

GEOMETRA BERTON LUCIANO
Via Veneto, 11
31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

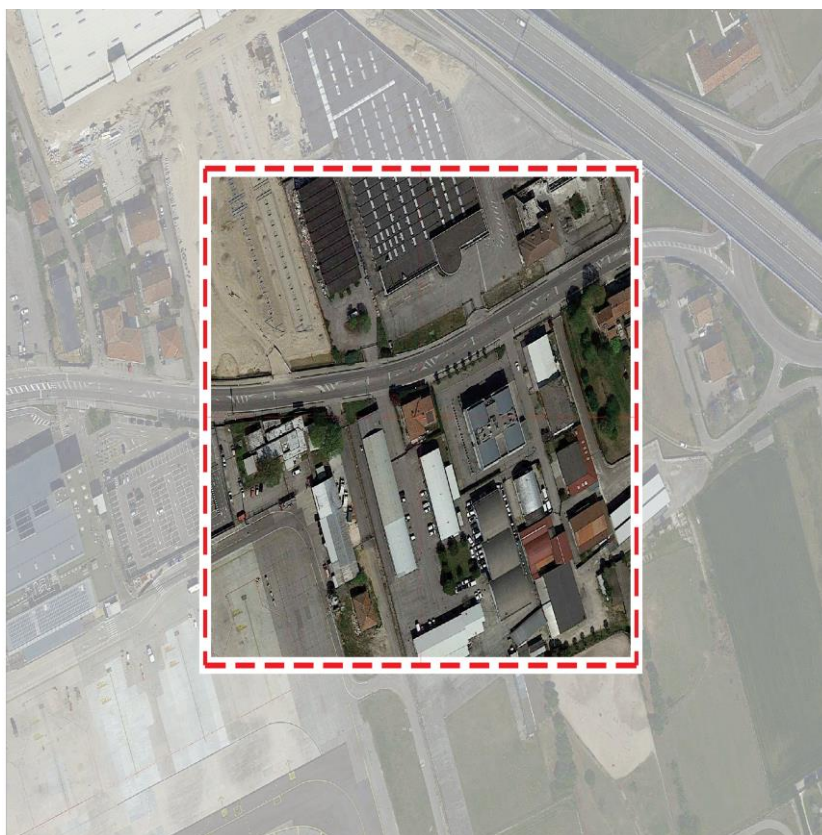
e-mail: info@lbg-openstudio.eu
PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso

procedura n. 51/2020




Geom. LUCIANO BERTON
Albo
Geometri
Prov. Treviso
n° 2453
San Biagio di Callalta

San Biagio Di Callalta, 13 novembre 2023

Geom. Luciano Berton

Sommario

1. PREMESSE	3
1.1. Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO DEI BENI IN ESAME	4
3.1. Immobili oggetto di stima	4
3.2. Zona di ubicazione e contesto	4
3.3. Parti comuni	4
4. INDAGINI E VERIFICHE SUI BENI INTERESSATI	5
4.1. Sopralluoghi	5
4.2. Descrizione dell'edificio:	5
4.3. Zona di ubicazione dell'edificio:	5
4.4. Stato di conservazione e manutenzione:	6
4.5. Impianti tecnologici dell'edificio:	6
4.6. Finiture dell'edificio:	6
4.7. Parti comuni dell'edificio:	7
5. 4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	7
5.1. Identificazione catastale	7
5.2. Stato di possesso del bene	7
5.3. Formalità, vincoli e oneri	7
5.4. Certificazioni ed altra documentazione	8
6. INDAGINE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	8
6.1. Situazione edilizia	8
6.2. Situazione urbanistica	9
6.3. Documentazione attestante la situazione urbanistica	12
6.4. Situazione catastale	13
7. GIUDIZI DI CONFORMITA'	13
7.1. Conformità edilizia	13
7.2. Conformità catastale	14
7.3. Conformità urbanistica	14
7.4. Conformità Tecnico/Impiantistica	15
8. ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	15
9. VALUTAZIONE DEL LOTTO	15
9.1. Descrizione sommaria e riepilogo dati per la valutazione	15
9.2. Metodologia utilizzata ai fini della presente stima	15
9.3. Scheda di valutazione dell'immobile	17
10. SINTESI DELLE VALUTAZIONI DEL BENE	18
10.1. Valore di mercato (OMV)	18
10.2. Valore di vendita giudiziaria (FJV)	18
11. ALLEGATI	19

1. PREMESSE

1.1. *Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente*

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), Via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-XXXXXXXXXX, con scadenza in data 30/07/2024, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito (con modalità telematica) del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile in oggetto, sito in Comune di Treviso (TV) in Via Noalese.

Esperiti gli opportuni accertamenti ed effettuate le verifiche necessarie, in relazione al predetto incarico relaziona quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima come da incarico ricevuto, dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 10) L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO DEI BENI IN ESAME

3.1. Immobili oggetto di stima

Quanto oggetto di stima è costituito da una porzione di edificio a destinazione residenziale e dalla relativa area scoperta pertinenziale.

In particolare l'immobile è rappresentato dall'unità abitativa sviluppata sulla porzione est, divisa da cielo a terra, di un edificio bifamiliare costruito nel 1965 a Treviso in Via Noalese.

Detta unità, sviluppata su due piani fuori terra su superficie in pianta di circa 115 mq, dispone al piano terra vari locali con destinazioni accessorie all'uso abitativo (magazzino, garage, ecc) ed al piano primo i vani principali dell'unità residenziale (cucina, soggiorno, camere, ecc).

L'area scoperta pertinenziale, come evincibile dalla consultazione delle planimetrie catastali allegate, si sviluppa nei tre lati liberi dell'unità (lati nord, est e sud non in aderenza) ed è pari a circa 185 mq.

Dai dati riportati nelle planimetrie catastali, a cui si rimanda, si determina la superficie complessiva della porzione di mappale in proprietà come sommatorie delle aree scoperta e coperta, che risulta essere pari a $(115 + 185) = 200$ mq.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla consultazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali acquisite nell'ambito dell'ispezione catastale effettuata e che sono allegate al presente documento.

3.2. Zona di ubicazione e contesto

L'immobile è insediato in area densamente edificata, su lotto prospiciente Via Noalese, strada ad alta percorrenza che collega il Comune di Treviso con il comune di Quinto, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Treviso ed in area antistante al nuovo parco commerciale "Canova".

L'immobile ricade in sito occupato sostanzialmente da edifici destinati a varie attività produttive e commerciali e rappresenta nella sostanza l'unico immobile a destinazione residenziale presente.

Essendo come detto parte di un fabbricato bifamiliare, si precisa che l'immobile in oggetto è costituito dalla porzione est dell'intero fabbricato e che pertanto lo stesso risulta in aderenza alla porzione ovest del medesimo fabbricato, di altra proprietà.

L'area pertinenziale all'unità abitativa confina pertanto a nord con viabilità pubblica (Via Noalese e successivamente con il parco commerciale già menzionato), ad est con scoperto di edificio commerciale/direzionale, a nord con immobili a destinazione produttiva e relative aree scoperte.

Quanto sopra precisato relativamente alla conformazione degli spazi esterni, alla vicinanza con Via Noalese (molto trafficata) ed al contesto nel quale risulta insediato l'immobile, rende evidente come la destinazione dello stesso risulti non pienamente in sintonia con il contesto circostante.

3.3. Parti comuni

L'immobile in oggetto riguarda una porzione di edificio divisa da cielo a terra costituente unità unifamiliare che – per quanto desumibile dagli atti catastali – è priva di parti comuni; per tale motivo non vi è nulla da evidenziare relativamente a tale aspetto.

4. INDAGINI E VERIFICHE SUI BENI INTERESSATI

4.1. Sopralluoghi

Lo stato dell'immobile è stato visionato nell'ambito di alcuni sopralluoghi eseguiti nel mese di giugno 2022 e rilevato con assunzione delle misure e dei dati metrici più significativi in data 23 giugno 2022.

4.2. Descrizione dell'edificio:

Rimandando a quanto già descritto nel precedente capitolo 3 relativamente al contesto ed alle caratteristiche dell'edificio nel suo complesso, si relaziona di seguito specificatamente alle unità da stimare.

Oggetto di stima è la porzione est di un edificio bifamiliare costruito nel 1965, divisa autonomamente da cielo a terra rispetto all'adiacente abitazione sviluppata nella porzione ovest del medesimo fabbricato, nonché l'area scoperta pertinenziale di circa 185 mq che come si evince dalle planimetrie catastali reperite nell'ambito dell'ispezione effettuata.

Alla proprietà si accede direttamente da Via Noalese mediante un ingresso carraio presente sulla recinzione esistente sul confine nord, lambente per l'appunto la succitata viabilità.

L'immobile come attualmente esistente risulta allo stato grezzo in quanto interessato da intervento di ristrutturazione iniziato nel 2013 e mai ultimato.

Per questo motivo la conformazione dei locali e la distribuzione interna non è pienamente eseguita e presenta parti ancora indefinite.

Dal confronto con le planimetrie catastali, i grafici progettuali dell'ultimo intervento edilizio avviato e lo stato dei luoghi si evince che la rappresentazione catastale agli atti è nella sostanza riferita a quanto esistente prima dell'intervento edilizio avviato, il quale vedeva il piano terra, avente altezza media di circa 2.30 ml, interamente occupato da locali accessori all'abitazione (ripostiglio, bagno e garage) ed il piano primo occupato dai locali principali dell'unità abitativa.

Poiché come già precisato l'unità si trova allo stato grezzo e con una distribuzione interlocutoria in relazione all'intervento di ristrutturazione avviato, lo stato dei luoghi non risulta ovviamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e presenta rispetto a detta conformazione l'apprestamento delle varie modifiche previste dal progetto depositato, pur confermando l'originaria conformazione che prevedeva l'unità abitativa al piano primo ed i vari locali accessori al piano terra.

Lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito testimonia l'avvio dei lavori di ristrutturazione che tuttavia, essendo limitati alle demolizioni ed alle parziali modifiche delle parti strutturali interessate, non consente alcuna possibilità di utilizzo a fini abitativi dell'immobile che - si ripete - risulta sostanzialmente allo stato grezzo.

Con tale premessa e per completezza di informazione, si descrive quindi la distribuzione interna – ancora non pienamente definita - che secondo l'ipotesi progettuale su cui erano iniziati i lavori, avrebbe dovuto determinarsi:

- Piano terra: un locale ripostiglio (in realtà attualmente adibito a taverna) una stireria, un garage ed un bagno;
- Piano primo: raggiungibile sia esternamente mediante una scala esterna che internamente mediante una rampa di raccordo con i locali accessori del piano terra, un ampio locale living, una cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un guardaroba ed un bagno.

4.3. Zona di ubicazione dell'edificio:

Per quanto attiene a questo aspetto si rimanda alla consultazione di quanto già ampiamente illustrato relativamente al contesto dell'edificio nell'ambito del precedente capitolo 3

4.4. Stato di conservazione e manutenzione:

Relativamente allo stato di conservazione dell'immobile si ribadisce che:

- l'immobile esistente si trova allo stato grezzo a seguito di intervento di ristrutturazione avviato a seguito di SCIA nell'anno 2013 e mai terminato;
- Lo stato dell'immobile non è tale da consentire in alcun modo il suo utilizzo in quanto mancante di ogni parte delle finiture e degli impianti;
- L'eventuale suo utilizzo presuppone necessariamente il conseguimento dei lavori mancanti, ovvero dell'intera esecuzione degli impianti, dei massetti e degli intonaci interni, di tutte le finiture, del cappotto esterno, degli infissi interni ed esterni e di quanto necessario per consentire una nuova istanza di agibilità;

4.5. Impianti tecnologici dell'edificio:

Richiamando quanto già ampiamente illustrato precedentemente in merito all'intervento di ristrutturazione avviato e mai terminato, si evidenzia in merito a tale aspetto che l'intervento edilizio è stato arrestato antecedentemente all'esecuzione degli impianti tecnologici che quindi sono sostanzialmente inesistenti.

4.6. Finiture dell'edificio:

Ribadendo lo stato grezzo dell'immobile, non vi sono finiture su cui relazionare e pertanto si descrive lo stato di avanzamento dei lavori e le principali caratteristiche dei materiali e degli elementi costruttivi presenti.

Come evincibile anche dalla documentazione fotografica allegata, a cui si rimanda, finiture e materiali delle facciate dell'immobile sono sostanzialmente quelli dell'originaria costruzione, essendovi l'intonaco originario su cui, si evince da alcuni interventi iniziati, si sarebbe dovuto applicare la rifodera a cappotto.

Le facciate esterne, così come le terrazze e la scala esterna, sono in cattivo stato di conservazione, sia per la vetustà delle parti edili, sia per gli interventi eseguiti durante i lavori che ne hanno in parte compromesso la funzionalità e l'estetica.

Anche internamente l'immobile è inagibile e privo di finiture, impianti, dotazioni, infissi interni ed esterni ecc.

- Piano Terra:

Parte del piano terra, quella destinata secondo le intenzioni progettuali come magazzino, è stata tuttavia preservata dalle demolizioni e presenta ancora la conformazione originaria in cui è ricavata una taverna (quindi in parziale contrasto con la destinazione indicata nell'ultimo progetto) presentato; in tale locale porzione le murature, in cui sono ricavati alcune lesene ornamentali in mattoni faccia a vista, sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono stati rivestiti con travi e legno a simulare una finitura rustica.

Garage e bagno al piano terra sono allo stato grezzo essendo stati divelti i pavimenti i rivestimenti ed i massetti un tempo presenti, rimossi gli infissi e gli impianti pre esistenti.

Le partizioni di nuova formazione ed eseguite per conseguire le modifiche con il progetto presentato sono costituite dalla sola muratura e sono prive di intonaco.

- Scale:

La parte "nobile" del fabbricato in cui sono collocati i principali vani a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Allo stesso vi si accede mediante una scala esterna o in alternativa tramite la rampa di scale interna.

La scala esterna si trova sostanzialmente nelle condizioni dell'originaria costruzione e risulta significativamente deteriorata dall'uso, dal tempo e dai vari lavori eseguiti.

La scala interna, interessata dai lavori fino ad ora eseguiti, è quindi priva di finiture e si presenta con la struttura nuda in calcestruzzo a vista.

- **Piano Primo:**

Nell'intero piano primo, anch'esso allo stato grezzo, sono stati divelti i pavimenti i rivestimenti ed i massetti originari e rimossi tutti gli infissi e gli impianti pre esistenti.

Anche in questa porzione di edificio sono presenti porzioni di muratura demolita o di nuove partizioni, eseguite per ricondurre l'esistente alla soluzione progettuale prevista; molta parte delle pareti sono quindi prive di intonaco.

Nel corso dei lavori sono stati modificati vari fori e parte di questi sono stati predisposti con la posa di controtelai per la futura installazione di porte a scomparsa.

Risultano sostituiti i davanzali con nuovi elementi aventi maggiore larghezza, adeguando lo spessore per la futura esecuzione del cappotto esterno (non presente).

- **Copertura:**

Pur non avendo potuto verificare nel concreto lo stato del tetto, si ritiene che lo stesso non sia stato interessato dai lavori di ristrutturazione e che pertanto possa risalire all'originaria costruzione.

- **Fognatura:**

Non sembra essere stato eseguito alcun intervento per l'adeguamento dell'impianto fognario originario che – si presume – non essere conforme ed adeguato alle nuove esigenze normative.

4.7. Parti comuni dell'edificio:

Posto che l'immobile è diviso da cielo a terra rispetto alla porzione di edificio di altra proprietà, da quanto emerso dall'indagine eseguita, principalmente dalla consultazione della documentazione catastale, non vi sono parti comuni dell'edificio.

5. 4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

5.1. Identificazione catastale

Le unità oggetto di stima e costituenti l'immobile precedentemente descritto sono identificate catastalmente come segue:

Immobili siti in Comune di Treviso (TV), Via Noalese n. 61, foglio 6

- Particella 490 sub. 1, cat. F/1, area scoperta pertinenziale di 185 mq
- particella 490 sub. 2, cat. A/3, rendita € 614,58, abitazione piani Terra e Primo
- particella 490 sub. 3, cat. C/6, rendita € 133,45, garage piano Terra

Detto immobile risulta catastalmente intestato come segue:

- [REDACTED] – Proprietà ½
- [REDACTED] – Proprietà ½

5.2. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo eseguito in data 23/06/2022 così come alla successiva verifica del 10/10/2023, l'immobile risulta libero.

5.3. Formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini eseguite e dalla documentazione pervenuta nell'ambito delle verifiche effettuate, anche in relazione all'autonoma suddivisione dell'immobile rispetto ad altre proprietà, non sono emerse pendenze

riconducibili ad interventi condominiali già avviati o anche solo deliberati, riguardanti parti di uso condominiale o comune.

Non sono emersi riscontri relativi ad eventuali vincoli, oneri od obblighi derivanti da atti o convenzioni stipulate nei confronti di terzi, enti pubblici o organi di tutela, eventualmente gravanti successivamente nei confronti dell'eventuale futuro acquirente.

Per quanto attiene diversamente ai vincoli ed agli oneri giuridici esistenti e che saranno cancellati a cura e spese della procedura si evidenzia:

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 11 settembre 2020, [REDACTED] a favore di massa dei creditori del [REDACTED] contro [REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]

5.4. Certificazioni ed altra documentazione

Nell'ambito dell'indagine eseguita non è stato possibile reperita alcuna ulteriore documentazione rispetto a quella edilizia, catastale e urbanistica allegate e di cui si farà cenno nei successivi capitoli.

L'immobile essendo privo di impianti e di isolamento non dispone per altro dei presupposti necessari per cui a suo tempo vi fosse stata la necessità di certificare la classificazione energetica prevista dai lavori in corso né certificare la regolarità e la rispondenza degli impianti (non presenti).

6. INDAGINE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Situazione edilizia

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Treviso e riguardante la legittimazione edilizia dell'edificio esistente.

- **1965 Concessione Edilizia 5/38-65**
Provvedimento n. 26106 del 25 ottobre 1965 (domanda in data 5 ottobre 1965, prot. 26106), intestatario [REDACTED] progettista geom. Odorico Furlanetto. Progetto per realizzazione di "Villetta a due alloggi" in comune di Treviso, strada Noalese su area catastalmente censita alla Sezione D, foglio 6, mappale 95/8 e 173/b
Documentazione: (vedi allegato A.1)
Grafici (vedi allegato A.2)
- **1966 Concessione Edilizia 7/8-66**
Provvedimento n. 5710 del 9 marzo 1966 (domanda in data 21 febbraio 1966, prot. 5710), intestatario [REDACTED] progettista Odorico Furlanetto. Progetto di variante a precedente Concessione edilizia 5/38-65 per "progetto di villetta a due alloggi in comune di Treviso strada Noalese" su area catastalmente censita alla Sezione D, foglio 6, mappale 95/8 e 173/b
Documentazione (vedi allegato A.3)
Grafici (vedi allegato A.4)
- **1966 Concessione Edilizia 10/38-66**
Provvedimento n. 27835 del 24 ottobre 1966 (domanda in data 30 settembre 1966, prot. 27835), intestatario [REDACTED] progettista Odorico Furlanetto. Progetto di variante a precedenti Concessioni edilizie 5/38-65 e 7/8-66 per "progetto di villetta a due alloggi in comune di Treviso strada Noalese" su area catastalmente censita alla Sezione D, foglio 6, mappale 95/8 e 173/b
Documentazione (vedi allegato A.5)
Grafici (vedi allegato A.6)
- **1966 Concessione Edilizia 1/43-66**
Provvedimento n. 31351 del 12 dicembre 1966 (domanda in data 9 novembre 1966, prot. 31351), intestatario [REDACTED] progettista geom. Odorico Furlanetto. Progetto di variante a precedenti

- Concessioni edilizie 5/38-65 e 7/8-66 e 10/38-66 per "progetto di villetta a due alloggi in comune di Treviso strada Noalese" su area catastalmente censita alla Sezione D, foglio 6, mappale 95/8 e 173/b
- Documentazione (vedi allegato A.7)
- Grafici (vedi allegato A.8)
- **1968 Licenza D'uso n. 24087 del 1° agosto 1968**
Documentazione (vedi allegato A.9)
 - **1969 Certificato di Agibilità n. 23495**
Del 9 gennaio 1969, intestatario [REDACTED] Certificato di Agibilità relativo a intervento per "fabbricato di nuova costruzione comprendente due appartamenti" a Treviso in Via Noalese su area catastalmente censita alla Sezione D, foglio 6, mappale 95/8 e 173/b
Documentazione (vedi allegato A.10)
 - **1992 CE in Sanatoria 6930/1992 n. 6930**
Del 11 maggio 1992 (domanda in data 1° ottobre 1986, prot. 435104/spec6930), intestatario [REDACTED]
Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/1985 per opere abusive realizzate in difformità da provvedimenti edilizi (titolo, documentazione e grafici allegati)
Documentazione e grafici (vedi allegato A.11)
 - **2013 SCIA 2526-13-AE**
Segnalazione, prot. 2526/13/AE del 20 dicembre 2013, intestatario [REDACTED] progettista Arch. Da Ros Graziano. SCIA per intervento di Manutenzione straordinaria di unità abitativa sita a Treviso in Via Noalese 61 su area catastalmente censita alla sezione D, foglio I, mappale 490 sub 2 e 3.
Documentazione e grafici (vedi allegato A.12)

6.2. Situazione urbanistica

Nel presente punto si riporta la classificazione urbanistica dell'area derivante e desumibile dalla consultazione della cartografia del Piano degli interventi vigente.

Si riporta pertanto l'estratto della suddetta cartografia e delle principali norme gravati sull'area e sull'immobile in relazione alla suddetta individuazione urbanistica.

- **Piano degli interventi vigente:**
Con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 14/03/2018 Veniva adottato il Piano degli interventi vigenti
Con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 20/05/2019, efficace dal 20 giugno 2019 lo stesso Piano degli Interventi veniva definitivamente approvato.
Con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 14/03/2023, efficace dal 20/04/2023, veniva altresì approvata la variante n. 6 attualmente vigente ed alla quale si farà riferimento.
- **Cartografia del Piano degli interventi:**
 - **Zonizzazione:** Secondo lo strumento urbanistico precedentemente descritto ed in particolare alla cartografia della zonizzazione allegata, l'area in oggetto è classificata come Z.T.O. D2.1 007 "Area di completamento e artigianali ed industriali" e pertanto la disciplina edilizia in detta zona è normata dall'art 40.2 delle NTO vigenti.
 - **Ambito dei Programmi Complessi:** l'area ricade all'interno di "Ambito dei Programmi Complessi" (APC) ed in particolare del APC "Programma Complesso 1 - Aeroporto" per il quale valgono le norme dell'art. 39.2 delle NTO vigenti e le specifiche contenute nell'elaborato T04 allegato al PI Vigente.
 - **Fragilità e della compatibilità ecologica:** La medesima area è inoltre classificata relativamente all'aspetto "delle fragilità e della compatibilità ecologica", in Classe di compatibilità 2 (terreni idonei a condizione - tipo b), come specificatamente disciplinati dall'art 30 delle NTO vigenti
 - **Carta dei vincoli e servitù:** Dalla consultazione della carta dei vincoli e servitù si rileva inoltre che l'area in oggetto è sottoposta a "vincolo aeroportuale Legge 58/63 - DM 38/67 ed è specificatamente classificata come "piano di transizione con pendenza".
- **Norme Tecniche Operative:**

Sulla base delle suddette individuazioni e rimandando alla specifica consultazione degli elaborati allegati in cui si riporta stralcio della suddetta cartografia e degli articoli delle NTO sopra richiamati, si riporta stralcio delle seguenti principali norme riferibili a dette aree:

- **Art 40.2 NTO:** riguardante la disciplina edilizia delle sottozone D2.1 "Aree di completamento artigianali ed industriali" prevede quanto segue:
 1. Definizioni: Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, ricettivi, completamente o parzialmente edificate.
 2. Destinazioni d'uso:
 - 2.1. Sono ammessi insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio nei limiti specificati dalle norme di piano, oltre alle attività direzionali e ricettive.
 - 2.2. Sono consentiti cambi di destinazione fra queste destinazioni a condizione che vengano reperite le idonee quantità di standard in conformità ai limiti stabiliti dagli artt. 14 e 16 delle presenti NTO.
 3. Categorie di intervento:
 - 3.1. Mediante IED, per le aree ed i fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RS, RTE, A, D/R, NC con i seguenti parametri urbanistici:
 - SLP o SLC max: 100%, della superficie fondiaria, anche su più piani;
 - Ss min: 40% della superficie fondiaria;
 - Dc min: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m;
 - Ds min: 10 m o sul limite della fascia di rispetto stradale;
 - Df min: 10 m fra fronti finestrate e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato e conformemente al secondo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;
 - H max: quattro piani e comunque non più di 20 m.
 - 3.2. Per le attività esistenti, all'entrata in vigore della presente variante, che hanno saturato l'indice della sottozona o che abbiano una potenzialità residua inferiore al 20% della SLP o SLC, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP o SLC, a condizione che vengano reperiti i relativi parcheggi opportunamente attrezzati, aperti al pubblico e vincolati con apposito atto di vincolo all'uso pubblico. Questi ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, ma potranno essere posti in tangenza ai parcheggi o in allineamento con le facciate. Gli ampliamenti delle strutture commerciali destinate agli esercizi di vendita dovranno conformarsi con le presenti norme e comunque secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
 - 3.3. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni particolari.
 4. Prescrizioni particolari: non si rilevano prescrizioni particolari per la zona in oggetto.
- **Art. 39.2 NTO:** Secondo quanto disposto dall'art 39.2 relativo agli Ambiti dei Programmi complessi (APC)
 1. Definizione: Gli Ambiti dei Programmi Complessi (APC) comprendono i contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi Complessi del PAT, estesi anche a porzioni territoriali funzionalmente collegate, ovvero costituiti da sottozone Z.T.I. – Trasformazione integrata e da altre sottozone ad attuazione diretta e/o indiretta. L'ambito in oggetto è individuato nelle Tavole T01 e T04 ed è denominato "Aeroporto (Tav. T01 19-20-23-24)".
 2. Destinazioni d'uso: Le destinazioni consentite sono tutte quelle relative ad ogni singola sottozona.
 3. Modalità di intervento L'attuazione degli interventi in tali ambiti segue la procedura definita dall' art. 39 delle NTO tramite gli strumenti urbanistici di cui all'art. 39, c. 3.1, secondo le modalità di intervento previste per ogni singola Sottozona, nel rispetto comunque degli obiettivi e dei parametri urbanistici indicati nella Scheda di Programma Complesso di cui all'Elab. T04. I PUA che daranno attuazione ai "Contesti territoriali destinati alla realizzazione dei Programmi Complessi" devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.

4. Prescrizioni generali: In tutte le sottozone ricomprese nei programmi complessi valgono le limitazioni del piano di rischio aeroportuale, stabilite all'art. 26.5, nonché le prescrizioni riportate nelle presenti NTO, per ogni singola zona omogenea.
5. Prescrizioni particolari: Le prescrizioni particolari sono contenute nelle Schede di cui all'Elab. T04 a cui si rimanda.

- **Art. 39.2 NTO:** L'art 30 relativo a Compatibilità geologica e idrogeologica- penalità ai fini edificatori prevede che le aree a diverso carattere di compatibilità rimangono invariate rispetto a quelle determinate dal PAT e sono riportate nell'elaborato grafico T06 del PI. Le seguenti indicazioni normative integrano quelle generali riportate nelle Norme Tecniche (art. 15) del PAT e sono riferite agli approfondimenti necessari in sede progettuale di intervento.

L'area in esame è classificata come Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione tipo b) Aree con falda sub-affiorante e possibilità di allagamenti, a morfologia relativamente elevata (dossi) e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi, talora in alternanza a lembi di depositi limosi, in corrispondenza di dossi fluviali. Sono presenti inoltre rare lingue nastriformi di sedimenti ghiaiosi. La soggiacenza della falda è minore di 5 m dal p.c.

Prescrizioni:

- I nuovi interventi richiedono una relazione geologico-tecnica che verifichi puntualmente le caratteristiche geotecniche dei litotipi. All'interno di queste aree, nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, l'indagine geologica sarà finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove eventuali depositi incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi ghiaioso-sabbiosi prevalenti; permettendo così un'adeguata caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Inoltre, dovrà essere approfondita la predisposizione dei terreni al manifestarsi di fenomeni di liquefazione, nonché, in presenza di strutture morfologiche particolari (es. orli di terrazzo di cava), allo svilupparsi di fenomeni di amplificazione sismica.
- Indagini dovranno essere svolte per determinare la situazione idrogeologica in relazione al piano di posa delle fondazioni. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale: la soggiacenza della superficie piezometrica potrebbe presentare oscillazioni notevoli in relazione alle precipitazioni.
- In relazione alla litologia prevalente, potrebbero sorgere problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.
- Le caratteristiche di alta permeabilità dei litotipi prevalenti conferiscono alla falda freatica un'alta vulnerabilità intrinseca in previsione di possibili fenomeni d'inquinamento e rendono molto difficili le installazioni di attività a rischio di sversamenti di materiali pericolosi.
- La relazione geologico/geotecnica dovrà descrivere anche le modalità di collettamento e smaltimento delle acque provenienti dalla costruzione in progetto.
- Oltre alle precedenti prescrizioni, con particolare riferimento a quanto descritto relativamente alle indagini volte a determinare la situazione idrogeologica in relazione al piano di posa delle fondazioni si prevede inoltre che la ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra eventuali falde diverse, la conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Infatti, tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale le cui oscillazioni potrebbero interessare le quote di fondazione o causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici.
- In occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.) è probabile insorgano problemi tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.
- Per le aree interessate da fenomeni di allagamento o difficoltà di drenaggio ricorrente, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni e prescrizioni contenute nella V.C.I. a proposito delle aree soggette a dissesto idrogeologico per esondazione o periodico ristagno idrico.

- Oltre alle prescrizioni indicate per i terreni idonei a condizione di tipo a), in questo caso dovranno essere approfondite con particolare attenzione le condizioni idrogeologiche locali con una buona ricostruzione dei caratteri idrogeologici del sottosuolo. In queste aree dovrà inoltre essere definita la situazione di rischio per esondazione e/o per ristagno idrico tramite opportune indagini idraulicogeologiche.

Alla luce di quanto riportato, posto che l'immobile esistente è legittimato a destinazione abitativa, così come risultava volto a confermare la medesima destinazione l'intervento di ristrutturazione in corso e non ultimato, si ritiene che il completamento delle opere avviate, ancorchè non ultimate, volte alla modernizzazione ed alla migliore sistemazione senza variazioni sostanziali in termini planivolumetrici di quanto già autorizzato, sia compatibile con il suddetto impianto normativo.

Eventuali ulteriori ed alternativi interventi ed opportunità edilizie volte alla trasformazione dell'immobile, magari volte alla diversa destinazione delle unità, compatibili con quelle previste dalla zona (ovvero qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali e ricettive) potranno essere poste in atto nei limiti specificati dalle norme di piano ed a condizione che vengano reperite le idonee quantità di standard stabiliti dalle NTO.

Stante la conformazione dell'area, le distanze presenti tra edificio, confini, fabbricati e viabilità, capacità edificatoria e volumetrie esistenti, non sembrano esservi particolari ulteriori opportunità di incrementative la consistenza attuale.

L'altezza del piano terra limita in modo significativo. Le possibilità di utilizzo dei locali su tale livello.

6.3. Documentazione attestante la situazione urbanistica

In allegato al presente documento si riportano gli estratti dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e delle relative Norme Tecniche Operative che si elenca di seguito:

- **Piano degli interventi:**
 - **Estratto cartografia "disciplina fragilità".** In allegato si riporta estratto della cartografia allegata al Piano degli Interventi vigente con individuazione della zona interessata e della legenda delle campiture e delle simbologie che identificano la classificazione urbanistica sotto tale aspetto come già indicata e descritta nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.1)
 - **Estratto cartografia "vincoli e servitù".** In allegato si riporta estratto della cartografia allegata al piano degli Interventi vigente con individuazione della zona interessata e della legenda delle campiture e delle simbologie che identificano la classificazione urbanistica sotto tale aspetto come già indicata e descritta nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.2)
 - **Estratto cartografia "zonizzazione".** In allegato si riporta estratto della cartografia allegata al piano degli Interventi vigente con individuazione della zona interessata e della legenda delle campiture e delle simbologie che identificano la classificazione urbanistica sotto tale aspetto come già indicata e descritta nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.3)
- **Norme Tecnico Operative:**
 - **Estratto art 30.** In allegato si riporta estratto delle NTO ed in particolare dell'articolo dedicato alla classificazione delle "fragilità" ricavabili dalla cartografia allegata al PI specificatamente indicata e descritta nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.4)
 - **Estratto art 39.2.** In allegato si riporta estratto delle NTO ed in particolare dell'articolo riguardante gli "Ambiti dei programmi complessi" i cui contenuti principali sono stati riportati nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.5)
 - **Estratto art 40.2.** In allegato si riporta estratto delle NTO ed in particolare dell'articolo relativo alle ZTO D2.1 "Aree di completamento artigianali, industriali, commerciali e direzionali, ricettivi completamente o parzialmente edificate" specificatamente indicata e descritta nel successivo punto riguardante la "SITUAZIONE URBANISTICA". (allegato D.6)

- **Elaborato T04_Contesti territoriali programmi complessi (APC 01-Aeroporto).** In allegato si riporta estratto dell'elaborato T04 indicante gli "APC" ed in particolare l'APC "Programma complesso 1 - Aeroporto" (allegato D.7)

6.4. Situazione catastale

Nell'elenco di seguito riportato si indica la documentazione reperita nell'ambito dell'indagine catastale eseguita relativamente alle unità in oggetto

- **Estratti di mappa:**
 - Estratto di mappa -Treviso Via Noalese-mappa Fog 24 mappale 490 (allegato B.1)
- **Visure catastali:**
 - Visura-Nominativo [REDACTED]_220530 (allegato B.2)
- **Elaborato Planimetrico:**
 - Elaborato Planimetrico-TV-D6-490-Grafico (allegato B.3)
 - Elaborato Planimetrico-TV-D6-490-Letterale (allegato B.4)
- **Planimetrie catastali**
 - Panimetria-TV-D6-M490-Sub1-Area (allegato B.5)
 - Panimetria-TV-D6-M490-Sub2-Abitazione (allegato B.6)
 - Panimetria-TV-D6-M490-Sub3-Garage (allegato B.7)

7. GIUDIZI DI CONFORMITA

7.1. Conformità edilizia

Si evidenzia che, come già precisato in precedenza, le unità immobiliari oggetto di stima non sono ultimate in quanto interessate da intervento di ristrutturazione avviato ma non concluso.

Al momento del rilievo l'edificio si presentava quindi allo stato grezzo e molta parte degli elementi costruttivi e delle partizioni, così come le destinazioni, le altezze e le dotazioni degli impianti, non sono ancora pienamente definite rispetto alle finalità il progetto previsto.

Con tale premessa si precisa quindi che la verifica di conformità edilizia dell'immobile è stata effettuata, per quanto possibile, accertando in sede di rilievo che le dimensioni complessive dell'edificio e quindi i parametri urbanistici dello stesso, non fossero difformi in misura inferiore o superiore del 2% rispetto a quelli legittimati con i provvedimenti edilizi riportati ed allegati.

In merito a questo aspetto va però precisato che, come evidente dalla consultazione degli elaborati progettuali reperiti a seguito dell'accesso atti edilizi ed allegati al presente documento:

- i progetti di variante successivi a quello originario ed antecedenti all'agibilità, riportano quotature sommarie e parziali della porzione di edificio interessato, comunque non sufficienti per eseguire la verifica necessaria;
- l'agibilità dell'edificio è stata richiesta in data 01/08/1968 e rilasciata in data 09/01/1969;
- il condono edilizio del 1986, come riportato nella relazione allegata alla pratica, riguardava l'esecuzione difforme del progetto approvato - antecedentemente al 01/09/1967 - di alcune forometrie (modello C), di disposizioni interne e di ampliamenti con incremento di volume per aggiunta di vani accessori (caldaia,

sbratta e verande) (modello A) senza tuttavia sanare eventuali difformità incidenti sulla consistenza del corpo autorizzato;

- con la SCIA 2526-13AE del 20/12/2013 veniva segnalata l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica con esecuzione di cappotto su murature perimetrali, di isolamento su copertura e ristrutturazione interna con rifacimento degli impianti esistenti e rivisitazione della disposizione interna senza tuttavia modificare le dimensioni esterne;

Facendo riferimento a quanto sopra riportato, pur riscontrando la sostanziale conformità delle dimensioni dell'edificio rispetto a quanto riportato nei grafici allegati all'ultima pratica edilizia (SCIA), gli accertamenti effettuati ai fini della verifica della consistenza e dei parametri edilizi realmente esistenti sono stati effettuati facendo riferimento a quanto riportato nei grafici allegati al progetto dell'originaria costruzione (del 1965) i quali però risultano viziati da errori grafici e/o quote mancanti che non consentono una corretta ricostruzione della sagoma autorizzata se non mediante alcune approssimazioni o presunzioni.

Con le premesse e le precisazioni riportate, le verifiche sopra descritte non hanno evidenziato difformità sostanziali, riguardanti cambi di destinazione, del numero delle unità o determinanti variazioni della consistenza eccedenti le tolleranze definite dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

Eventuali piccole difformità eventualmente riscontrabili dovranno essere oggetto di attestazione di legittimità e/o variante nell'ambito del provvedimento edilizio, comunque necessario per eseguire e terminare i lavori di ristrutturazione sospesi

Ai fini delle eventuali valutazioni in merito a quanto sopra riportato si faccia riferimento alla seguente documentazione:

- **Stato di fatto:** Vedasi documentazione fotografica allegata
- **Stato autorizzato:** Vedasi gli elaborati grafici dei vari provvedimenti edilizi allegati con le specifiche di cui alla relazione seguitamente riportata

7.2. Conformità catastale

L'immobile risulta sostanzialmente conforme con le seguenti precisazioni:

- lo stato rilevato differisce da quello rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti in quanto, come più volte precisato, l'immobile attualmente è in fase di ristrutturazione e l'intervento in corso - non ancora ultimato - comporta la trasformazione della disposizione interna agli atti come richiesto con la SCIA richiamata. Pertanto, pur non rilevando rispondenza tra la disposizione interna riportata nelle planimetrie catastali e quanto riscontrabile in loco, si evidenzia:
 - o Che tale incongruenza è dipesa dal mancato atto di aggiornamento catastale (variazione CU) che tuttavia dovrà essere eseguito a lavori ultimati essendo al momento effettuabile - semmai ve ne fosse bisogno - una variazione con unità non definite "in corso di costruzione";
 - o Che non sono state rilevate modifiche tra lo stato catastale e quello reale che comportino alterazione della sagoma esterna, della conformazione planimetrica delle unità e dei loro confini, né della loro destinazione;
 - o Che al termine dei lavori vi sarà necessità di redigere un nuovo accatastamento al Catasto Urbano per rappresentare fedelmente la definizione dello stato finale che sarà derivato dall'esecuzione di tutte le opere previste;

7.3. Conformità urbanistica

Per quanto verificabile in relazione alla specificità del caso, si riscontra la sostanziale conformità in merito a tale aspetto.

7.4. Conformita' Tecnico/Impiantistica

Trattandosi di immobile in corso di ristrutturazione, essendo stati rimossi in occasione dei lavori già eseguiti gli impianti pre-esistenti e non essendo ancora stati predisposti i nuovi impianti, la verifica di tale requisito non ha sussistenza.

8. ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Il bene risulta pervenuto all'attuale proprietà a seguito del trasferimento seguitamente riportato:

- per la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà alle attuali intestatarie a seguito di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 15 maggio 2018 al n. 16378/11704 (allegato C.1)

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1. Descrizione sommaria e riepilogo dati per la valutazione

Nell'ambito delle verifiche eseguite ed a seguito delle valutazioni effettuate si sono assunti i dati sulla base dei quali è stato successivamente determinato il valore del bene in esame.

Si riportano pertanto i principali dati metrici ricavati:

- Superficie coperta (rf tavole SCIA 2013) mq 112
- Superficie scoperta (rf planimetria catastale) mq 185
- Volume urbanistico (rf tavole SCIA 2013) mc 603
- Consistenza commerciale complessiva unità principali (vedi tabella di seguito allegata): 105,00 m²
- Consistenza commerciale complessiva accessori (vedi tabella di seguito allegata): 57,25 m²

9.2. Metodologia utilizzata ai fini della presente stima

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni svolte per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche.

Data la specificità del bene, la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

Tuttavia, come più volte precisato nell'ambito del presente documento e come riscontrabile dalla consultazione dell'allegato fotografico allegato a cui si rimanda, l'immobile allo stato attuale è allo stato grezzo, non ha possibilità di utilizzo immediato e presuppone l'esecuzione di altri lavori per il conseguimento di un qualsiasi utilizzo e funzionalità.

Tale condizione, che distingue in modo sostanziale il bene considerato dall'ordinarietà del mercato e non consente di ipotizzare una qualsiasi redditività immediata, non consente l'assunzione di riferimenti e parametri certi e concreti su cui poter basare la determinazione del valore.

Non trovando riferimenti nel mercato attuale di immobili di analoga tipologia e stato, l'assunzione di valori unitari su mc o mq eventualmente reperibili per immobili finiti e fruibili, ancorchè vetusti, non si ritiene opportuna per i fini preposti.

Presupponendo che lo stato attuale dell'immobile lo assimila alla pari di un edificio in corso di costruzione, la determinazione del probabile valore di mercato è stata pertanto determinata come sommatoria del valore della sua capacità edificatoria e dal presumibile valore delle strutture presenti come "stato grezzo".

Richiamando pertanto le consistenze riportate nel planivolumetrico allegato alla SCIA del 2013, ed i calcoli delle superfici commerciali rilevate, si riportano pertanto i seguenti dati:

- superficie coperta 112 mq
- volume urbanistico 603 mc
- superficie lorda pavimentata commerciale (parametrizzata) 162,25 mq.

Le indagini eseguite al fine dell'individuazione del valore unitario relativo ad aree edificabili a destinazione simile, compatibili con quella in esame ed ubicate nel circondario del sito interessato, hanno consentito di reperire i seguenti riferimenti:

- Area a Treviso in Via Noalese - terreno edificabile con capacità edificatoria di 1200 mc € 160.000 (pari a circa 133 €/mc)
- Area a Treviso in Via Noalese - terreno edificabile con capacità edificatoria di 800 mc € 115.000 (pari a circa 144 €/mc)

Dalle quali si ricava un valore medio unitario pari a circa 138 €/mc.

Tuttavia, considerando la peculiarità dell'immobile e considerando in particolare le seguenti limitazioni

- la volumetria non è autonomamente disponibile in quanto costituita da porzione di edificio in parte di altra proprietà
- dei limiti di modificazione dell'impianto esistente per vincoli dovuti alla presenza di confini, fabbricati e viabilità
- poca disponibilità di scoperto in relazione alla volumetria

e quant'altro possa incidere nella determinazione del valore dello specifico bene, si è adottato un valore unitario per la valutazione della capacità edificatoria dell'edificio esistente pari a € 120/mc.

Considerando poi un costo medio di circa € 150/mc per la realizzazione di un grezzo con caratteristiche simili a quello in oggetto si è determinato un costo complessivo pari a circa € 270/mc da assumere a riferimento per il calcolo del valore della consistenza edilizia presente (volumetria + grezzo).

Considerato però che circa metà della consistenza volumetrica considerata (ovvero l'intero piano terra) è ha altezza di 2.30 ml, ovvero non utilizzabile per ricavare locali con destinazione principale, si è ritenuto di determinare il valore non utilizzando la volumetria come parametro, ma bensì la superficie commerciale parametrizzata, che con i coefficienti correttivi applicati tiene conto di tale specificità.

Il calcolo della suddetta superficie è rappresentato nella tabella riportata al successivo paragrafo 9.3.

Con tali premesse, la determinazione del valore è stata eseguita come di seguito illustrato:

- consistenza: superficie commerciale ponderata = mq 162.25
- valore unitario a mc (capacità edificatoria + valore medio immobile allo stato grezzo) = € 270/mc
- valore unitario a mc (considerando l'ordinarietà di 3 mc/mq) = $270 \times 3 = € 810/\text{mq}$
- valore immobile = $810 \times 162.25 = € 131'422,50$

Va tuttavia considerato che rispetto allo stato grezzo per cui si è precedentemente adottato un valore unitario pari a circa 150 €/mc, l'immobile in oggetto, oltre a presentare alcune parti incomplete, presenta un impianto strutturale risalente all'originaria costruzione del 1965 e quindi con caratteristiche tipologiche e prestazionali (sismiche termiche ecc) non pienamente compatibili con quelle oggi presenti e quindi non pienamente assimilabili al valore a cui si è fatto precedentemente riferimento.

Al fine di tenere conto di ciò, si ritiene di apportare una riduzione al valore precedentemente calcolato, detraendo dallo stesso un costo stimato in circa 70 €/mc.

La detrazione da apportare ammonta pertanto a $(603 \text{ mc} \times 70 \text{ €/mc}) = € 42.210$.

Con riferimento a quanto sopra illustrato, il valore finale determinato per il bene esaminato viene quindi definito come segue: $(€ 131'422,50 - € 42.210,00) = € 89'212,50$, arrotondato a € 89'000,00

Posto che oggetto di stima è la quota di 1/2 dei beni esaminati, il valore finale della quota su tali beni oggetto di vendita giudiziaria è determinato come segue = $89'000,00 / 2 = 44'500,00$

Apportando al suddetto valore la riduzione dovuta alla necessità di provvedere alla vendita giudiziaria con immediatezza, determinata al 15% del valore stimato, si calcola il valore finale come segue: (€ 44'500,00 x 0.85) = € 37'825,00

9.3. Scheda di valutazione dell'immobile

Comune: TREVISO (TV)
Frazione: Via Noalese
Dati catastali: Fg. 6, num. 490, sub. 1, num. 490, sub. 2, num. 490, sub. 3
Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto collegati ai vani principali	39,00	60%	23,40
Veranda H < 2.00	4,00	30%	1,20
Locali accessori H < 2.40 (105-38)	67,00	45%	30,15
Unità principale	105,00	100%	105,00
Terrazze scoperte	10,00	25%	2,50
Superficie commerciale totale, m²			162,25

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
TV V. Noalese - Terreno 1200 mc € 160.000 (incidenza/mq edificio+450 €/mq valore grezzo)	€ 850,00
TV V. Noalese - Terreno 800 mc € 115.000 (incidenza/mq edificio+450 €/mq valore grezzo)	€ 881,25
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 865,63

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
costo per definizione dello stato grezzo delle opere in corso (€ 70/mc per 603 mc circa)	€ 42.210,00
Totale	€ 42.210,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 810,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 47.125,89
Valore OMI: € 106.947,50
Valore medio di mercato: € 49.119,24 = (€ 865,63 x m² 162,25 - € 42.210,00) x 1 / 2
Valore stimato: € 44.606,25 = (€ 810,00 x m² 162,25 - € 42.210,00) x 1 / 2
Valore stimato arrotondato: € 44.500,00

VALORE STIMATO € 44.500,00
(euro quarantaquattromilacinquecento/00)

Geom. Luciano Berton

10. SINTESI DELLE VALUTAZIONI DEL BENE

10.1. Valore dio mercato (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Oggetto di stima è la quota di 1/2 dell'intero immobile in oggetto.
Stante la destinazione delle unità presenti e la conseguente necessità di dotarle di spazi minimi richiesti, la conformazione rilevata, le caratteristiche dispositive e specificatamente le altezze di tutto il piano terra (inferiore a quella consentita per locali abitabili), si ritiene che l'immobile non consenta il frazionamento dell'immobile in parti proporzionali alle quote in possesso ai diversi soggetti proprietari o comunque non permetta - anche in difformità dalle suddette quote - una possibile divisibilità del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 44.500,00

10.2. Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 37.825,00



Geometra Luciano Berton

11. ALLEGATI

- A.1** - 1965 Concessione Edilizia 5/38-65 - Provvedimento n. 26106 del 25 ottobre 1965 (domanda in data 5 ottobre 1965, prot. 26106)
- A.2** - 1965 Concessione Edilizia 5/38-65 - Grafici
- A.3** - 1966 Concessione Edilizia 7/8-66 - Provvedimento n. 5710 del 9 marzo 1966 (domanda in data 21 febbraio 1966, prot. 5710)
- A.4** - 1966 Concessione Edilizia 7/8-66 -grafici
- A.5** - 1966 Concessione Edilizia 10/38-66 - Provvedimento n. 27835 del 24 ottobre 1966 (domanda in data 30 settembre 1966, prot. 27835)
- A.6** - 1966 Concessione Edilizia 10/38-66 - Grafici
- A.7** - 1966 Concessione Edilizia 1/43-66 - Provevdimento n. 31351 del 12 dicembre 1966 (domanda in data 9 novembre 1966, prot. 31351)
- A.8** - 1966 Concessione Edilizia 1/43-66 - Grafici
- A.9** 1968 Licenza D'uso n. 24087 del 1° agosto 1968
- A.10** - 1969 Ceetificato di Agibilità n. 23495 del 9 gennaio 1969
- A.11** 1992 CE in Sanatoria 6930/1992 n. 6930 del 11 maggio 1992 (domanda in data 1° ottobre 1986, prot. 435104/spec6930)
- A.12** - 2013 SCIA 2526-13-AE - Segnalazione, prot. 2526/13/AE del 20 dicembre 2013
- A.13** - 2013 SCIA 2526-13-AE - Grafici
- B.1** - Estratto di mappa -Treviso Via Noalese-mappa Fog 24 mappale 490
- B.2** - Visura-Nominativo [REDACTED]_220530
- B.3** - Elaborato Planimetrico-TV-D6-490-Grafico
- B.4** - Elaborato Planimetrico-TV-D6-490-Letterale
- B.5** - Panimetria-TV-D6-M490-Sub1-Area
- B.6** - Panimetria-TV-D6-M490-Sub2-Abitazione
- B.7** - Panimetria-TV-D6-M490-Sub3_Garage
- C.1** - Dichiarazione di successione e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 15 maggio 2018 al n. 16378/11704
- D.1** - Piano degli interventi - Estratto cartografia "disciplina fragilità"
- D.2** - Piano degli interventi - Estratto cartografia "vincoli e servitù"
- D.3** - Piano degli interventi - Estratto cartografia "zonizzazione"
- D.4** - Piano degli interventi - NTO - estratto art 30
- D.5** - Piano degli interventi - NTO - estratto art 39.2
- D.6** - Piano degli interventi - NTO - estratto art 40.2
- D.7** - Piano degli interventi - Elaborato T04_Contesti territoriali programmi complessi (APC 01-Aeroporto)
- E.1** - Planimetria con rappresentazione dei coni visuali
- E.2** - Foto-Pag1
- E.3** - Foto-Pag2