

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°87/2023
promossa da Credit Agricole Italia S.p.a.

UNICO LOTTO IN VENDITA
Casa bifamiliare con area scoperta di pertinenza
Treviso (TV), Vicolo Cal di Breda 25

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 11/1/2024
Udienza di comparizione delle parti: 3/7/2024

Treviso, 28/5/2024



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 5/1/2024 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 87/2023 promossa da Credit Agricole Italia S.p.a. (per Credit Agricole Friuladria S.P.a.).

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati l'11/1/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 3/7/2024.

Il sopralluogo è stato effettuato il 5/4/2024 assieme al custode I.V.G. di Treviso.

Non sono stati chiesti differimenti dell'udienza di comparizione.

1.0 Formazione dei lotti

Proprietà per l'intero per somma di quote di tre esecutati.

Lotto unico composto da una casa bifamiliare con area scoperta di pertinenza.

Precisazioni

Gli immobili presenti nell'area scoperta comune di 629 m² sono i seguenti:

- due appartamenti di medie dimensioni situati rispettivamente ai piani terra e primo di un unico edificio;
- cinque costruzioni accessorie (magazzini, garage, pergolato) costruite a ridosso dei confini est, sud, nord.

Pur essendo i due appartamenti unità abitative accatastate distintamente, non è possibile formare due lotti di vendita per i seguenti motivi:

- l'area scoperta dovrebbe essere trasferita in quota indivisa con i problemi legati all'uso comune e alla regolarizzazione del sovra eretto;
- il sovra eretto è composto anche da costruzioni che non sono assentite né sanabili, perché edificate dentro un'area di rispetto ferroviario e con vincolo di tutela dei corsi d'acqua per i quali gli Enti competenti si sono già pronunciati;
- l'edificio abitativo non dispone di agibilità e non è possibile né conveniente procedere in maniera disgiunta tra le due unità con gli interventi necessari alla regolarizzazione;
- la vendita separata non produrrebbe un aumento di valore complessivo del cespite.

Appare più conveniente l'acquisto da parte di un unico soggetto che gestisca in modo autonomo le opere e gli interventi necessari alla regolarizzazione.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31100 Treviso, Vicolo Cal di Breda, 25.

Si accede alle abitazioni attraverso un ingresso carrabile e uno pedonale, prospicienti Vicolo Cal di Breda, delimitati da cancelli metallici motorizzati. L'appartamento al piano terra ha due ingressi – uno ad ovest e uno ad est – mentre quello al piano primo ha l'unico ingresso e la scala interna collocati ad ovest.

Si segnala che lungo la pubblica via non è possibile parcheggiare in prossimità dell'abitazione.

1.2 Identificazione catastale

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso (L407) (TV) - Sezione C, Foglio 6

Particella 267 Subalterno 5

B.C.N.C – Bene comune non censibile ai sub. 6, 7, 8 – scoperto comune di 629 m².

Vicolo Cal Di Breda n. 25

Particella 267 Subalterno 6

Vicolo Cal Di Breda n. 25 Piano T, rendita: Euro 111,66.



Categoria C/6, Classe 6, consistenza 23 m² Dati di superficie: 30 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/2006, prot. n. TV0327558.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Treviso (L407), Foglio 16 Particella 267.

Particella 267 Subalterno 7

Vicolo Cal Di Breda n. 25 Interno 1 piano T, rendita Euro 526,79.

Categoria A/3, Classe 4, consistenza 6,0 vani, totale 112 m².

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/2006, prot. n. TV0327558.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Treviso (L407), Foglio 16 Particella 267.

Particella 267 Subalterno 8

Vicolo Cal Di Breda n. 25 Interno 2 Piano T-1, rendita Euro 482,89.

Categoria A/3, Classe 4, consistenza 5,5 vani, dati di superficie 107 m².

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/2006, prot. n. TV0327558.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Treviso (L407), Foglio 16 Particella 267.

1.3 Confini (da mappa catastale)

Nord particella 1340; est particella 272 (sede ferrovia); sud particella 1434; ovest Vicolo Cal di Breda. Si segnala che il confine ovest della particella 267 è posto a metà strada comunale.

1.4 Servitù attive o passive

Nell'atto di compravendita del 31/12/1973 non è citata alcuna servitù pubblicamente trascritta; i beni sono stati trasferiti "*... nello stato, grado ed essere in cui si trova, con ogni accessione, diritto, pertinenza ed eventuali servitù attive e passive, in particolare quella di scolo di acqua bianche e nere e lungo il fosso di confine verso la Ferrovia.*"

1.5 Titoli di provenienza

1) Compravendita con autentica di firme in data 13/12/1973 n. 9152 di repertorio, n. 4079 di fascicolo Notaio Arrigo Manavello, notaio in Vittorio Veneto, ivi registrata il 21/1/1974 al n. 504 mod. II, trascritta a Treviso il 29/1/1974 ai nn. 2751/2529 a favore di coniugi ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

2) Successione in morte del coniuge 1 in data 1/2/1983 a favore del coniuge superstite per 1/3 della piena proprietà e 2/3 della piena proprietà a favore dei due figli.

Trascritta a Treviso il 3/6/1985 ai nn. 10851/9000 (variata in data 13/4/2005).

3) Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Giacomo Innocenti sede Oderzo (TV) in data 1/12/2006 rep. 401060, trascritto a Treviso il 14/7/2017 nn. 24493/16983.

Le quote di proprietà dei tre esecutati sono quindi: esecutata 1 piena proprietà 4/6; esecutata 2 piena proprietà 1/6; esecutato 3 piena proprietà 1/6.

1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

11/12/2006 nn. 60621/15667

Ipoteca volontaria € 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale € 180.000,00 - durata 13 anni) atto notarile pubblico in data 1/12/2006 repertorio 401060/14995



Notaio Giacomo Innocenti (Oderzo – TV) a favore di Banca Intesa S.p.a. (MI) contro i beni su descritti per le rispettive quote dei tre esecutati.

3/5/2013 nn. 13615/2342

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 15/1/2016 repertorio 265 (€ 30.000,00 – capitale € 17.576,06) a favore di Credito Cooperativo – Banca di Credito Cooperativo S. Coop. con sede a Vedelago (TV) contro i beni su descritti per le quote dell'esecutata 1 e dell'esecutata 2 (totale 5/6), oltre altri beni non pignorati.

16/5/2016 nn. 15557/2682

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo in data 5/5/2016 repertorio 1084/11316 (€ 46.164,36 – capitale € 23.082,18) a favore di Equitalia Nord S.p.a. (MI) contro i beni su descritti (esclusa la particella 267 Subalterno 5 B.C.N.C.) per la quota dell'esecutata 1 (totale 4/6).

Trascrizioni

10/8/2016 nn. 27529/18708

Pignoramento immobiliare, atto giudiziario in data 3/8/2016 repertorio n. 7839 a favore di Credito Cooperativo – Banca di Credito Cooperativo S. Coop. con sede a Vedelago (TV) contro i beni su descritti per le quote dell'esecutata 1 e dell'esecutata 2 (totale 5/6), oltre ad altri beni.

14/7/2017 nn. 24493/16983

Atto notarile pubblico in data 1/12/2006 rep. 401060 Notaio Innocenti Giacomo (Oderzo, TV): accettazione tacita di eredità dei beni su descritti a favore dei tre esecutati per le rispettive quote già indicate.

9/3/2023 nn. 8943/6393

Pignoramento immobiliare, atto giudiziario in data 24/2/2023 repertorio n. 647/2023 a favore di Credit Agricole Italia S.p.a. con sede a Parma (PR) contro i beni su descritti per le rispettive quote dei tre esecutati: esecutata 1 piena proprietà 4/6; esecutata 2 piena proprietà 1/6; esecutato 3 piena proprietà 1/6.

Certificato ipotecario n. TV 48059 anno 2023.

Le visure effettuate in data 2/5/2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. Ispezione n. T332655 esecutata 1
2. Ispezione n. T334291 esecutata 2;
3. Ispezione n. T334875 esecutato 3, non hanno evidenziato altre formalità contro.

1.7 Descrizione generale del lotto

Il fabbricato che ospita i due appartamenti è parte terminale nord di un'edificazione a schiera composta da 5 unità aggregate, costruite nel 1972 e rese abitabili alla fine del 1973.

La struttura edilizia è formata da murature perimetrali in mattoni intonacati, divisori interni in muratura, solai in latero cemento, tetto con struttura portante in latero cemento con manto in coppi e grondaie in lamiera.

La scala interna verso l'appartamento al piano primo è in cemento, il terrazzino lato ovest è in latero cemento, protetto da un parapetto metallico; la tettoia posta sopra l'ingresso ha la struttura portante in legno e il manto di copertura in coppi.



Le finestre sono dotate di scuri in legno dipinti di verde. L'immobile esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione ad alcune parti più esposte alle intemperie (parete nord, muro alla quota marciapiede) che necessitano di essere ridipinte.

Particella 267 Subalterno 5

B.C.N.C – Bene comune non censibile ai sub. 6, 7, 8 – scoperto comune di 629 m² catastali.

Area di pertinenza di forma trapezoidale, allungata in direzione ovest est, confinante ad ovest con Vicolo Cal di Breda, ad est con un fosso d'acqua e con la scarpata della linea ferroviaria Treviso – Udine, a nord e a sud con proprietà private.

L'area è recintata lungo la strada comunale con un muro e comprende i due accessi: quello carrabile con cancello metallico motorizzato a scorrere, quello pedonale con un'anta metallica ad apertura elettrica.

La recinzione a nord è composta da un'alta rete metallica sostenuta da pali metallici, oltre a pannelli in cemento traforati; ad est sempre da rete metallica, ma più bassa; a sud - verso l'abitazione confinante, da pannelli in cemento e alte siepi, presenti in entrambi le proprietà.

L'area ha alcune porzioni inerbite tra i due ingressi e lungo il confine sud ma è per la quasi totalità pavimentata con moduli autobloccanti in cemento, con marciapiede attorno all'edificio e, antistanti il garage sul retro, con quadrotti in cemento e ghiaino lavato.

L'area è dotata di un lampione per l'illuminazione in prossimità dell'ingresso.

Riferimento fotografie dal n. 1 al n. 7.

Particella 267 Subalterno 6

Categoria C/6, garage.

Trattasi di un garage ad un piano, con altezza 1,95 m, costruito utilizzando per le pareti muratura intonacata, per il tetto piano una soletta in cemento con guaina isolante esterna, oltre alla grondaia e al pluviale.

Il portoncino d'ingresso è in metallo verniciato con inserto in vetro, i pavimenti in piastrelle in ceramica, le pareti intonacate e dipinte.

Il locale è dotato dell'impianto elettrico, dell'illuminazione e di un radiatore per il riscaldamento.

Ad est, aggettante in direzione della ferrovia e su altra proprietà, è stata costruita una tettoia con struttura e copertura metallica.

L'immobile è accatastato ma non dispone delle autorizzazioni edilizie essendo stato edificato entro l'area di rispetto ferroviario; il manufatto è da demolire.

Superficie lorda manufatto 31,00 m², superficie tettoia esterna 6,44 m².

Riferimento fotografie n. 9, 20, 27, 28.

Particella 267 Subalterno 7

Categoria A/3, abitazione al piano terra.

Abitazione al piano terra per tre persone composta da un ingresso, una piccola cucina, un soggiorno, una taverna, un disimpegno verso le camere, un bagno, una camera matrimoniale, una camera singola. La centrale termica, comune all'appartamento al piano primo, è accessibile dall'esterno con ingresso ad est.

Dimensioni lorde:

- appartamento 88,54 m² - H=2,75;

- taverna condonata 23,48 m² - H=2,40 m.

Totale 112,02 m².



Finiture ed impianti

I pavimenti dell'abitazione sono prevalentemente in ceramica, fatta eccezione la taverna (ossia il vano collegato al magazzino) dove il pavimento è rivestito in laminato finitura legno; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, il resto delle pareti interne sono intonacate e dipinte.

I serramenti per finestra sono in legno con vetro camera e gli scuri esterni in legno a due ante. Le porte sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in legno e vetro, protetto da due ante in legno.

La taverna, essendo una parte costruita successivamente rispetto al progetto originario, è un vano al solo piano terra coperto da un tetto a falda inclinata con struttura in legno a vista - travi e tavolato - e copertura con manto in coppi.

Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche chiarificatrici che scaricano nel fosso, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, un impianto d'allarme volumetrico, l'antenna di ricezione del segnale televisivo, la possibilità di utilizzare una connessione internet veloce.

La caldaia, sistemata in apposito vano accessibile dall'esterno, è alimentata a gas e il riscaldamento dei vani è mediante radiatori posti prevalentemente sotto le finestre.

E' presente in soggiorno un caminetto costruito in angolo e una stufa in pellet nel magazzino. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è abitato dalle due esecutate.

ANNOTAZIONI

Magazzino esterno

Nella planimetria catastale dell'abitazione è inserito un magazzino esterno in muratura, ad un unico piano, avente una superficie lorda di 13,47 m².

Il vano è unito con una porta al garage particella 267 subalterno 6, ma dispone di un proprio ingresso dal cortile che non è graficamente indicato.

Il manufatto è ad un piano, con altezza 2,01 m, costruito utilizzando muratura intonacata, una soletta in cemento per il tetto piano, dotata di isolamento esterno superficiale, grondaie e pluviali. Il portoncino d'ingresso è in metallo verniciato con inserto in vetro, i pavimenti in piastrelle in ceramica, le pareti intonacate e dipinte fatta eccezione il soffitto.

Il locale è dotato dell'impianto elettrico, dell'illuminazione e di un radiatore per il riscaldamento; è presente una piccola lavanderia.

L'immobile è accatastato ma non dispone delle autorizzazioni edilizie essendo stato edificato entro la fascia di rispetto ferroviario; il manufatto è da demolire.

Riferimento fotografie n. 23, 24, 25, 26.

Pergolato

Tra il confine nord e l'edificio, lungo la parete composta internamente dalla scala, dal bagno e dalla camera, è stato costruito un pergolato utilizzando pilastri e travi in legno, poi trasformato in tettoia perché coperto da materiale plastico traslucido e dotato di grondaia e pluviali.

L'elemento ha una superficie di 27,30 m²; non è accatastato, non è autorizzato e dev'essere demolito come specificato nella cronologia a pagina 11.

Riferimento fotografie n. 9 e 10.

Totale costruzioni non assentite da demolire 78,21 m².



Particella 267 Subalterno 8

Categoria A/3, abitazione al piano primo.

Abitazione al piano primo per tre persone composta da ingresso, una cucina, un soggiorno, una stanza, un bagno, una camera matrimoniale, una camera singola, una terrazza ad ovest.

La centrale termica, comune all'appartamento al piano terra, è accessibile dall'esterno (piano terra) con ingresso ad est.

L'accesso è al piano terra lato ovest, protetto da una tettoia, e la salita tramite una scala a vano quadrato.

Dimensioni lorde:

- appartamento 98,38 m²;
- vano scala piano terra 8,68 m²;
- terrazza 5,52 m²;
- tettoia ingresso 3,99 m².

Finiture ed impianti

I pavimenti dell'abitazione e della scala sono in ceramica, fa eccezione il bagno dove il pavimento è parzialmente in legno; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; tutta la parete a nord, compreso il vano scale, e parte di quella ovest sono rivestite con tasselli in quarzite (effetto visivo pietra grezza), il resto delle pareti interne sono intonacate e dipinte.

I serramenti per finestra sono in legno con vetro camera e gli scuri esterni in legno a due ante. Il portoncino d'ingresso è in legno ad un'anta; mancano le porte interne, manca il corrimano alla scala.

Dotazione impiantistica

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a fosse chiarificatrici che scaricano nel fosso, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico ma parzialmente da completare nelle placche, prese ed interruttori; vi è la possibilità di utilizzare una connessione internet veloce.

La caldaia, sistemata in apposito vano accessibile dall'esterno, è alimentata a gas e il riscaldamento dei vani è mediante radiatori, posti prevalentemente sotto le finestre ma attualmente mancanti.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non è abitabile.

ALTRI ACCESSORI DA RIMUOVERE

Sono presenti nella proprietà altri manufatti non accatastati e non assentiti:

- 1) un garage magazzino 26,00 m² - h= 2,06 m - costruito con lamiera smontabile
- 2) un magazzino 4,79 m² - h max= 1,97 m - anch'esso in lamiera smontabile

Il garage magazzino 1) ha il pavimento in quadrotti in cemento e ghiaino che si estende verso l'esterno, mentre il magazzino 2) è posato direttamente sui tasselli in cemento.

Costruiti entro la fascia di rispetto ferroviario questi due manufatti devono essere smontati e ricollocati altrove.

Riferimento fotografie n. 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 22.

Infine, a ridosso dell'ingresso pedonale sul lato della pubblica via, c'è un piccolo magazzino 4,20 m² - h max = 2,22 m - costruito in legno, smontabile, assimilabile ad una "casetta da giardino" da sistemare a distanza corretta dai confini.

Riferimento fotografia n. 2.

Totale costruzioni non assentite da demolire/smontare/ricollocare 34,99 m².



DIMENSIONI	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra, abitazione h=2,75 m	88,54 m ²	1	88,54 m ²
Piano terra, taverna h=2,40 m	23,48m ²	0,50	11,74 m ²
Piano primo, compresa scala PT h=2,80 m	107,06 m ²	1	107,06 m ²
Piano primo, terrazzino	5,52 m ²	0,30	1,65 m ²
Totali	224,60 m²		208,99 m²
Area scoperta comune	629,00 m ²	Valutazione separata	
	853,60 m²		
Totale parti da demolire/ricollocare	113,20 m²		

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi la proprietà è soggetta ai seguenti vincoli e destinazioni.

Art. 36. Zona omogenea "B" – Insediamenti di formazione moderna

Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.

Destinazioni d'uso

Salvo specifica prescrizione di sotto zona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

Categorie di intervento

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sotto zona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Sottozona B.3 - Aree di completamento residenziale di bassa densità

Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una bassa densità edilizia, dalla prevalenza di aree destinate a giardino.

Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art.36 delle presenti norme.

Categorie di intervento

Salve le eventuali prescrizioni particolari, sono concessi tutte le tipologie di intervento, gli ampliamenti, le nuove edificazioni e comunque la saturazione degli indici sono ammessi con seguenti parametri urbanistici.

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 1,00 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,20 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio (CE o CER) di cui al precedente art. 11;



- IPF min: 35%;
- Dc min: metà dell'altezza del fabbricato alto con un minimo di m 5;
- Ds min: in allineamento del fabbricato stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: 7 m.

Art. 25. Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto non formano zona o sotto zona, ma appartengono alle rispettive ZTO in cui ricadono e concorrono a formare la superficie dei lotti edificabili o edificati. Di seguito si riportano le prescrizioni relative a ogni tipo di rispetto.

Qualora indicate le fasce di rispetto hanno valore ricognitivo di disposizioni normative, e la progettazione esecutiva potrà precisarne la collocazione nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PI.

1) Fasce di tutela dei corsi d'acqua

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le disposizioni contenute nella disciplina urbanistica delle singole ZTO delle presenti norme.

All'interno di tali zone di tutela, al di fuori delle aree edificate delle ZTO A, B, C, D ed F) e delle fasce di rispetto di cui al successivo articolo 25.5 delle presenti NTO, sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti NTO;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in agricoltura;
- piste ciclabili / percorsi ecologici.

2) Fasce di rispetto ferroviario

Il PI individua le fasce di rispetto ferroviario lungo le infrastrutture ai sensi del D.P.R. 753/1980, del D.M. 03 agosto 1981 e dal D.P.R. 459/1998 e successive modifiche e integrazioni, ed in conformità delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è **vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza**, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia.

Sono altresì ammessi interventi di MO, MS, RS e RTE. È ammessa la possibilità di deroga alle distanze sopra descritte in base all'art. 60 del D.P.R. 753/1980 compatibilmente con le previsioni del PI all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili e già dotate delle opere di urbanizzazione.

Cronologia licenze e concessioni

Fabbricato originario 5 case a schiera

- 1972/07/05 Concessione Edilizia 23/20-72;
- 1973/04/11 Variante Concessione Edilizia 16/10-73;
- 1973/12/31 Rilascio dell'abitabilità.



Unita' immobiliare pignorata

1986/03/28 prot. 13793

Domanda di condono edilizio L.47/85 (sup. non residenziale 62,29 m²)

Concessione in sanatoria prot. gen. 13793-86 Spec. 3326 del 26/5/1992 la quale riguarda il magazzino, il garage e il ripostiglio al piano terra, parzialmente a distanza non conforme dal tracciato della linea ferroviaria.

In accordo con le Ferrovie dello Stato è stato concordato un parere favorevole per ampliamento del fabbricato e ricavo di due abitazioni al di fuori del limite di rispetto ferroviario ma con obbligo di demolizione di quanto ricade entro lo stesso e mantenimento della sola porzione oggetto di condono a distanza regolare (taverna).

A seguito di questo accordo verrà rilasciata la C.E. del 1991 e successive.

1987/03/26 prot. 11167

Domanda di condono edilizio L.47/85 (sup. non residenziale 22,26 m²)

Concessione in sanatoria Prot. Gen. 11167-87 Spec. 7853 del 8-6- 1992.

Copertura terrazza; sulla stessa sarà ampliato in altezza il fabbricato per ricavare il secondo alloggio.

1987/04/14

Accatastato l'immobile comprensivo delle porzioni abusive.

Pratica poi soppressa e ripresentata, sempre con porzioni abusive da demolire, il 1/12/2006.

2006/12/01

Istanza per rilascio certificato agibilità.

Concessioni Edilizie richiamate:

- C.E. 8/31-90 del 2-4-1991.

- BB.AA.: parere del 11-5-1995, favorevole in parte, non alla costruzione della pensilina.

- FERROVIE: parere favorevole ricavo di due alloggi a condizione di demolire le parti entro fascia di rispetto, evidenziate in giallo.

- C.E. 12/9-95 del 11-5-1995

Rilasciata per completamento lavori- proroga di 12 mesi.

- C.E. 12/22-96 del 8-8-1996

Rilasciata per completamento lavori - proroga di 12 mesi.

- C.E. 14/26-98 del 18-9-1998

Rilasciata per completamento lavori - proroga di 36 mesi.

2006/12/12

Comune di Treviso, avvio del procedimento e contestuale richiesta di integrazione documentazione (conformità impianti, collaudo statico, autorizzazione allo scarico, pratica catastale) e sospensione del procedimento.

12007/0/15

Dimissione del Direttore Lavori.

2007/01/25

Comune di Treviso: riscontro dimissione Direttore Lavori, sospensione lavori fino nomina di un nuovo Direttore Lavori.

Il Comune di Treviso non ha fornito altri documenti per cui la pratica non è mai stata conclusa.

Pergolato a cielo aperto

2003/12/20 Sopralluogo Polizia Municipale

2004/12/10 Domanda definizione Abusi Edilizi

2005/10/31 Integrazione documenti

2007/05/09 Comune di Treviso, richiesta documentazione.



2008/02/08 Comune di Treviso, comunicazione di improcedibilità per mancanza di documentazione richiesta.

2008/06/19 Comune di Treviso, diniego all'istanza di Permesso di costruire in sanatoria. Manca il successivo documento così identificato "...con separato provvedimento verrà emessa ordinanza di rimozione del pergolato..." riportato sul diniego.

2013/09/03 Tribunale Penale di Treviso chiede al Comune l'esito della sanatoria.

2013/09/30 Comune di Treviso, Comunicazione al Tribunale di Treviso del diniego.

2013/10/22 Tribunale fissa prosecuzione processo – udienza 3-2-2014.

Il Comune di Treviso non ha fornito altri documenti.

Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo sono emerse numerose difformità rispetto alla documentazione edilizia e alla descrizione catastale.

Sono state realizzate due tavole comparative (**n. 1 Edilizia privata, n. 2 Catasto Fabbricati**) che evidenziano le differenze tra il costruito e l'assentito, nonché i manufatti che dovranno esser rimossi perché costruiti dentro la fascia di rispetto ferroviario e/o a distanza dai confini non legittime.

Riepilogo demolizioni

1) Particella 267 Subalterno 6 Categoria C/6, garage (intera particella)

L'immobile è accatastato ma non dispone delle autorizzazioni edilizie essendo stato edificato entro l'area di rispetto ferroviario; il manufatto è da demolire.

Superficie lorda manufatto 31,00 m², superficie tettoia esterna 6,44 m².

2) Particella 267 Subalterno 7 Categoria A/3, abitazione piano terra (parte della particella)

Nella planimetria catastale dell'abitazione è inserito un magazzino esterno in muratura, ad un piano; l'immobile è accatastato ma non dispone delle autorizzazioni edilizie essendo stato edificato entro la fascia di rispetto ferroviario; il manufatto è da demolire.

Superficie lorda manufatto 13,47 m².

3) Altri accessori non accatastati e non assentiti

a) un garage magazzino costruito in lamiera smontabile.

b) un magazzino anch'esso in lamiera smontabile.

c) casetta da giardino in legno.

Gli accessori **a)** e **b)** sono costruiti dentro la fascia di rispetto ferroviario per cui devono essere smontati e ricollocati altrove; l'accessorio **c)** va sistemato a distanza corretta dai confini.

Superficie lorda manufatto **a)** 26,00 m²

Superficie lorda manufatto **b)** 4,79 m²

Superficie lorda manufatto **c)** 4,20 m²

4) Pergolato lato nord

Tra il confine nord e l'edificio residenziale è stato costruito un pergolato poi trasformato in tettoia perché coperto da materiale plastico traslucido e dotato di grondaia e pluviali.

L'elemento non è accatastato, non è autorizzato e dev'essere demolito come descritto nella cronologia della costruzione (pagine 10 e 11).

Superficie lorda manufatto 27,30 m².

Totale parti da demolire/smontare/ricollocare 113,20 m².

Riferimento tavola comparativa n. 1.



Altre difformità non sostanziali

Va regolarizzata la tettoia in legno sopra l'ingresso dell'appartamento al piano primo, subalterno 8, e regolarizzate le difformità al distributivo delle stanze al piano terra e al piano primo come individuate con colore rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni).

Sanatoria e rilascio dell'agibilità

In sintesi, è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria con demolizione di alcune parti, previo parere della Commissione BB.AA. e delle Ferrovie per quanto di competenza.

Si ricorda che l'appartamento al piano primo dev'essere completato in quanto mancano le porte interne, i radiatori e parti dell'impianto elettrico.

A completamento dell'Iter sarà richiesta l'agibilità delle due abitazioni attraverso la presentazione di una S.C.A - Segnalazione certificata di abitabilità - alla quale vanno allegati:

- copia della dichiarazione di accatastamento dell'edificio sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità; dichiarazione restituita dall'ufficio del Catasto con la relativa attestazione di avvenuta presentazione.

- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici alle leggi vigenti in materia, oppure dichiarazione di conformità sottoscritta da un tecnico abilitato.

- documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio.

- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi completa del certificato di prevenzione incendi, se necessario.

- certificato di collaudo statico.

- certificato attestante la conformità alle norme vigenti delle opere strutturali eseguite nelle zone sismiche.

- dichiarazione relativa al rispetto delle norme di igiene edilizia, in particolare allo scarico dei reflui.

- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie e catastali comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni amministrative e diritti pari a Euro 12.000,00.

Viene stimato un costo per gli adeguamenti volti al conseguimento dell'abitabilità pari a Euro 30.000,00 precisando che se si delineasse la necessità di un consolidamento statico i costi salirebbero.

Viene stimato un costo per le demolizioni e gli smontaggi, compreso il conferimento in discarica, pari a € 8.000,00.

L'importo complessivo di € 50.000,00 è il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è previsto nell'incarico.

L'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Conformità catastale

Planimetrie del 1/12/2006

Le planimetrie catastali (sub. 6 e sub. 7) descrivono parti che dovranno essere demolite e quindi andranno modificate.

Riferimento tavola comparativa n. 2.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.



A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere a una delle classi più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è stabilmente abitato dall'esecutata 1 e dall'esecutata 2.

1.10 Divisibilità

Pur essendo le due unità abitative accatastate distintamente, l'assetto proprietario attuale e le difformità edilizie consentono una vendita frazionata in due lotti per i seguenti motivi:

- l'area scoperta dovrebbe essere trasferita in quota indivisa con i problemi legati all'uso comune e alla regolarizzazione del sovra eretto;
- il sovra eretto è composto anche da costruzioni che non sono assentite né sanabili, perché edificate dentro un'area di rispetto ferroviario e con vincolo di tutela dei corsi d'acqua per i quali gli Enti competenti si sono già pronunciati;
- l'edificio abitativo non dispone di agibilità e non è possibile né conveniente procedere in maniera disgiunta tra le due unità con gli interventi necessari alla regolarizzazione.

Infine la vendita separata non produrrebbe un aumento di valore complessivo del cespite. L'acquisto da parte di un unico soggetto permetterà una gestione autonoma delle opere e degli interventi necessari alla regolarizzazione, nonché l'eventuale frazionamento degli spazi esterni in caso di rivendita separata.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Treviso è un comune italiano di 84.813 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Veneto. La città, apprezzata anche dal punto vista turistico, offre tutti i servizi e le attrezzature necessarie a livello amministrativo, scolastico, ospedaliero.

L'immobile è situato nel quadrante nord di Treviso, ad ovest della linea Ferroviaria Treviso Udine, inserito in un contesto periferico residenziale riparato, dotato di servizi ed attrezzature nella vicina Santa Maria del Rovere (circa 900 m).

L'abitazione dista circa 2,5 km dalla cinta muraria storica in direzione sud riferendosi a Porta San Tomaso; la mobilità è legata ai mezzi di trasporto privati o, nelle vicinanze, agli autobus della MOM.



Il fabbricato che ospita i due appartamenti è parte terminale nord di un'edificazione a schiera composta da 5 unità aggregate, costruite nel 1972 e rese abitabili alla fine del 1973, con un'età di 51 anni; si può classificare di tipo medio ed è in normali condizioni generali di manutenzione e conservazione.

L'intorno urbanistico è costituito da edifici residenziali a bassa densità, dotati di giardino.

Poco distante, circa 200 metri a nord, vi è l'ingresso al parco di Villa Margherita, un pregiato parco urbano ricco di spazi verdi e percorsi.

Si segnala la vicinanza ad est della linea ferroviaria Venezia Udine; lungo Vicolo Cal di Breda non è possibile parcheggiare in prossimità dell'abitazione ma l'area scoperta a disposizione consente il parcheggio a 5-6 auto.

Prezzi medi richiesti dal mercato

Riferiti all'intero comune.

Ad aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.394 al metro quadro, con un aumento del 3,10% rispetto a aprile 2023 (2.322 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Treviso ha raggiunto il suo massimo nel mese di dicembre 2023, con un valore di € 2.401 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.201 al metro quadro.

Riferiti alla zona Santa Maria del Rovere

Ad aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.854 al metro quadro, con una diminuzione del 8,49% rispetto ad aprile 2023 (2.026 €/m²).

(Fonte Immobiliare.it).

L'Agenzia delle Entrate fornisce valori più specifici attinenti gli immobili ubicati in zona: stato conservativo normale, prezzi compresi tra € 1.700,00 e 2.100,00 €/m².

Si ricorda che Treviso è compreso tra i 27 comuni indagati per la provincia di Treviso ed inserito nel Piano Operativo di Rilevazione; significa che i valori esposti fanno riferimento a reali compravendite e non a semplici elaborazioni con modello statistico

I riferimenti di mercato su indicati sono giustificati dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile in caso di revisione successiva dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, al suo grado di finitura e alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI	Superficie commerciale	Valore €/m ²	Totale
Piano terra, abitazione h=2,75 m	88,54 m ²	1.900	€ 168.226,00
Piano terra, taverna h=2,40 m	11,74 m ²	1.700	€ 19.958,00
Totale abitazione piano terra	100,28 m²		€ 188.184,00
Piano primo, compresa scala PT h=2,80 m	107,06 m ²	1.800	€ 192.708,00
Piano primo, terrazzino	5,52 m ²	1.800	€ 9.936,00
Totale abitazione piano primo	112,58 m²		€ 202.644,00
Area scoperta comune	629,00 m ²	30	€ 18.870,00



TOTALE ARROTONDATO			€ 409.700,00
Parti da demolire/ricollocare	113,20 m²		
A sottrarre le spese complessive di regolarizzazione/ demolizione.			€ 50.000,00
Restano			€ 359.700,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾			€ 72.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato			€ 287.700,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Piena Proprietà per somma di tre quote

Prezzo base d'asta Lotto unico: **€ 287.700,00**

(Euro duecentottantasettemilasettecento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 28/5/2024

Il perito stimatore

Segue elenco allegati



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

1. Estratto di mappa catastale.
2. Dimostrazione grafica dei subalterni.
3. Elenco dei subalterni assegnati.
4. Planimetria catastale particella 267 sub 6 garage.
5. Planimetria catastale particella 267 sub 7 abitazione piano terra.
6. Planimetria catastale particella 267 sub 8 abitazione piano primo.
7. Visura per soggetto.

Prodotti dallo scrivente

1. Tavola comparativa n. 1 - Edilizia.
2. Tavola comparativa n. 2- Catasto Fabbricati.
3. N. 63 fotografie a colori.

Accesso atti amministrativi – Comune di Treviso

Fabbricato originario 5 case a schiera

1972/07/05 Concessione Edilizia 23/20-72;
1973/04/11 Variante Concessione Edilizia 16/10-73;
1973/12/31 Rilascio dell'abitabilità.

Unita' immobiliare pignorata

1986/03/28 prot. 13793

Domanda di condono edilizio L.47/85 (sup. non residenziale 62,29 m²)
Concessione in sanatoria prot. gen. 13793-86 Spec. 3326 del 26/5/1992
A seguito di questo accordo verrà rilasciata la C.E. del 1991 e successive.

1987/03/26 prot. 11167

Domanda di condono edilizio L.47/85 (sup. non residenziale 22,26 m²)
Concessione in sanatoria Prot. Gen. 11167-87 Spec. 7853 del 8-6- 1992.

2006/12/01

Istanza per rilascio certificato agibilità.

Concessioni Edilizie richiamate:

- C.E. 8/31-90 del 2-4-1991.
- BB.AA.: parere del 11-5-1995, favorevole in parte, non alla costruzione della pensilina.
- FERROVIE: parere favorevole ricavo di due alloggi a condizione di demolire le parti entro fascia di rispetto, evidenziate in giallo.
- C.E. 12/9-95 del 11-5-1995

Rilasciata per completamento lavori- proroga di 12 mesi.

- C.E. 12/22-96 del 8-8-1996

Rilasciata per completamento lavori - proroga di 12 mesi.

- C.E. 14/26-98 del 18-9-1998

Rilasciata per completamento lavori - proroga di 36 mesi.

2006/12/12

Comune di Treviso, avvio del procedimento e contestuale richiesta di integrazione documentazione (conformità impianti, collaudo statico, autorizzazione allo scarico, pratica catastale) e sospensione del procedimento.

12007/0/15

Dimissione del Direttore Lavori.



2007/01/25

Comune di Treviso: riscontro dimissione Direttore Lavori, sospensione lavori fino nomina di un nuovo Direttore Lavori.

Il Comune di Treviso non ha fornito altri documenti per cui la pratica non è mai stata conclusa.

Pergolato a cielo aperto

2003/12/20 Sopralluogo Polizia Municipale

2004/12/10 Domanda definizione Abusi Edilizi

2005/10/31 Integrazione documenti

2007/05/09 Comune di Treviso, richiesta documentazione.

2008/02/08 Comune di Treviso, comunicazione di improcedibilità per mancanza di documentazione richiesta.

2008/06/19 Comune di Treviso, diniego all'istanza di Permesso di costruire in sanatoria.

2013/09/03 Tribunale Penale di Treviso chiede al Comune l'esito della sanatoria.

2013/09/30 Comune di Treviso, Comunicazione al Tribunale di Treviso del diniego.

2013/10/22 Tribunale fissa prosecuzione processo - udienza 3-2-2014.

Titoli di provenienza

1. Compravendita con autentica di firme in data 13/12/1973 n. 9152 di repertorio, n. 4079 di fascicolo Notaio Arrigo Manavello, notaio in Vittorio Veneto, ivi registrata il 21/1/1974 al n. 504 mod. II, trascritta a Treviso il 29/1/1974 ai nn. 2751/2529 a favore di coniugi ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
2. Successione in morte del coniuge 1 in data 1/2/1983 a favore del coniuge superstite per $\frac{1}{3}$ della piena proprietà e $\frac{2}{3}$ della piena proprietà a favore dei due figli; Trascritta a Treviso il 3/6/1985 ai nn. 10851/9000 (variata in data 13/4/2005).
3. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Giacomo Innocenti sede Oderzo (TV) in data 1/12/2006 rep. 401060, trascritto a Treviso il 14/7/2017 nn. 24493/16983.

Ispezioni Agenzia delle Entrate – S.P.I.

1. Ispezione eseguita 1.
2. Ispezione eseguita 2
3. Ispezione eseguita 3

Altro

1. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
2. Nominativi eseguiti (solo nel fascicolo digitale).

