è ad apertura manuale.

Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre/pessimo.

Area scoperta di pertinenza (sub 1)

L'area scoperta ha una superficie reale di mq 618, invece dei mq 747 indicati nella planimetria catastale, e si sviluppa attorno all'abitazione. Si precisa che, di

fatto, mq 103 circa di suddetta area costituiscono metà della strada via Granatieri di Sardegna, pertanto la superficie che può considerarsi effettivamente di pertinenza è pari a mq 515.

Si precisa inoltre che, attualmente, è presente sotto la scala esterna e aderente al fabbricato, un manufatto in metallo e vetro con copertura in ondulato verde, delle dimensioni di m 1,00 x m 3,33 ed altezza media di m 2,11, che non risulta nelle planimetrie catastali, né nei progetti approvati e, come sarà meglio precisato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili, dovrà essere demolito.

L'area è in parte tenuta a giardino (prato con fiori, alcune essenze arbustive e alberi) ed in parte a viabilità carraia e pedonale ricoperta da ghiaino; la parte retrostante il fabbricato residenziale è in gran parte tenuta ad orto. E' interamente recintata: il lato est fronte strada con zoccolo in cemento armato (c.a.) e sovrastante ringhiera in ferro delimitata da colonne in c.a., il lato nord con pannelli prefabbricati in c.a. vibrato, i lati ovest e sud con rete plastificata e paletti in metallo su zoccolo in c.a..

Per l'accesso da via Granatieri di Sardegna sono presenti un cancello carraio ed un cancelletto pedonale in ferro, quest'ultimo ad apertura elettrica.

L'area scoperta non è dotata di impianto di irrigazione, né di illuminazione.

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

4 - CONTRATTI DI LOCAZIONE

1) Dalla relazione ipocatastale agli atti risulta che per gli immobili oggetto di esecuzione, tra il sig. [REDACTED] locatore, ed il sig. [REDACTED]

conduttore, **risulta stipulato un contratto di locazione ultranovennale**, autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV) in data 09.08.2011, rep. n. 2951/2035, **trascritto a Treviso in data 17.08.2011, ai nn. 30039/19303.**

La durata della locazione è fissata in quindici anni con decorrenza dal 01.09.2011 e termine al 31.08.2026.

2) **Per gli immobili oggetto di esecuzione**, tra i medesimi locatore e conduttore del contratto riportato al punto 1), **risulta stipulato un altro contratto di locazione ultranovennale**, in data 18.01.2012, **registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.01.2012** al n. 662 Priv. S. 3[^] (v. *all. 8*), con la medesima durata, decorrenza e termine del contratto riportato al punto 1).

Il canone di locazione annuo è stato stabilito in € 9.600,00, da corrispondere anticipatamente il 30 settembre di ogni anno, con prima rata decorrente il 30.09.2011.

Ciò premesso, il sottoscritto fa rilevare:

a) che i suddetti contratti di locazione tra l'esecutato ed il sig. [REDACTED] sono di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27.07.2012);

b) che però in data 21.07.2016 il sig. Giudice Susanna Menegazzi del Tribunale di Treviso ha convalidato lo sfratto per morosità del sig. [REDACTED] e ha fissato la data dell'esecuzione per il giorno 31.08.2016;

pertanto, i suddetti contratti non sono opponibili all'aggiudicatario.

Si riportano in allegato (v. *all. 9*), l'intimazione di sfratto notificata e la convalida dello sfratto.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

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

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente nel Comune di Treviso sono presenti due strumenti urbanistici: il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente ed il Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 66 in data 03.07.2015.

Ai sensi dell'art. 3 delle Norme di Attuazione (N.A.):

“Dopo l'adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/04.

Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

Il P.R.G. vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/04:

- *mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.;*
- *a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti compatibili con lo stesso, diventa il primo Piano degli Interventi.*

... In conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 della L.R. 11/04, l'attuazione delle previsioni strategiche del P.A.T. avviene attraverso il P.I. in

coerenza e continuità con le linee strategiche del P.A.T. e degli strumenti di governo di livello superiore.”

Il PRG è stato approvato con D.G.R.V. n. 2039 in data 02.07.2004 e, successivamente, è stato aggiornato con l'introduzione di una serie di varianti parziali, l'ultima delle quali, la Variante PRG/PI, è stata approvata con D.C.C. N. 12 del 22.05.2017.

A) Dall'esame della cartografia del PRG/PI emerge che l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente relazione ricade in "Zona Territoriale Omogenea B – Zona totalmente o parzialmente edificata" disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ed in particolare in "Sottozona B.2 – residenziale a media densità", disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A.. L'area ricade anche in "Terreno impermeabile" ed "Area a moderato rischio idraulico" disciplinati dall'art. 23, punto 10 bis, delle N.T.A.; inoltre, in gran parte, ricade anche in "Risorgiva" ed in "Zona di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva" disciplinate dall'art. 23, punto 6, delle N.T.A..

La sottozona B.2, ai sensi dell'art. 39 delle N.T.A., "Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada."

Parametri urbanistici

- I = 1,5 mc/mq;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di ml 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;
- H max: 10 ml.

Si riportano in allegato gli estratti della planimetria e delle N.T.A. del PRG/PI attualmente vigente (*v. all. 10*).

B) Dall'esame della cartografia del P.A.T. emerge che l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente relazione ricade in "*Ambito Territoriale Omogeneo II (ATO 11) – Cintura Verde*" disciplinato dagli artt. 18 e 19 delle Norme Tecniche (N.T.).

Secondo la "*Carta delle trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele*" l'area rientra tra gli "*Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*", disciplinati dall'art. 20.2 delle N.T..

Secondo la "*Carta dei vincoli e della pianificazione sovraordinata*" l'area ricade in "*Ambiti dei corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n.42/2004*", disciplinati dall'art. 13.3.2 delle N.T. ed inoltre, in gran parte, ricade anche in "*Zone di tutela relativa all'idrografia principale*", disciplinate dall'art. 17 delle N.T..

Si riportano in allegato gli estratti delle planimetrie del PAT (*v. all. 11*).

Dalla lettura delle Norme sopracitate, considerando la superficie reale del lotto (mq 776) e l'indice di edificabilità (mc/mq 1,5), risulta una potenzialità edificatoria di:
 $\text{mq } 776 \times \text{mc/mq } 1,5 = \text{mc } 1.164$

superiore alla cubatura del fabbricato e del box esistente, pari a mc 890.

A parere del sottoscritto, però, considerando la conformazione del lotto e la posizione e la conformazione del fabbricato, non è possibile realizzare alcun ampliamento a meno che non si proceda alla sua demolizione ed alla costruzione di

un nuovo fabbricato.

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia Spec. n. 5/47-64, Prot. n. 32630, rilasciata in data 05.01.1965, per l'esecuzione dei lavori di "Nuova costruzione", intestata a [REDACTED] (v. all. 12);
- Licenza Edilizia Spec. n. 7/7-65, Prot. n. 3032, rilasciata in data 22.02.1965, per l'esecuzione dei lavori di "Recinzione", intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
- Certificato di abitabilità del fabbricato n. 120/65, prot. n. 17708, rilasciato in data 06.09.1965, con decorrenza dal 29.07.1965 (v. all. 13).
- Autorizzazione Edilizia Spec. n. 7/28-68, Prot. n. 23771, rilasciata in data 04.09.1968, per l'esecuzione dei lavori di "Recinzione", intestata a [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia Spec. n. 6/14-69, Prot. n. 11414, rilasciata in data 27.05.1969, per l'esecuzione dei lavori di "Recinzione (rinnovo)", intestata a [REDACTED]
- Concessione in sanatoria Spec. n. 221 del 24.11.1990, Prot. n. 38530-85, a seguito di domanda di Condonò edilizio del 22.11.1985, rilasciata per installazione di box prefabbricato ad uso garage, intestata a [REDACTED] (v. all. 14);

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI E CONFORMITÀ CATASTALE

Conformità urbanistico-edilizia

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i disegni allegati ai progetti approvati ed al Condono edilizio, emerge che:

- ❖ vi è un modesto incremento di superficie dell'abitazione che però rientra nella tolleranza del 2% di cui al comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, ragione per cui non costituisce abuso edilizio;
- ❖ **sono state eseguite in difformità ed in assenza di titoli abilitativi, le seguenti opere:**
 - variazioni di prospetto del fabbricato residenziale (diversa realizzazione di n. 2 fori finestra, delle scale esterne e dei pianerottoli, posa in opera di doppi infissi in alluminio anodizzato);
 - opere interne al fabbricato residenziale (demolizione e costruzione di alcuni muri divisorii al fine di collegare il garage con l'abitazione, demolizione del divisorio tra cucinino e cucina del piano terra);
 - nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio del box prefabbricato sono state erroneamente indicate una misura longitudinale di m 5,01, a fronte di una misura reale di m 4,50, ed un'altezza di m 2,20 a fronte di una misura reale di m 2,13;

sanabili come di seguito indicato.

Le variazioni di prospetto e le opere interne relative al fabbricato residenziale, non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili** ai sensi dell'art. 37, comma 4

del D.P.R. 380/2001, **previo il pagamento** di una sanzione amministrativa variabile da € 516,00 a € 5.164,00. In relazione alla tipologia degli abusi, il sottoscritto ipotizza l'applicazione di una sanzione pari a € 1.000,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso. Si precisa che per collegare il garage con l'abitazione è stato chiuso il bagno al piano terra che, pertanto, non presenta più la ventilazione diretta dall'esterno. Occorre, quindi, dotare il bagno di impianto di ventilazione forzata. Il sottoscritto quantifica la relativa spesa in **€ 400,00** (IVA compresa).

L'erronea indicazione della misura longitudinale e dell'altezza del box prefabbricato, è sanabile con una SCIA, previo il pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 516,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

Il sottoscritto quantifica inoltre le spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria, ivi compresi i diritti di segreteria e le spese per servizi erogati dall'attività edilizia, in complessivi € 4.000,00 (IVA e accessori compresi).

Infine è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi, al di sotto della scala esterna e aderente al fabbricato, un manufatto in metallo e vetro con copertura in ondulato verde, delle dimensioni di m 1,00 x m 3,33 ed altezza media di m 2,11. A parere del sottoscritto CTU, anche se il lotto dispone di volumetria edificabile, il manufatto deve essere demolito perché, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-PI, gli ampliamenti possono essere concessi se armonizzati nell'edificio e se non assumono il carattere di superfetazione. Il sottoscritto quantifica la spesa per la demolizione del manufatto in € 400,00 (IVA compresa).

In conclusione, il sottoscritto quantifica i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, in totali € 6.316,00 (IVA e accessori compresi).

Conformità catastale

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale. Occorre invece aggiornare l'intestazione dei subb 1, 2 e 4, mediante la presentazione di domanda di voltura per riunione di usufrutto. Il sottoscritto ne quantifica il costo (per spese tecniche e diritti) in € 300,00.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto il sottoscritto provvederà alla sua redazione ed alla trasmissione in regione, successivamente all'aggiudicazione del bene.

7 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesso che la potenzialità edificatoria del lotto è superiore al volume edificato, ma che non sono possibili ampliamenti a meno che il fabbricato non venga demolito ed il box rimosso, il sottoscritto, ritenendo che il valore del fabbricato e del box nello stato in cui si trovano superi il valore della potenzialità edificatoria, procederà alla sola stima del fabbricato e del box.

Ciò premesso, per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base di quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare

e tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Abitazione	mq 101,56 x 1,00	mqe 101,56
<i>Terra</i>	Garage e locale caldaia	mq 39,63 x 0,50	mqe 19,82
<i>Primo</i>	Abitazione	mq 141,18 x 1,00	mqe 141,18
<i>Primo</i>	N. 3 terrazze	mq 18,32 x 1/3	mqe 6,11
Sommano		mq 300,69	mqe 268,67
<i>Terra</i>	Box prefabbricato	mq 11,70 x 0,30	mqe 3,51
Superficie commerciale complessiva			mqe 272,18

Stima

Abitazione, garage e box	mqe 272,18 x €/mqe 900,00 =	€ 244.962,00
Area scoperta di pertinenza	mq 515 x €/mq 20,00 =	€ 7.725,00
sommano		€ 252.687,00
A dedurre spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia		- € 6.316,00
A dedurre spese di regolarizzazione catastale		- € 300,00
Valore piena proprietà senza deprezzamento		€ 246.071,00

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 25 % per tenere conto dei seguenti elementi detrattori:

- contingente situazione economica,
- specificità della vendita,

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

€ 246.071,00 x 0,75 = € 184.553,25 che si arrotonda a € **185.000,00**

(Euro centottantacinquemila/00).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Visura del Catasto Fabbricati.

Allegato 2 – N. 4 Planimetrie, elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni del Catasto Fabbricati.

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

Allegato 4 – Certificato di morte dell'usufruttuaria signora XXXXXXXXXX

Allegato 5 – Copia degli atti di acquisto della proprietà e della nota di trascrizione dell'atto di vendita.

Allegato 6 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 7 – Documentazione fotografica.

Allegato 8 – Contratto di locazione ultranovennale in data 18.01.2012.

Allegato 9 – Intimazione di sfratto notificata e convalida dello sfratto.

Allegato 10 – Estratti della planimetria e delle N.T.A del PRG/PI attualmente vigente.

Allegato 11 – Estratti delle planimetrie del P.A.T.

Allegato 12– Licenza Edilizia Spec. n. 5/47-64 rilasciata in data 05.01.1965 e relativi elaborati grafici.

Allegato 13 – Certificato di abitabilità.

Allegato 14 – Concessione in sanatoria Spec. n. 221 del 24.11.1990, a seguito di domanda di Condono edilizio del 22.11.1985, e relativo elaborato grafico.

Treviso, 06.10.2017

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. DOMENICO TANTULLI



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

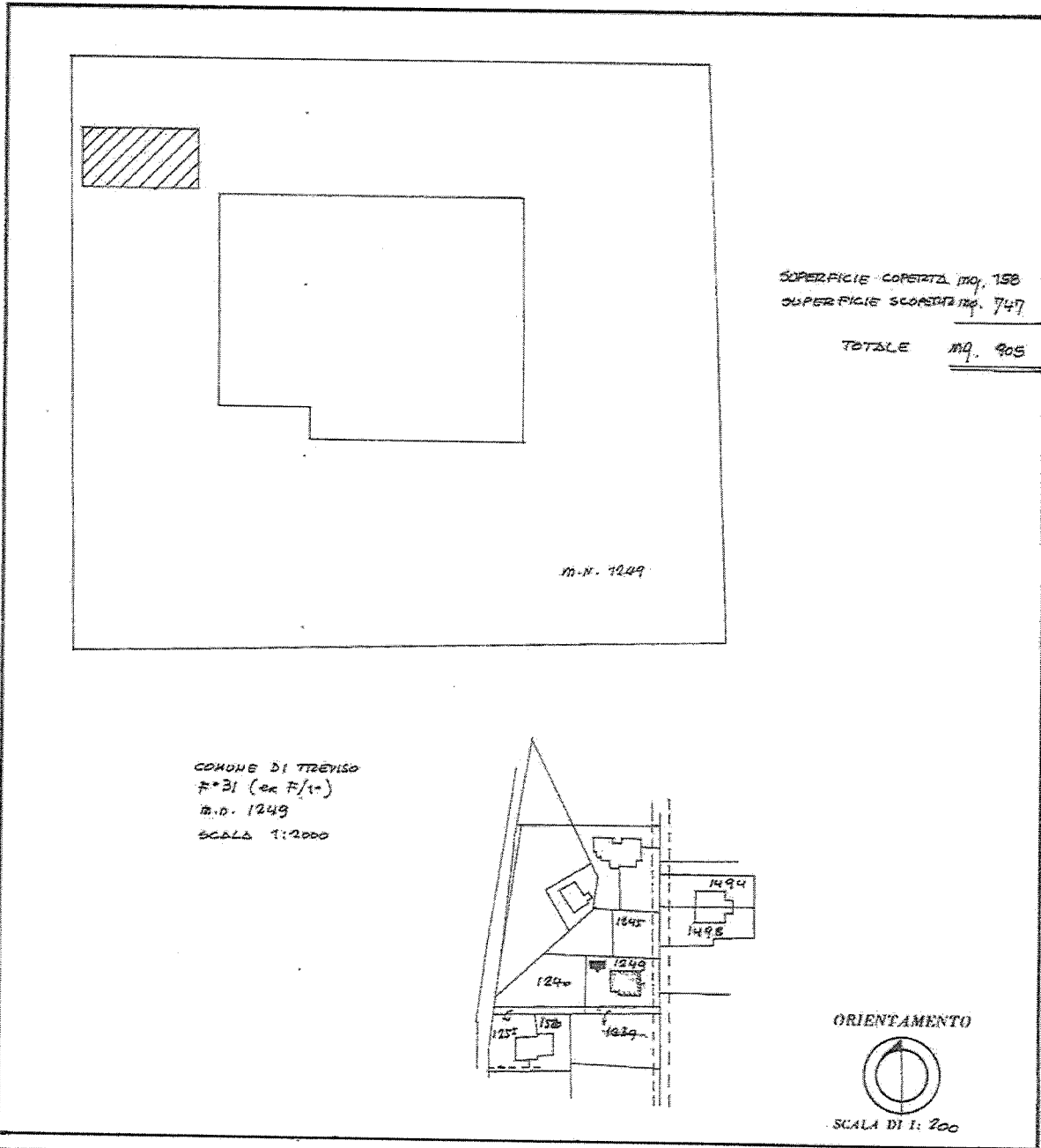
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria di Edilizio Urbano - Comune di TREVISO - GRANATIERSI DI SARDEGNA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

1087

14544

Compilata dal geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Romano NANI
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di TREVISO
 Data 14/1/1987
 Firma: Romano Nani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2016 - Comune di TREVISO (407) - < Sezione Urbana: F Foglio: I Particella: 1249 - Subalterno 1 >



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 652)

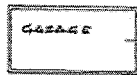
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO

Via GRANATIERI DI SARDEGNA

Ditta

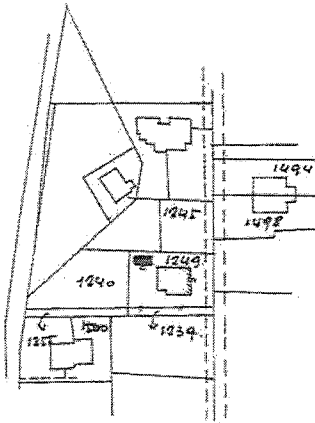
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.° 21



PIAZZO TERRA
H = 2,20

CORONE DI TREVISO
F. 31 (ex F/1°)
m.p. 1249
SCALA 1:2000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

V 84
1753A

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Romano N. 31

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

Data 14/1/1987

Firma: Stefano Neri

SCHEDA 8244940

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

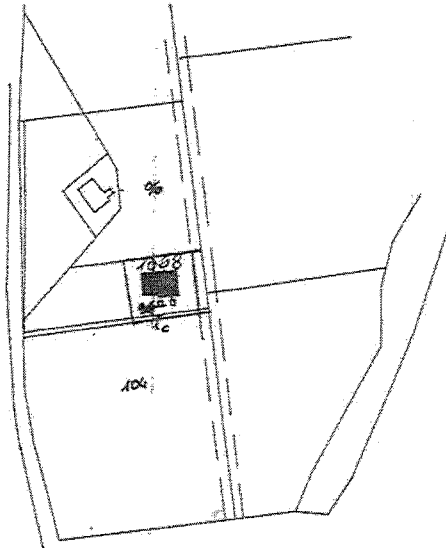
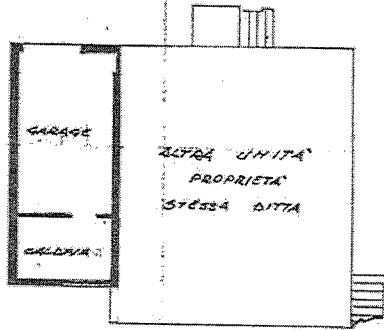
1068
9

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via GRANATIERI DI SARDEGNA

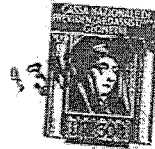
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

PIANTA PIANO TERRA



STRALCIO PLANIMETRICO
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

COMUNE DI TREVISO - sez. R. foglio 1 - Map. 96a - 104c

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

11695
C/3
F
1
1068
2

Compilata dal GEOMETRI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIOVANNI BOTTER

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 9-11-1965

Firma: Polonini / Botter

Dichiarazione protocollo n. TV0185877 del 08/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Granatieri Di Sardegna

civ.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 1

Particella: 1249

Subalterno: 6

Compilata da:
Gottardi Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

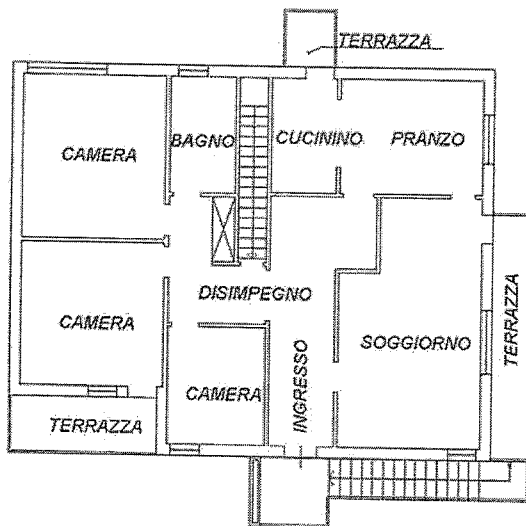
Prov. Treviso

N. 2031

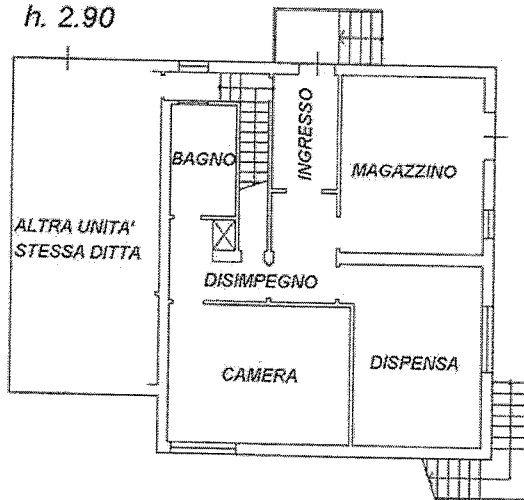
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO
h. 2.80**

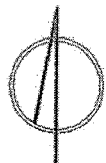


**PIANO TERRA
h. 2.90**



Catasto dei fabbricati - situazione al 09/11/2016 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: F Foglio: 1 Particella: 1249 - Subalterno 6 ->
VIA GRANATIERI DI SARDEGNA piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gottardi Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2031

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Treviso

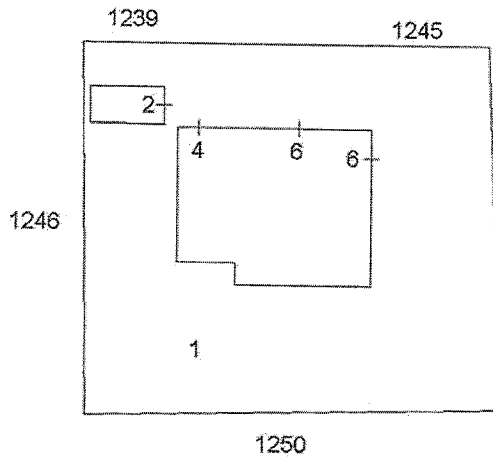
Sezione: F Foglio: 1 Particella: 1249

Protocollo n. TV0185877 del 08/06/2005
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

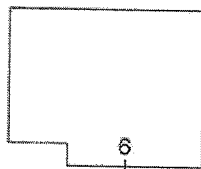
Scala 1 : 500

PIANO TERRA



VIA GRANATIERI DI SARDEGNA

PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Data: 09/11/2016 - n. TV0142112 - Richiedente

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/11/2016 - Comune di Treviso (1407) - < Sezione Urbana: F foglio: 1 particella: 1249