

GEOMETRA MARCELLO FURLAN

STUDIO TECNICO

*Fabbricati civili e industriali
Perito della Corte d'Appello di Venezia e del Tribunale di Treviso
Specializzato nelle materie di prevenzione incendi e sicurezza
Accreditato al rilascio di certificazioni energetiche*

*Membro del Consiglio Nazionale di Confedilizia (Roma)
Presidente di Confedilizia (Treviso)*

Tribunale di Treviso

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.716/2013

Esecuzione Immobiliare n.52/2014

Promosse da:

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro

1-ESECUTATO N.1 -unico

(Cfr allegato n.1 - foglio identificativo dell'esecutato)

Con intervenuti:

1- [REDACTED];

2-Equitalia Nord Spa;

3- [REDACTED]

4- [REDACTED]

5- [REDACTED]

6- [REDACTED]

Il perito estimatore

Geometra Marcello Furlan



Indice

A-PREMESSA;

B-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;

C- ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI/CONSEGNATI;

D-DESCRIZIONE DA ATTO DI PIGNORAMENTO;

E-FORMAZIONE DEI LOTTI;

F-PERIZIA.



A-PREMESSA

Lo scrivente geometra Marcello FURLAN, libero professionista in Treviso, con studio tecnico in Strada dei Gelsomini n. 12/b, iscritto con il n.1951 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, in seguito a nomina a esperto estimatore, procedeva alla stesura del presente elaborato.

B-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Eventi principali)

- 10/03/2017 giuramento ore 10;
- 28/03/2017 in catasto fabbricati per visure;
- 28/03/2017 in catasto terreni per visure e richiesta estratto;
- 11/05/2017 in Catasto, visure integrative
- 16/05/2017 interrogazione agenzia delle entrate,
- 22/05/2017 ispezioni in conservatoria su esecutato;
- 03/07/2017 sopralluogo con rilievi-primò accesso causa difficoltà
- 28/07/2017 domanda di accesso atti in Comune di Villorba
- 16/01/2018 sopralluogo con rilievi
- 07/09/2018 richiesta di proroga
- 06/02/2018 sopralluogo
- 14/09/2018 sopralluogo per ulteriore rilevazione abusi
- 17/09/2018 ispezioni in catasto
- 19/09/2018 ispezioni in conservatoria
- 13/10/2018 richiesta di estratto di mappa e visura in catasto
- 03/05/2019 richiesta di cdu Treviso;



-12/06/2019 colloquio in utc DEL Comune di Villorba per modalità di sanatoria e conteggi oneri e costo di costruzione;

-20/06/2019 incontro in UTC del Comune di Villorba;

-25/06/2019 invio bozza alle parti (all'esecutato, avendo cambiato indirizzo non è stato possibile. Interpellata la Cancelleria la stessa ha confermato la modalità di deposito -non essendo intervenuto);

-25/06/2019 richiesta di proroga per la notifica della bozza

C)ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI/CONSEGNATI

Sono stati recuperati i seguenti documenti:

A-Atto di pignoramento n.52/2014 immobiliare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa datato il 19/09/2013;

B-Atto di pignoramento immobiliare 716/2013 favore di Banca Monte dei Paschi di Siena datato Spa datato 16/01/2014

C-Relazione notarile 12/02/2014

Non è stata riscontrata alcuna incongruenza dal raffronto tra relazione notarile e beni indicati nei pignoramenti

D)DESCRIZIONE DA ATTI DI PIGNORAMENTO

A)DA ATTO DI PIGNORAMENTO 52/2014

Comune di Villorba,

-Catasto fabbricati, foglio C/8

-part.109 sub 1-via Piave n.3, piano ST1-2, categoria A/8, vani 15;

-part.109 sub 2, via Piave, piano T, categoria A/4, vani 4,5;

-part 109 sub 3, via Piave, piano T, categoria C/6, mq.34;

-Catasto terreni,

aree di enti urbani promiscui-foglio 27, mappale 109, E.U. Ha 00.93.18



B)DA ATTO DI PIGNORAMENTO 716/2013

Comune di Treviso,

-Catasto terreni,

Foglio 11, mappale 412, terreno, ha 00.12.75

E)FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di una Villa in Parco in località Lancenigo di Villorba, di pregio, formata da un corpo unico suddiviso in un'unità principale residenziale di lusso e in una dependance costituita da un appartamento per ospiti il tutto in un unico aggregato abitativo inserito in ottimo contesto con area scoperta esterna comprendente le proprietà sopra descritte e quindi sia il terreno in Comune di Villorba che quello in Comune di Treviso per mq.10.593 catastali

L'intera proprietà è recintata perimetralmente e considerando:

- l'unico accesso esistente dal Comune di Villorba;
- l'unico giardino/parco di pregio comprendente in continuazione entrambe le proprietà di Treviso e Villorba;
- la destinazione urbanistica delle aree di seguito specificata che non permette alcuna volumetria indipendente sul lotto in Comune di Treviso;
- che il lotto morfologicamente è annesso alla proprietà in Villorba comprendente il fabbricato con vialetti e impianti;
- che tutta la proprietà formante un corpo unico ad avviso dello scrivente è commercialmente indivisibile

Lo scrivente ritiene di costituire per l'alienazione un **unico lotto**
costituito dai seguenti beni:



BENE 1 (abitazione di lusso)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 1, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 15, superficie catastale mq.567, RC € 2.401,52, via Piave 3, piani S1-T-1-2;

BENE 2 (abitazione secondaria)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4.5, superficie catastale mq.64, RC € 209,17, via Piave, piano T;

BENE 3 (garage)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.34, superficie catastale mq.34, RC € 75,51, via Piave, piano T;

Comprensivi di area coperta e scoperta così descritta al catasto terreni:

Comune di Villorba, foglio 27, mappale 109, Ente Urbano, superficie ha 00.93.18 (catastali compreso sedime del fabbricato)

BENE 4 (terreno in Comune di Treviso)

Catasto terreni, Comune di Treviso, foglio 11,

-particella n.412, seminativo arborato, classe 4, superficie Ha 00.12.75, RD 7.90, RA € 3.95

F)PERIZIA

LOTTO 1: UNICO-BENI 1+2+3+4

FABBRICATO IN VILLA COSTITUITO DA DUE UNITA' ABITATIVE

CON PARCO DI PREGIO E AREA SCOPERTA SITO IN COMUNE



**DI VILLORBA, VIA PIAVE N. 3 COMPENSIVO DI UN TERRENO
IN COMUNE DI TREVISO.**

1-LOCALIZZAZIONE

Gli immobili in esecuzione sono inseriti nella zona sud del Comune di Villorba, località Lancenigo, in via Piave 3 al confine nord del Comune di Treviso in zona verde di pregio essendoci perimetralmente una serie di fabbricati con rilevanti aree scoperte di pregio. E' compreso il terreno in comune di Treviso che rappresenta la continuazione del parco giardino

(Cfr allegato n.2- localizzazione satellitare)

2-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in esecuzione sono esattamente così censiti:

BENE 1 (abitazione di lusso)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 1, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 15, superficie catastale mq.567, RC € 2.401,52, via Piave 3, piani S1-T-1-2;

(Cfr allegato n.3-visura catastale urbana; allegato 4 -planimetria da aggiornare)

BENE 2 (abitazione secondaria)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4.5, superficie catastale mq.64, RC € 209,17, via Piave, piano T;

(Cfr allegato n.3-visura catastale urbana; allegato 5 -planimetria da aggiornare)

BENE 3 (garage)



Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.34,
superficie catastale mq.34, RC € 75,51, via Piave, piano T;

(Cfr allegato n.3-visura catastale urbana; allegato 6 -planimetria da aggiornare)

Comprensivi di area coperta e scoperta così descritta al catasto terreni:

Comune di Villorba, foglio 27, mappale 109, Ente Urbano, superficie ha 00.93.18

(Cfr allegato n.7-estratto di mappa; 8-visura)

BENE 4 (terreno in Comune di Treviso)

Catasto terreni, Comune di Treviso, foglio 11,

-particella n.412, seminativo arborato, classe 4, superficie Ha 00.12.75, RD 7.90, RA € 3.95

(Cfr allegato n.9-estratto di mappa; 10-visura)

3-SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sono state ritrovate altre servitù oltre a quelle riportate nel rogito notarile:

-TRASCRIZIONE 3953/3477 DEL 01/03/69- servitù di passaggio sulla strada di accesso;

-TRASCRIZIONE 11153/9895 DEL 10/05/1973- servitù di metanodotto per tubazione interrata Snam

4-DITTA INTESTATARIA – PROVENIENZA- POSSESSO-

L'intera proprietà costituita dai beni 1-2-3-4 con area scoperta è pervenuta alla società esecutata con atto di compravendita in data 28/07/2008 n.16376/2876 di repertorio e di raccolta del notaio Forti Paolo per il prezzo di € 1.850.000



L'immobile in fase di sopralluogo è risultato occupato dal sig [REDACTED] [REDACTED] che ha fornito copia del contratto di comodato d'uso gratuito della durata di anni 10 dal 15/10/2010 (non risulta registrato)

(Cfr allegato n.11-atto di provenienza; allegato 12 -comodato)

5-TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

In seguito all'indagine storica ipotecaria compiuta dallo scrivente in data 22/05/2017 a ditta esecutata si elencano le iscrizioni e trascrizioni ritrovate:

1-trascrizione a favore n.19047/30316 del 28/07/2008-provenienza (vedasi punto 4 precedente);

2-iscrizione contro n.568/2970 – ipoteca legale a favore di Equitalia Polis Spa per la somma capitale di € 934.910,36 e complessiva di € 1.869.820,72;

3-trascrizione contro n. 22903/33275 del 19/11/2013-verbale di pignoramento immobili.

Nonostante la visura effettuata a ditta esecutato abbia prodotto le note sopra elencate si indicano alcune riportate nell'atto di provenienza:

-ipoteca 2.000.000 iscritta in Treviso il 08/04/2002 al n. 13602/2791 a garanzia di mutuo di € 1.000.000 e che la parte venditrice dichiara per debito estinto;

-ipoteca 4.000.000 iscritta in Treviso il 27/05/2004 al n. 22308/5313 a garanzia di mutuo di € 2.000.000 con accollo della parte acquirente;

-ipoteca 13.110,96 iscritta in Treviso il 01/07/2008 al n. 25643/5600 a favore di Equitalia e che la parte venditrice dichiara per debito estinto.



6-CONFRONTO TRA RELAZIONE NOTARILE E PIGNORAMENTO PER VERIFICA DELLE INCONGRUENZE

Non sono state rilevate incongruenze

7-DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di villa e parco di pregio con unico accesso da via Piave (civico 3), tramite comodo imbocco condominiale in stradina di asfalto con cancello terminale condominiale e, successivamente, con stradina asfaltata fino al cancello interno della Villa

(Cfr. allegato n.13-documentazione fotografica esterna - foto nn 1-2-3)

La proprietà è interamente recintata

1.8-DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

Come già anticipato con motivazioni si ritiene che, la miglior vendita , trattandosi di villa di pregio con rilevante parco, sia quella di un unico lotto formato dai seguenti beni:

LOTTO UNICO

Gli immobili in esecuzione sono esattamente così censiti:

BENE 1 (abitazione di lusso)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 1, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 15, superficie catastale mq.567, RC € 2.401,52, via Piave 3, piani S1-T-1-2;

BENE 2 (abitazione secondaria)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,



-particella n.109 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4.5, superficie catastale mq.64, RC € 209,17, via Piave, piano T;

BENE 3 (garage)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.34, superficie catastale mq.34, RC € 75,51, via Piave, piano T;

Comprensivi di area coperta e scoperta così descritta al catasto terreni:

Comune di Villorba, foglio 27, mappale 109, Ente Urbano, superficie ha 00.93.18

BENE 4 (terreno in Comune di Treviso)

Catasto terreni, Comune di Treviso, foglio 11,

-particella n.412, seminativo arborato, classe 4, superficie Ha 00.12.75, RD 7.90, RA € 3.95

BENI 1-2-3 E AREA SCOPERTA -DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'immobile è stato eretto, inizialmente, negli anni sessanta, successivamente restaurato/ristrutturato negli anni 2000 con un intervento edilizio di pregio

Complessivamente è ben tenuto con l'impiego di materiali di ottima finitura; il parco ben disegnato con piante importanti e ben curate è complessivamente in buono stato manutentivo

L'immobile in realtà è un unico aggregato costituito da un corpo principale(categoria A/8-sub 1) localizzato verso est a quattro piani anche sfalsati tra loro con piccole rampe di scale di collegamento interno con in adiacenza sul lato ovest una dependance costituente, una abitazione civile (categoria A/4 sub 2) con zona garage sulla parte



terminale ovest (categoria C/6-sub 3). Il tutto fa sembrare l'immobile un'unica entità abitativa

(Cfr. allegato n.13-documentazione fotografica- foto nn 4-5-6-9-10-11-12-13-14-15)

La villa è inserita in un lotto di mq.10.593 catastali comprensivi di area coperta del fabbricato (pari a mq. 9318 in Comune di Villorba e mq.1275 in Comune di Treviso) adibiti a parco con vaste aree a tappeto erboso, alberi di pregio tra cui magnolie, vialetti/sentieri interni

(Cfr. allegato n.13-documentazione fotografica- foto nn 8-11-16-17-18)

L'aspetto distributivo è rilevante perché la parte principale comunica esternamente con ampie aperture sul parco sui versanti sud e nord, internamente, ma indipendentemente, con la civile abitazione.

Il tutto, comprensivo di garage, dà una una piacevole impressione d'immobile unico di pregio con un ottimo scambio e integrazione con la cornice del parco

BENE 1

L'unità contraddistinta con il mappale n.109 sub 1 rappresenta il corpo principale della villa, di categoria A/8 costituita dai seguenti locali

al piano interrato: centrale termica (suddivisa abusivamente in due locali-ct e lavanderia con doccia), magazzino, vano scale di accesso interno al piano terra e cantina per mq. 96 lordi circa; ampliamento (vedasi abusi) per la realizzazione di una zona di ampliamento della cantina di mq.42 lordi circa per una altezza utile di ml.2.36. Il piano non ha accesso diretto dall'esterno ma solo internamente dal piano



terra con scala e misura quindi commercialmente e complessivamente mq. 138 lordi circa

E' dotato di impianto luce e di riscaldamento con radiatori in acciaio tubolare nelle stanze.

Le porte interne sono in legno semi massiccio a specchio diamantato laccate colo bianco, i fori finestra sono ricavati in bocca di lupo e dotati di serramento in legno con vetrocamera.

I pavimenti sono prevalentemente in legno ad eccezione della centrale termica e lavanderia che sono in piastrelle di media qualità e del vano cantina in ampliamento in mattoncini posati con lavorazione a coltello
I locali sono ben rifiniti ma maleodoranti con segni di infiltrazione localizzata soprattutto ai piedi delle murature

(Cfr. allegato n.14-documentazione fotografica- foto nn foto 22-23-24-25-26-27-28-29-30-33 e n.31-32 per la cantina ricavata abusivamente)

-al piano terra:

-parte laterale verso est -reparto notte: due camere, bagno completo di wc, bidet, lavello e doccia), bagno (completo di vasca, lavello wc e bidet), due disimpegni ed ulteriore disimpegno comune di accesso al guardaroba

-parte centrale – studio, grande ingresso, soggiorno, vano scale, servizio igienico a giorno (solo lavello e wc)

-parte verso ovest- pranzo, disimpegno e cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno (lavello wc e doccia), cameretta e vani scala, ampliamento sala;

-tre portici (comprensivo di bussola di ingresso) e un percorso coperto



Il tutto per una superficie lorda commerciale di mq. 370 lordi circa oltre a mq. 147 di portici e di percorso coperto

Le altezze sono variabili tra mt.2.70, mt 2.80 per lo studio, mt minima 4.28 sala e massima mt 4.98 sala; 2.85 pranzo, 2.93 ripostiglio (vedasi capitolo successivo sulla regolarità)

I pavimenti prevalentemente sono in legno di varie essenze in ottimo stato, il riscaldamento è a pavimento

Il tutto ben conservato in ottimo stato

(Cfr. allegato n.14-documentazione fotografica- foto nn foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

-al piano primo (vedasi capitolo successivo sulla regolarità):

Lato ovest: camera, un bagno, una stanza sottotetto, un ripostiglio, guardaroba e disimpegno per una superficie lorda complessiva di mq. 91 circa oltre a terrazzo per mq. 14 e mq. 15 di ampliamento abusivo ricavato su ballatoio esterno: le scale sono senza protezioni laterali e quindi pericolose

Lato est- ballatoio e sottotetto per rispettivi mq.15.00 e mq.13,00 ricavati abusivamente con scala di accesso in partenza dal salotto di estrema pericolosità

(Cfr. allegato n.14-documentazione fotografica- foto nn foto 14-15-16)

al piano secondo sottotetto zona est: studio per mq. 22 lordi circa

(Cfr. allegato n.14-documentazione fotografica- foto nn foto 11-12)

Unità completa di impianto di riscaldamento prevalentemente a pavimento, arredo bagno-scalda salviette e impianti in buono stato, complessivamente ben tenuta



BENE 2 -L'unità contraddistinta con il mappale n.109 sub 2 rappresenta la dependance della villa, di categoria A/4 costituita dai seguenti locali (/riferimento progetto 2002): disimpegno, soggiorno, camera lavanderia, cottura, cameretta, bagno.

In realtà la disposizione interna è mutata ed il piano si compone di: un bagno (lavello, bidet, wc e doccia), una camera, un disimpegno e una stanza (vedasi capitolo regolarità) per mq.48 lordi commerciali

Il riscaldamento è a pavimento: l'unità si presenta in buono stato manutentivo

BENE 3 -L'unità contraddistinta con il mappale n.109 sub 3 di categoria C/6 è rappresentata dal garage che ha accesso dall'esterno di mq. 49 con pavimento in ceramica e pareti intonacate e dipinte. L'accesso avviene con bascula azionata con l'elettricità

E' ricompresa l'area coperta e scoperta totale in Comune di Villorba di mq. 9.318 comprensivi di mq. 614 di sedime del fabbricato e portici urbanisticamente ricadente in zona a Verde Privato

BENE 4 – trattasi morfologicamente di continuazione del parco di pregio di cui ai precedenti beni.

Perimetralmente è recintata eccetto, ovviamente, sul versante che ne costituisce la continuazione del parco inserito in Comune di Villorba

Misura mq. 2175 catastali e presenta anch'esso ampie piante di pregio e prato

Urbanisticamente il lotto oltre ad essere in zona di vincolo è classificato in area A/3 inedificabile per lotti, come questo, che non hanno preesistenze edilizie

(Cfr. allegato n.15-c.d.u.)



Impiantistica:

La villetta risulta completa di impianto elettrico, di allarme antifurto, televisivo centralizzato, climatizzazione con funzionamento sia invernale che estivo, idrico termo sanitario e video centralizzato

Con accesso atti non è stata ritrovata alcuna documentazione/certificazione e il comodatario, interrogato dallo scrivente, ha dichiarato di non possedere alcuna certificazione e progetto di impianti e nemmeno i nominativi dei manutentori

1.9-DESTINAZIONE URBANISTICA

PROPRIETA' IN COMUNE DI VILLORBA: Area verde privato edificata o parzialmente edificata;

PROPRIETA' IN COMUNE DI TREVISO: zona A/3

(Cfr. allegato n.15-c.d.u.)

10 CONFORMITA' EDILIZIA

L'intero immobile è stato sottoposto ai seguenti provvedimenti:

1-autorizzazione edilizia n.2547 pratica 79/69 del 01/04/1969

Autorizzazione per la costruzione di un fabbricato con denuncia opere in conglomerato cementizio n.3522 del 06/05/1969 e abitabilità rilasciata in data 30/07/1971

(Cfr. allegato n.16-autorizzazione edilizia e abitabilità)

2-condono edilizio protocollato in data 30/05/1986 con rilascio di concessione in sanatoria n.550/1992

(Cfr. allegato n.17-concessione in sanatoria e abitabilità)



3-denuncia di inizio attività in data 21/05/2002 prot 13328/02 del 27/05/2002 con inizio lavori 02/09/2002

Non è stata ritrovata abitabilità

(Cfr. allegato n.18-copia domanda)

4-denuncia di inizio attività in data 09/09/2003 prot n.25859 per realizzazione di muri di cinta e cancellate

Dal raffronto di massima tra lo stato attuale e quello ultimo licenziato sono emersi vari abusi edilizi

A CARICO DEL PIANO INTERRATO:

1-opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume quali: realizzazione parete di divisione della Centrale Termica, del magazzino e della cantina, nuova finestra, ecc;

2-realizzazione di ampliamento interamente abusivo della cantina per mq. 42 lordi circa

(Cfr. allegato n.19-pianta approvata con, in sovrapposizione, con colore rosso le nuove costruzioni e colore giallo le demolizioni/aperture)

A CARICO DEL PIANO TERRA

1-realizzazione di soppalco con scala (foto 1);

2-opere non valutabili in termini di superficie e o di volume (spostamento porte, tramezze e finestre);

3-realizzazione di bussola di ingresso (foto 7);

4-realizzazione di ampliamento lato sud (forma triangolare) in aderenza al fabbricato principale per allargamento sala;

5-diversa altezza del piano rispetto allo stato licenziato;



6-diverso dimensionamento della zona garage rispetto alla parte abitativa;

(Cfr. allegato n.20-pianta approvata con, in sovrapposizione, con colore rosso le nuove costruzioni e colore giallo le demolizioni/aperture)

A CARICO DEL PIANO PRIMO

- 1-realizzazione del terrazzo in appoggio al lato sud dell'immobile;
- 2- opere non valutabili in termini di superficie e o di volume (spostamento porte, tramezze e finestre sul terrazzo);
- 3-realizzazione del locale bagno su camera;
- 4-allargamento seconda camera con inglobamento della superficie del soppalco;
- 5-ricavo di locali diversi da quelli autorizzati;
- 6-realizzazione di scala interna e soppalco (vedasi pT)

(Cfr. allegato n.21-pianta approvata con, in sovrapposizione, con colore rosso le nuove costruzioni e colore giallo le demolizioni/aperture)

A CARICO DEL PIANO SECONDO

- 1-realizzazione di un soppalco/sottotetto interno con scala

Per la regolarizzazione delle opere lo scrivente dopo aver fatto le opportune considerazioni e calcoli ha avuto necessità di inter scambiarsi con l'UTC e con il dirigente del settore.

Si precisa che è comunque sempre difficile dare delle garanzie: la sanabilità dell'immobile è collegata al momento della presentazione della domanda stessa quindi un'opera sanabile oggi potrebbe non esserlo più domani se cambiano le norme urbanistiche. In merito al



costo stimato delle sanzioni amministrative si potrà dettagliatamente definire sono in fase di stesura di un progetto completo a seguito di una rilevazione totale dell'edificio e concordazione con la PA e quindi con la normativa vigente al momento

Occorre quindi predisporre una pratica di permesso di costruire in sanatoria che comprenda tutti gli abusi rilevati.

La regolarizzazione del piano interrato implica:

- una richiesta di deroga per l'altezza e la ventilazione naturale all'USL (qualora non la concedesse occorrerà rimuovere il pavimento interno riportando l'altezza a mt.2.40 minimi anziché 2.36 esistenti sull'ampliamento);
- un collaudo strutturale;
- pagamento oneri e costo di costruzione

la regolarizzazione del piano terra implica:

- per la sanatoria del corpo triangolare adiacente il lato sud dell'immobile vi è la doppia conformità sia al momento dichiarato di realizzo (ove si potevano realizzare mc. 150 una tantum) sia oggi ove è previsto il 40% di ampliamento una tantum;
- la sanatoria del soppalco e della scala implica la demolizione e rimozione degli stessi valutata in € 7.000,00 compresi modifiche impianti, puntellazioni e protezione delle finiture esistenti, ripristini delle murature, tinteggiatura, oneri di scarica, impalcati ecc;
- la sanatoria del piano terra per maggior altezza implica la realizzazione di una controsoffittatura di ribasso e di riconduzione all'altezza licenziata per una spesa complessiva di € 9.000,00 (comprese protezione alle finiture, impalcati, ricerca strutture di



appoggio alla nuova struttura, fornitura e posa in opera di controsoffitto, modifiche agli impianti;

-opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume rientranti in tipologia unica

La regolarizzazione del piano primo implica

-il ripristino del ballatoio interno non essendoci le altezze minime dei locali e dei locali come risultanti da condono edilizio e DIA per una spesa di € 8.500,00 comprensivi di materiali, manodopera, discarica, modifiche agli impianti ecc;

-opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume rientranti in tipologia unica

La regolarizzazione del piano secondo implica

-opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume rientranti in tipologia unica;

I costi della complessivi per le sanatorie sono i seguenti:

€ 8.000 per sanzione, costi di costruzione e oneri;

€ 24.500 per ripristini compresa la rimozione di un piccolo fabbricato in legno su giardino esterno che non rispetta la distanza dai confini

€ 15.000 per progetti, fascicoli edilizi, collaudi, accatastamenti

L'immobile abbisogna di sanatoria, aggiornamento catastale e richiesta di agibilità

1.11-DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile in fase di sopralluogo è risultato occupato con contratto di comodato d'uso gratuito della durata di anni 10 dal 15/10/2010 (non risulta registrato)

L'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcun contratto come da allegato



(Cfr. allegato n.22-interrogazione agenzia)

1.12-DIVISIBILITA'

L'intero lotto, per quanto già evidenziato non è convenientemente divisibile ma va venduto nell'insieme.

1.13-STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla scorta di tutti gli elementi sopra descritti, considerando inoltre:

1. le caratteristiche intrinseche delle proprietà oggetto di valutazione;
2. il contesto immobiliare, inserito in zona ricompresa tra i comuni di Villorba e Treviso,
3. le caratteristiche estrinseche valutate in base al valore dei prezzi attuali di vendita sul mercato in rapporto all'attuale destinazione d'uso;
4. la posizione del lotto interna in zona di pregio;

all'intero lotto così descritto:

LOTTO UNICO 1 -BENE 1+2+3-4 villa (due abitazioni) con parco

così descritti al Catasto

BENE 1 (abitazione di lusso)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 1, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 15, superficie catastale mq.567, RC € 2.401,52, via Piave 3, piani S1-T-1-2;

BENE 2 (abitazione secondaria)

Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4.5, superficie catastale mq.64, RC € 209,17, via Piave, piano T;

BENE 3 (garage)



Catasto fabbricati, Comune di Villorba, sezione C, foglio 8,

-particella n.109 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.34,
superficie catastale mq.34, RC € 75,51, via Piave, piano T;

Comprensivi di area coperta e scoperta così descritta al catasto
terreni:

Comune di Villorba, foglio 27, mappale 109, Ente Urbano, superficie
ha 00.93.18

BENE 4 (terreno in Comune di Treviso)

Catasto terreni, Comune di Treviso, foglio 11,

-particella n.412, seminativo arborato, classe 4, superficie Ha
00.12.75, RD 7.90, RA € 3.95

viene attribuito il valore di € 1.086.822 (diconsi euro
unmilioneottantaseimilaottocentoventidue) così calcolati:

Piano interrato

mq.138 x 0.50 (rapp mercantile) = 69,00 mq.

Piano terra

mq.370,00 x 1.00 (rapp mercantile)= 370,00 mq.

mq. 147,00 x 0.30(rapp mercantile) = 44.10 mq (portico)

Piano primo

mq.91 x 1.00 (rapp mercantile) = 91.00 mq.

mq. 29,00 x 0.30(rapp mercantile) = 8.70 mq (portico)

Piano secondo

Mq.22 x 1.00 (rapporto mercantile) = 22.00 mq.

Totale superficie 604,80 x 1500 €/mq = € 907.200

Parco 9.979 (pari a mq.10.593 mq catastali -(370+147+48+49))

Mq 9.979x 18€/mq= 179.622



1.14-STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Al valore complessivamente valutato in € 1.086.822,00 occorre detrarre il costo della sanatoria edilizia già calcolato e stimato in € 47.500,00. con il seguente calcolo:

€ 1.086.822-€ 47.500,00 (8.000+24.500+15.000)= € 1.039.322,00

Lo scrivente stima l'immobile per vendita forzata applicando il deprezzamento prudenziale del 15% con il calcolo seguente:

€ 1.039.322,00 - 15% (33.724,80 €) = € 883.424,00 (arrotondato)

(Diconsi euro ottocentottantatremilaquattrocentoventiquattro)

Allegati

1 – identificativo dell'esecutato;

2-localizzazione;

3-visura catastale urbana T137984 del 18/09/2018;

4-planimetria bene 1 TV0054146 del 11/05/2017;

5-planimetria bene 2 TV0054147 del 11/05/2017;

6-planimetria bene 3 TV0054148 del 11/05/2017;

7-estratto di mappa T114789/2017;

8-visura T25925 del 17/09/2018;

9-estratto di mappa Treviso T47608/2019;

10-visura Treviso T2237 del 13/10/18;

11-copia rogito rep 13376 Notatio Forti;

12-copia comodato 13/10/2010;

13-docum fotografica esterni n.18 foto;

14-docum fotografica interni n.42 foto;

15-cdu Treviso n.20190092;

16-concessione in sanatoria 550/92 e abitabilità 4781;



17-autorizzazione 79/1969 e abitabilità 30/07/1971;

18-Dia 17/09/2002;

19-pianta interrato e abusi;

20-pianta piano terra e abusi;

21-pianta piano primo e abusi;

22-interrogazione agenzia delle entrate

23-ordinanza di vendita

In ossequio all'incarico ricevuto

Treviso, 20 agosto 2019

Il tecnico estimatore

Geom. Marcello FURLAN

