TRIBUNALE DI TREVISO SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]

con sede in Casale sul Sile (TV) – via del Carmine 40

SENTENZA N. 103/2017 DEL 04/08/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELENA ROSSI

CURATORE: DOTT.SSA ELISA BRUNINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI SITI IN CASALE SUL SILE (TV)

Treviso, 09/11/2017

Il perito stimatore

Ing. Alberto Tartaro

Sommario

1 Premessa 3

2 Descrizione generale del bene 3

3 Identificazione catastale 5

4 Confini 6

5 Proprietà e provenienza dell'immobile 6

6 Formalità pregiudizievoli 6

7 Disposizioni di tutela, vincoli e servitù 7

8 Classificazione da Piano Regolatore degli immobili e destinazione urbanistica 8

9 Villa e barchessa – Descrizione particolare 8

9.1 Origini e ristrutturazioni 9

9.2 Villa 9

9.3 Barchessa 11

9.4 Esterni 13

10 Regolarità edilizia 13

11 Disponibilità 16

12 Stima 17

12.1 Considerazioni generali 17

12.2 Consistenza immobiliare 18

12.3 Valori di mercato 20

13 Conclusioni 24

14 Allegati 25

[redacted]

1 Premessa

A seguito di incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Brunino, in qualità di curatore della procedura in epigrafe, il sottoscritto Ing. Alberto Tartaro di Treviso, inscritto all'Ordine degli Ingegneri Treviso al n.A3377 e all'albo dei CTU del Tribunale di Treviso al n. 705, ha proceduto alla valutazione dei beni appresi al fallimento.

Con riferimento al bene immobile che è oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica per la verifica della congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati è stato necessario effettuare:

- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili, per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale;
- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- Accesso agli atti presso il Comune di Casale sul Sile per verificare la documentazione inerente alle pratiche edilizie oggetto delle concessioni e premessi di costruire e dell'agibilità;
- un sopralluogo (in data 08/09/17) alla presenza della dott.ssa Brunino e del sig. Pasquale Squicciarini (amministratore delegato della società prima del fallimento) per verificare lo stato di fatto dei luoghi.

In conclusione alle verifiche espletate e alle informazioni raccolte vengono di seguito riportate le conclusioni in ordine alla valutazione dell'immobile sito in comune di Casale sul Sile.

2 Descrizione generale del bene

Il bene immobile oggetto di stima è un complesso architettonico costituito da una villa veneta con annessa "barchessa" in aderenza, situati in una zona caratterizzata da fondi agricoli distante circa 2,5km da Conscio, frazione di Casale sul Sile (distante 4 km), e a circa 3 km dalla zona industriale di Dosson.

[redacted]

Foto 1 - Ortofoto di inquadramento territoriale (Conscio è a sinistra, il centro industriale di Dosson a destra)

Foto 2 - Ortofoto del complesso

[redacted]

La villa colonica risale al secolo XVI, mentre l'annessa "barchessa" è certamente di più recente realizzazione. Il complesso è collocato all'interno di un parco verde, la cui estensione maggiore si ha sul lato del fronte principale della villa.

Originariamente il contesto doveva essere più esteso, infatti sul confine ad est sorgono un rustico e una casa settecentesca, di altra proprietà, che facevano probabilmente parte del medesimo complesso architettonico.

La villa e la barchessa sono soggetti al vincolo culturale ex L.1089/99, mentre l'area ricade tra quelle soggette a vincolo paesaggistico dello "scolo Bigonzo": tale canale si trova sul lato nord, nord-ovest della proprietà e costituisce il principale confine naturale del lotto.

L'accesso alla proprietà avviene da via del Carmine, una viabilità secondaria carrabile a singola carreggiata e doppio senso di marcia (non regolamentare), senza banchine laterali, priva di illuminazione pubblica lungo tutto il suo percorso.

La villa è composta da un piano terra, un primo piano e un piano sottotetto abitabile, mentre la barchessa è costituita da due piani fuori-terra. I due corpi risultano collegati da alcuni varchi al piano terra e al primo piano.

3 Identificazione catastale

Il fabbricato sopra individuato e descritto è attualmente così censito e suddiviso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (vedi allegati n. 2 e 3 - Documentazione catastale):

Intestazione catastale: [redacted]

Comune di Casale sul Sile, Catasto Fabbricati:

Sezione A, Foglio 4, Particella 350, categoria A/10, classe U, consistenza 23 vani, Superficie catastale 1138 mq, R.C. € 5.226,54, Via del Carmine snc, piano T-1-2 (rif. villa e barchessa)

Comune di Casale sul Sile, Catasto Terreni:

Foglio 4, particella 350 – superficie 4.852 mq (rif. corte esterna, misura comprensiva dei fabbricati)

[redacted]

4 Confini

Il mappale 350 confina da ovest girando verso nord con delle "lingue" di terra perimetrali al canale consortile denominato "scolo Bigonzo" (ritagli catastali derivanti da frazionamenti seguenti ad alcuni espropri: mm. nn. 198, 199, 206, 202, 203), a est con un lotto costituito da un'abitazione con annesso rustico, posti parallelamente al confine (mm. nn. 317, 287 e 289), a sud con Via del Carmine (m. n. 201), da cui si accede al viale di ingresso.

5 Proprietà e provenienza dell'immobile

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che i beni sopra descritti sono intestati alla società fallita e ad essa sono pervenuti mediante i seguenti atti di compravendita:

- particella 350: in data 23/02/2011 rep. n. 17127 raccolta n. 3471 del dott. Paolo Forti, notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 03/03/2011 al n. 4200 serie 1T e trascritto a Treviso in data 04/03/2011 (reg. part. 4944 / reg. gen. 7615).

Tale acquisizione deriva da atto di compravendita del 27/07/1998 rep. N. 3809 raccolta 314 dello stesso notaio dott. Paolo Forti, trascritto a Treviso in data 31/07/1998 (reg. part. 24218 / reg. gen. 16820) con cui la [redacted] acquistava il complesso per poi cederlo in leasing finanziario in data 27/07/1998 alla società [redacted] la quale riscattava la proprietà con l'atto sopra citato.

6 Formalità pregiudizievoli

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 26/09/2017 risultano le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per complessivi € 1.800.000,00 a favore di [redacted] con sede in Bolzano (BZ), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio dott. Paolo Forti di Treviso in data 06/05/2015 ai nn. rep. 17924/4141, trascritta il 12/05/2015 al reg. part. 2001 - reg. gen. 12842;

[redacted]

- Domanda Ipoteca Giudiziale presentata al tribunale Ordinario di Treviso in data 31/05/2017 e trascritta a Treviso in data 21/12/2016 al reg. gen. 18.346 – reg. part. 3.080, derivante da atto di citazione da parte di [redacted]

- Sentenza dichiarativa di fallimento n. rep. 105/2017 del 01/08/2017 del Tribunale di Treviso, trascritta in data 30/08/2017 al reg. gen. 30.173 - reg. part. 20.983, a favore della massa dei creditori del fallimento [redacted]

7 Disposizioni di tutela, vincoli e servitù

Nell'atto di compravendita del 2011 (citato al par. 5) si cita che i beni compravenduti rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 42/2004 in quanto beni di interesse storico e artistico, e sono assoggettati ai conseguenti vincoli:

- con Decreto Ministeriale per Beni Culturali ed Ambientali in data 15/01/1981, notificato ai proprietari in data 09/03/1981, trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08/04/1981 (reg. gen. 8728 e reg. part. 7079);
- con Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali in data 16/01/1981, notificato in data 16/03/1981 e trascritto in data 08/04/1981 (reg. gen. 8727 e reg. part. 7078).

I beni risultano quindi interessati da tutte le relative disposizioni di tutela (art. 30-31-32 della ex L.1089/39 e s.s.m.i.).

Inoltre i beni risultano gravati anche dalle seguenti servitù:

- servitù di passaggio metanodotto in atto a rogito Spinelli dott. Gianfranco, notaio di Treviso, in data 18/03/1978 rep. 26451, registrato a Treviso in data 03/04/1978 al n. 1804 mod. 71/M e trascritto a Treviso in data 05/04/1978 (reg. gen. 7610 e reg. part. 6678);
- servitù di distanza relativa alla alberatura e di conduttura sotterranea per scarico acque piovane in atto a rogito Curione dott. Domenico, notaio di Treviso, in data 06/08/1992 rep.

[redacted]

122793, registrato a Treviso in data 26/08/1992 al n. 5483/V trascritto a Treviso in data 21/08/1992 (reg. gen. 23364 e reg. part. 17643).

8 Classificazione da Piano Regolatore degli immobili e destinazione urbanistica

Attualmente gli immobili hanno destinazione direzionale per quanto riguarda il piano terra della villa.

Come indicato dalla Tavola 13.3B del Piano Regolatore del Comune di Casale sul Sile, i fabbricati sono vincolati con grado di protezione 1 ai sensi della legge 1089/39 (attuale art. 10 del Dlgs. 42/2004), in quanto edifici di carattere ambientale e storico-architettonico meritevoli di protezione.

E' pertanto possibile intervenire solo mediante restauro filologico previa autorizzazione e controllo della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici.

Secondo quanto previsto dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione comunali sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso originarie solo in funzione residenziale, con il mantenimento delle attuali unità immobiliari, mentre non è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali e non residenziali neppure per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative.

Analogamente sono tutelate anche le aree scoperte a parco ai sensi della legge 1497/1939 (attuale art. 136 del D.Lgs. 42/2004), classificate da PRG come verde privato (e regolate dall'art. 39 delle NTA).

L'area è inoltre soggetta al vincolo paesaggistico dello "scolo Bigonzo", derivante dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 431/1985). E' pertanto possibile intervenire per le modifiche prospettiche o del contesto solo mediante previa autorizzazione e controllo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali.

9 Villa e barchessa – Descrizione particolare

Come già precisato il complesso architettonico è composto da due corpi edificati in aderenza ma distinti per caratteristiche costruttive, per livello delle finiture, per la destinazione d'uso attuale, anche se sono in collegamento tra loro mediante due varchi, uno per piano.

[redacted]

9.1 Origini e ristrutturazioni

La villa colonica, probabilmente realizzata nel XVI-XVII secolo in un ambito agricolo più esteso di quello attuale, è realizzata in muratura portante con solai in legno formati da travetti ravvicinati e tavolato a vista, e anche la struttura di copertura è realizzata nella medesima tipologia costruttiva.

La "barchessa" posta in aderenza, è frutto di un adattamento di un fabbricato (probabilmente di inizio secolo scorso) originariamente adibito a rimessa con stalla e soprastante granaio: anche qui le strutture sono in muratura e solai in legno.

La ristrutturazione degli stabili è di recente realizzazione ed è avvenuta in più fasi distinte. La prima fase si è protratta in periodi non consecutivi dal 1979 al 1991 e ha riguardato principalmente le strutture e il risanamento delle murature e degli intonaci: per effetto degli eventi sismici del 1976 e di un'alluvione del 1978 oltre che per l'uso improprio l'edificio era in uno stato di profondo degrado.

La seconda fase, che ha permesso l'adattamento degli spazi un tempo residenziali a destinazione direzionale e la manutenzione straordinaria di tutte le parti architettoniche, è della fine degli anni '90 (da informazioni raccolte presumibilmente '97-'98), e ha riguardato degli interventi di risanamento dall'umidità e il ripristino di alcuni elementi originari (come il sottotetto) e il rifacimento di tutti gli impianti.

Attualmente il complesso appare in discreto stato manutentivo (a meno delle sistemazioni esterne e di alcune zone ammalorate delle pareti oggetto di risalita dell'umidità dalle fondazioni, visibile sulla fascia di intonaco più bassa delle pareti del piano terra).

Il complesso è stato utilizzato quale sede direzionale e show-room dalla ditta proprietaria, mentre una parte è stata adibita a foresteria (con camere da letto, servizi e cucina per la prima colazione) per i clienti esteri in visita.

9.2 Villa

L'edificio è di pianta pressoché quadrata (14,72m x 12,30m circa) tripartita in parti uguali, come tipico dei palazzi veneti.

Al piano terra, rialzato rispetto all'esterno di una cinquantina di centimetri con tre gradini, un salone centrale passante collega l'atrio dell'ingresso principale con l'uscita sulla corte retrostante e funzione da disimpegno di collegamento tra i vani principali, posti ai quattro angoli della pianta. Le stanze d'angolo, attualmente adibite ad uffici, hanno superfici comprese tra i 16 e i 25 mq. Le pavimentazioni sono state realizzate recentemente con finitura a "terrazzo alla Veneziana". Dello stesso periodo sono i serramenti in legno con vetrocamera, con oscuri esterni anch'essi in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. il soffitto è costituito da solai in legno a vista con travi e tavolato in legno.

I due vani affacciati a nord sono dotati di camini in muratura (attualmente non in funzione).

Dall'ufficio sull'angolo nord-est si accede a dei ripostigli (utilizzati come spazi per contenere i collettori impiantistici e per i server aziendali), uno dei quali conduce alla barchessa.

Sul lato ovest, interposto tra due uffici, è collocato un servizio dotato di antibagno, di recente realizzazione: le finiture sono in piastrelle sia a pavimento che a parete.

L'altezza libera del piano terra è di 3,30m in tutti i locali.

Il riscaldamento/raffrescamento del piano terra della villa (e di uno degli archivi della barchessa) avviene per mezzo di alcuni ventilconvettori collegati ad una pompa di calore esterna.

Sul lato est, esattamente di fronte, si procede verso il vano scale, accessibile attraverso un arco in pietra d'Istria e uno scalino rialzato rispetto al piano di imposta del resto del piano terra.

La scalinata, costituita da due rampe con gradini in pietra di Custoza, pianerottoli in battuto veneziano, ringhiere in ferro battuto, permette l'accesso allo show-room della barchessa alla fine della prima rampa, e l'accesso al primo piano della villa, adibito a foresteria.

Al primo piano oltre al salone, che ha funzione di salotto, ai quattro angoli ci sono delle camere da letto matrimoniali, ognuna dotata di servizio igienico con doccia (su pavimento rialzato di una decina di cm per esigenze impiantistiche). La pavimentazione del salone e della camera da letto a nord-ovest è realizzata con finitura a "terrazzo alla Veneziana", ma in questo caso si tratta della pavimentazione originaria che è stata recuperata in seguito al restauro: la "semina" crea dei particolari effetti come cornici e disegni sul pavimento con due colorazioni differenti.

La pavimentazione delle due camere da letto a est è in parchetti di legno, realizzata durante la più recente ristrutturazione, così come la finitura in piastrelle in cotto della camera da letto a sud-ovest. L'altezza sotto-trave del salone e delle camere è di 3,50m, i servizi, di dimensioni minime, hanno un'altezza interna inferiore, comunque superiore ai 3,30m e hanno finiture in piastrelle e ventilazione meccanica (a parte per il bagno della camera a sud-ovest, dotata di finestra, e sui cui angoli della parete sono visibili lievi presenze di muffa dovute probabilmente alla condensa data dalla prolungata mancata aerazione del locale stesso).

I serramenti sono in legno con vetrocamera, con oscuri esterni anch'essi in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto è costituito da solai in legno a vista con travi e tavolato in legno.

Dal vano scale è possibile accedere infine al piano mansarda, tramite due rampe realizzate in legno con parapetto ligneo in stile settecentesco (ma probabilmente realizzato ad inizio secolo). Questo ultimo piano è uno sviluppo dalla sola parte centrale della pianta, ed è costituito da una camera da letto con bagno privato collegata ad un disimpegno-salottino illuminato da un serramento montato sull'abbaino posizionato sul lato ovest della copertura. La parte centrale ha un'altezza libera di circa 2,40m, mentre le pareti laterali della mansarda hanno un'altezza sotto-trave di circa 1,50m.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria del piano primo e della mansarda della villa avviene per mezzo di radiatori collegati ad una caldaia (probabilmente installata nel 2015). Il primo piano ha un unico termostato ambiente, così come il piano mansarda, ovviamente.

9.3 Barchessa

La barchessa, costruita in aderenza alla villa sul lato est, ha pianta rettangolare (circa 8,60 x 15,60 m circa) ed ha il fronte principale arretrato rispetto al prospetto della villa.

Il piano terra è adibito attualmente a locali non riscaldati ad uso archivi, depositi e ripostigli. Il piano di calpestio è inferiore di una ventina di centimetri rispetto a quello della Villa, inoltre le altezze degli ambienti sono sensibilmente inferiori (2,55-2,65m).

Il primo piano (in origine un granaio) era utilizzato come show-room della ditta, e ha un'altezza massima di 4,70m in mezzeria e 2,35m ai fianchi nel locale più ampio, e di 2,70m per gli altri locali.
L'accessibilità alla barchessa è garantita tramite tre punti.
Dall'ufficio posto nell'angolo nord-est della villa, passando per il piano sottoscala, si ha l'accesso a un primo ambiente che si articola in un disimpegno, un servizio con antibagno e la centrale termica (il cui accesso però è possibile solo dall'esterno, dal cortile posto sul lato nord); un secondo ambiente più ampio è suddiviso tra archivi, un grande locale adibito a deposito ove è presente la scala in acciaio di accesso al piano superiore, e un ripostiglio.
Un secondo accesso è presente sul fronte sud da una porta finestra del disimpegno prima citato.
Un terzo accesso è garantito dal lato est tramite un ampio serramento a quattro battute (originariamente accesso alla stalla).
Le pavimentazioni dei vari locali sono differenti: si passa da piastrelle di forma a losanga lobata di colore "grigio luce" per il disimpegno, alle piastrelle in cotto di diversa colorazione per l'archivio e il deposito: la pavimentazione più recente è in prossimità della scala in acciaio, mentre le altre piastrelle risultano più sbiadite; si segnala la presenza su uno degli archivi di un fenomeno salino di risalita dell'umidità dal terreno.
I serramenti sono della medesima tipologia di quelli della villa, in legno con vetrocamera con oscuri in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.
Tutti i locali adibiti ad uffici e archivi del piano terra (compresi quindi quelli della villa) sono dotati di impianto di rilevazione fumi e luci di emergenza.
La scala in acciaio, con gradini in lamiera mandorlata argentati, lame dei profili laterali verniciate in nero, conduce al grande spazio destinato allo show-room (attualmente con superficie di poco inferiore a 70mq): il locale è pavimentato con le solite piastrelle formato quadrato in cotto, è ampiamente finestrato e la copertura, formata da capriate in legno e travetti, è tutta a vista.
E' inoltre dotato di ventilconvettori per il riscaldamento/raffrescamento collegati ad una pompa di calore esterna al fabbricato.
Oltre allo show-room gli spazi si articolano in un disimpegno che permette il collegamento con la scala della villa, un servizio con antibagno e un cucinino, dotato di allacciamento alla rete del gas,

[redacted]

ma non di aerazione del locale, e in un locale adibito a "sala da pranzo" (catastalmente individuato come archivio) che collega la cucina allo show-room.

9.4 Esterni

La cancellata in ferro dell'ingresso da via del Carmine è dotata di comando elettrico di apertura-chiusura.

Il contesto verde in cui è inserito il complesso architettonico è attualmente incolto (non vengono effettuate le potature degli alberi e gli sfalci da alcuni mesi), ma si tratta di normali manutenzioni per giardini di questo tipo. Lungo il viale di accesso sono collocate delle statue montate su dei basamenti in pietra, un po' ossidate dall'inquinamento atmosferico, ma che accentuano indubbiamente il carattere signorile della proprietà.

A sud il viale di accesso in ghiaia (dotato di lampioni) è delimitato da due filari di alberi ad alto fusto, e sui fianchi dell'ingresso principale alla villa sono presenti due spiazzi sempre in ghiaino, dove è possibile parcheggiare alcune auto, delimitati da due palme.

A nord delle siepi nella parte di giardino a nord mitigano la presenza delle due unità esterne per il condizionamento, e il serbatoio interrato di gpl per la fornitura del gas al piano primo (cucina).

Esternamente il fabbricato, rifinito con intonaci a calce rasata, si presenta in discrete condizioni sui lati est, e ovest, mentre avrebbe bisogno di una pulizia per quanto riguarda il lato nord, per effetto del dilavamento dello sporco dei davanzali sulla parete, e di una ripresa degli intonaci sul fronte principale esposto a sud.

Il marciapiede esterno e la base del fabbricato hanno rivestimenti in pietra; sul fronte nord andrebbero manutenuti i gradini che risultano sbeccati in alcuni punti.

10 Regolarità edilizia

Come descritto in precedenza, i fabbricati sono entrambi antecedenti al 1967.

Nel corso degli anni sono state presentate le seguenti istanze edilizie presso il Comune di Casale sul Sile:

[redacted]

- Concessione Edilizia n. 6/1624-79 del 28/03/1979 rilasciata dal Comune di Casale sul Sile per lavori di manutenzione straordinaria rilasciata al sig. [redacted] per lavori di urgente necessità: controllo e consolidamento delle strutture portanti e fondazioni, riparazione delle coperture, ripristino allo stato originale e di tutte le parti degradate, intonaci, pavimentazioni e grondaie (e riguardanti anche il rustico, attualmente altra proprietà);
- In data 28/02/1989 (prot. 2129) a firma del geom. [redacted] veniva fatta richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale del certificato attestante la regolarità del fabbricato e del certificato di abitabilità, ma non risulta agli atti sia mai stata ottenuta risposta favorevole in merito (il pretore respinse l'istanza in data 24/05/1989);
- In data 12/09/1991 il [redacted] informava il Comune dell'ultimazione dei lavori (per quanto riguardava la Villa Veneta del secolo XVI) secondo autorizzazione del 1979 (e denuncia inizio lavori del 28/03/1979);
- Negli anni tra il 1991 e il 1993 vennero effettuati gli allacciamenti alle linee del gas, dell'acquedotto e della telefonia;
- Autorizzazioni della Soprintendenza rilasciate in data 10/06/1998 prot. 2599 e in data 11/10/1999 prot. 8694 (ma che non hanno avuto seguito in autorizzazioni rilasciate dal Comune di Casale sul Sile);
- Accertamento della Compatibilità Architettonica (ai sensi art. 10 Dlgs. 42/2004), compatibilità rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici in data 29/12/2008 prot. 29995 e successiva integrazione del 13/07/2010 prot. 16597 per richiedere la compatibilità per le opere eseguite in assenza di autorizzazione su immobile vincolato ex L.1089/39;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 66 del 02/12/2010 (presentato in data 20/11/2009) rilasciato alla [redacted] per lavori di ristrutturazione in sanatoria sull'area catastalmente individuata al fg. 4 mappali 12, 13, 83 con cambio d'uso da residenziale a direzionale;

[redacted]

- Accertamento della Compatibilità Paesaggistica (ai sensi art. 167 e 181 Dlgs 42/2004) presentata in data 16/02/2010, compatibilità rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali in data 03/03/2010 prot. 4392 e susseguente Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria rilasciata dal Comune in data 22/09/2010 prot. 15824 (pratica edilizia 15460);
- Parere favorevole dell'ULSS di Treviso prot. 131367 del 19/10/2010 con prescrizioni, di cui la ditta [redacted] ha dichiarato l'ottemperanza (in data 08/11/2010 e documentazione depositata in data 26/11/2010): in particolare viene richiesto che l'uso delle camere e della cucina al primo piano e sottotetto siano destinate ad uso foresteria funzionali all'attività di tipo direzionale che si svolgerà al piano terra.

Un piccolo chiarimento a proposito dell'agibilità del fabbricato:

Nel 2010 all'atto del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria era già vigente il DPR 380/2001, che all'art. 24 precisava: *"comma 1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente."*

Dopo 15 giorni dalla fine lavori il soggetto intestatario avrebbe dovuto presentare domanda per il rilascio del certificato di agibilità, allegando i documenti richiesti e il parere Ulss (con la dichiarazione di ottemperanza alle prescrizioni): trascorsi 30 giorni senza risposta da parte del Comune, l'agibilità si intendeva attestata ai sensi dell'art. 25 comma 4 del DPR 380/01.

Da informazioni raccolte presso gli uffici del Comune in sede di acceso atti, la formale domanda non risulta in realtà sia mai stata presentata (anche se sono stati depositati i documenti relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti e la Relazione ex L.10 relativamente al risparmio energetico).

Pertanto il futuro proprietario dovrà (sia in caso di mantenimento della destinazione d'uso direzionale, sia in caso di cambio in residenziale) far presentare a firma di un tecnico abilitato la "Segnalazione Certificata di Agibilità" (come richiesto dall'art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 come modificato dal recente Dlgs 222 del 2016).

[redacted]

Dalla verifica della regolarità urbanistica dell'edificio, si precisa che allo stato attuale il fabbricato corrisponde solo in parte all'autorizzazione edilizia rilasciata e all'accatastamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate (che sono perfettamente coincidenti tra loro), per causa di alcune difformità rilevate nella distribuzione interna del corpo "barchessa".

Si tratta delle seguenti:

- Al piano terra, nel locale deposito, è stato realizzato un ulteriore locale perimetrato da pareti in cartongesso a tutta altezza, attualmente utilizzato ad archivio e deposito; tali pareti sono facilmente removibili in quanto appoggiate direttamente sul pavimento finito;
- Al piano primo le pareti che separano il locale archivio dallo show-room si trovano in posizione differente, ampliando la superficie dell'archivio, e anche la porta è stata collocata in differente posizione; vi sono due nuovi accessi, attestati su una delle pareti originali, che consentono il collegamento diretto dall'archivio rispettivamente alla cucina e al disimpegno. Il bagno è stato dotato di anti-wc all'interno della stessa superficie. E' stato murato il passaggio diretto dal disimpegno alla cucina. A fianco della scala di accesso allo show-room dal piano terra è stata realizzata una parete divisoria non presente nelle tavole grafiche. Si precisa che il numero di vani non è variato.

Tali modifiche, essendo solo di carattere distributivo interno, possono essere sanate con una istanza edilizia in sanatoria da presentare presso il Comune di Casale sul Sile e un aggiornamento della situazione catastale.

Per quanto riguarda la conformità degli impianti alla vigente normativa, è stata rilevata la sussistenza di specifica documentazione di riferimento che si allega.

11 Disponibilità

L'unità immobiliare è allo stato dell'arte usufruibile, anche se necessiterebbe di qualche lieve manutenzione agli intonaci e tinteggiature della fascia bassa del piano terra, che risulta un po' ammalorata per il classico fenomeno di risalita capillare dell'umidità dalle fondazioni murarie.

[redacted]

Tale tipo di intervento dovrà essere svolto con cadenza periodica, a meno di interventi risananti più invasivi che dovranno però essere concordati con la Soprintendenza ai Beni Architettonici, essendo il fabbricato vincolato.

L'unità immobiliare appare priva, per quanto noto allo scrivente, di certificato di prestazione energetica.

12 Stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il metodo del più probabile valore di mercato, considerando dell'immobile, l'ubicazione, la vetustà, la qualità delle finiture, la potenzialità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Le informazioni dei valori di mercato sono state raccolte confrontando i dati degli operatori locali con i valori della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al periodo di osservazione del primo semestre 2017; i dati raccolti sono stati interpolati per determinare il parametro da adottare per la valutazione dell'immobile in esame. Il parametro di riferimento assunto per la stima è il metro quadrato.

12.1 Considerazioni generali

Attualmente la villa ha una distinta destinazione tra il piano terra, direzionale, e i piani superiori, che presentano le originarie caratteristiche residenziali.

La barchessa è utilizzata perlopiù come spazi adibiti ad archivio e deposito, in collegamento con gli uffici, ma una parte del primo piano è legata al carattere residenziale della villa.

L'ipotesi di mantenere un tipo di attività come quella attualmente presente, che riesca a conciliare entrambe le destinazioni, appare molto remota.

Si mette in evidenza che difficilmente la destinazione direzionale può dimostrarsi appetibile nel mercato attuale, anche se considerata come sede di rappresentanza considerando la signorilità dell'immobile: il contesto ambientale in cui si colloca, ad una certa distanza dai centri abitati e

dalla principali direttrici del traffico veicolare, e la tipologia delle sistemazioni esterne, non del tutto adatte al parcamento di una moltitudine di mezzi, come invece richiederebbe un'attività che impieghi tutti gli spazi a disposizione, sono dei fattori non certo positivi di cui si deve tener conto.
Sarebbe proponibile anche la destinazione "turistica" nel senso di attività ricettiva stagionale, nella stagione primaverile-estiva: questo però introdurrebbe delle spese di adeguamento degli spazi e degli impianti e anche tempistiche non definibili per proporre il cambio di destinazione, essendo il tutto vincolato ai pareri delle Soprintendenze ai beni architettonici e paesaggistici, e pertanto non ci si spinge oltre in questa sede di valutazione.
Nella stima del valore dell'immobile pertanto verrà considerata la destinazione residenziale, che si ritiene la più appetibile su un mercato che riguarda principalmente immobili di fascia medio-alta, per caratteristiche di metrature e caratteristiche storiche, ma che terrà conto del fatto che gli impianti e le finiture (se non quelle oggetto di recupero estetico, come i pavimenti in battuto alla veneziana) non hanno caratteristiche di elevata qualità, ma sono di medio livello.
Inoltre verrà tenuto in conto che parte della barchessa non è dotata di sistema di riscaldamento, questo sempre nel concetto di adattare tutti gli spazi alla fruibilità residenziale.

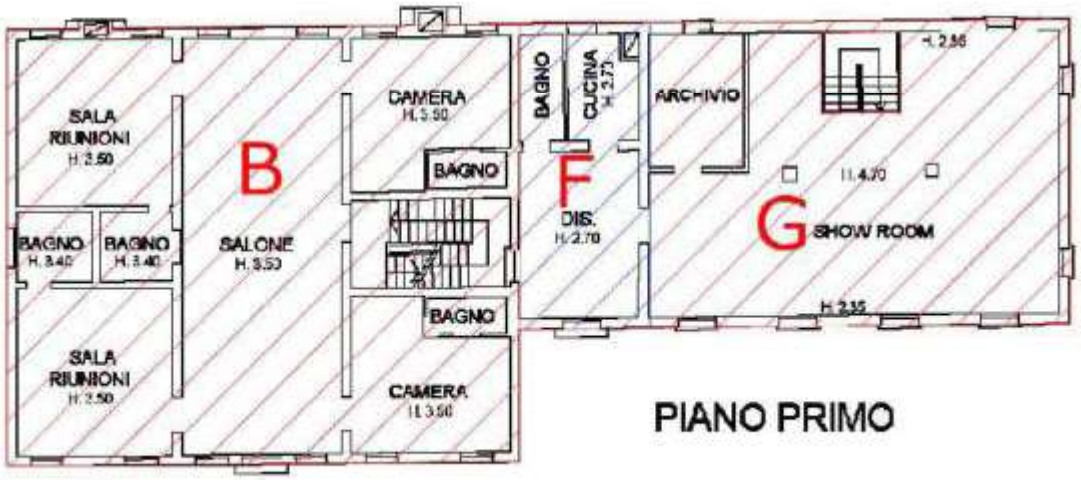
12.2 Consistenza immobiliare

Il bene oggetto di stima è stato suddiviso in superfici con destinazioni e caratteristiche differenti:

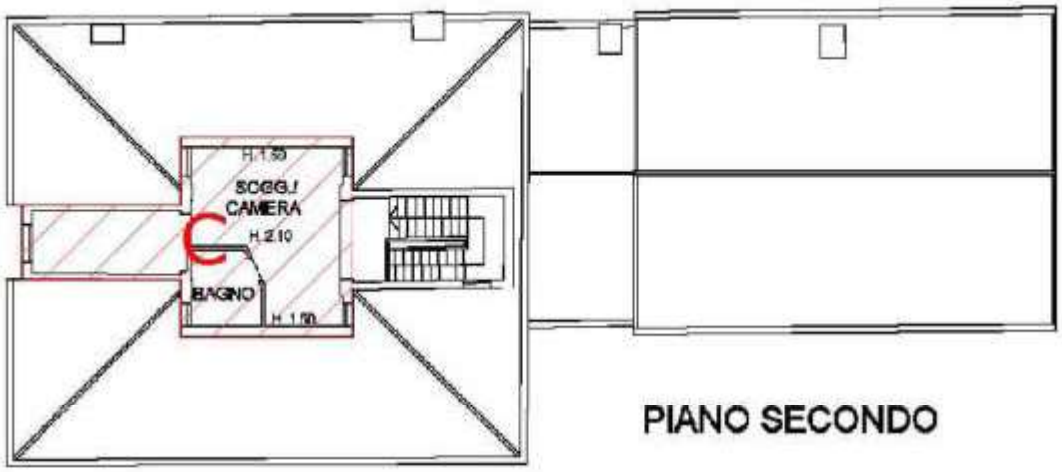
	DESCRIZIONE	ATTUALE DESTINAZIONE	Sup. reale Mq.
A	Villa - Piano terra	Direzionale	181,1
B	Villa - Piano primo	Foresteria (residenziale)	181,1
C	Villa - Piano secondo	Foresteria (residenziale)	40,4
		VILLA	**402,5**
D	Barchessa - Piano terra	Magazzino	126,1
E	Barchessa - Centrale Termica - PT	Locale accessorio	7,0
F	Barchessa - Disbrigo, Cucina, WC - P1	Foresteria (residenziale)	32,3
G	Barchessa - Piano primo - show-room	Archivio e show-room	95,9
		BARCHESSA	**261,3**
H	Giardino		4537,9
		CORTE	**4537,9**

[redacted]

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

[redacted]

12.3 Valori di mercato

Partendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2017:

Provincia: TREVISO

Comune: CASALE SUL SILE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI CONSCIO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1150	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1300	L
Autorimesse	NORMALE	475	610	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1150	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1250	L

Si è fatto riferimento poi alle proposte in vendita di immobili di un certo pregio storico nella provincia di Treviso a sud del capoluogo, compresi alcuni comuni del veneziano, con caratteristiche peculiari similari, di cui si accennano alcuni risultati:

a) <u>Villa a Quarto d'Altino (VE)</u>:

<< Casale storico ristrutturato già riportato in mappa dal 1687 a due km dal bordo della laguna di Venezia in importante zona archeologica/paesaggistica. La proprietà è composta da due edifici, uno di mq 497 (casa) e la barchessa strutturabile in due piani da 240 mq l'uno con destinazione residenziale, attualmente adibito a magazzino e rimessa; parco di 10.000 mq piantumato con alberi d'alto fusto e da frutta. Piscina esterna di mt. 8x15.

[redacted]

L'abitazione *si compone di: Pian terreno: ampia cucina, grande salone con caminetto, studio, bagno, porticato di 72 mq, locale caldaia/lavanderia e cantina. Piano primo: vano scale, ampio ballatoio su cui si affacciano 4 grandi camere, 2 bagni (di cui uno di mq 18 con idromassaggio) e salone di circa 100 mq. Il sottotetto/mansarda ha dimensioni abitabili. Gli interni dei due edifici sono interamente travati con legni originali e coperture in tavole e tavelle di cotto. Il tutto completato da porte d'epoca. Accesso su strada bianca di proprietà privata.* >>

Caratteristiche: 11 locali, 3 bagni, 977 mq. commerciali, giardino di 10.000mq, stato abitabile

Prezzo proposto di vendita: € 1.300.000,00

b) Villa a Paese (TV):

prestigiosa villa veneta a Paese, (...), in una zona residenziale tranquilla. Edificata nel XIX secolo, si compone di un corpo centrale e di due ali. La villa, disposta su tre livelli, sviluppa una superficie complessiva di più di 1.000 mq e risulta integra sotto il profilo strutturale.

E' immersa in un parco di oltre 11.000 mq, ricco di pregiate essenze arboree.

E' censita presso l'Istituto Regionale delle Ville Venete.

L'ubicazione strategica, fronte Strada Statale Postumia, Treviso-Vicenza, e la conformazione della villa consentono diversi utilizzi, come residenziale di pregio anche per più unità, direzionale, commerciale, esclusiva sede di rappresentanza, attività ricettive e location per eventi.

Caratteristiche: più di locali, più di 3 bagni, 2 box auto, 1.020 mq commerciali su stabile di 3 piani, parco 11.000mq, stato da ristrutturare

Prezzo proposto di vendita: € 950.000,00

c) Villa a Treviso:

A due passi dal centro storico, questa elegante dimora, censita nel Registro Regionale delle Ville Venete, è stata completamente ristrutturata nel 1999, riprendendone le caratteristiche stilistiche e storiche sia degli esterni_che degli interni, fa bella mostra di sé in un angolo appartato di un Viale di accesso alla città.

[redacted]

Il parco che circonda la Villa, con alberi e siepi autoctone e tipiche dell'epoca, che seguono i colori delle stagioni, crea un "filtro" tra la vita convulsa dell'esterno e la tranquillità che si respira all'interno._Internamente è impreziosita da pavimenti in seminato alla veneziana, vetri rilegati in piombo, stucchi_policromi, eseguiti da abili artigiani che li hanno riportati all'antico splendore.

Caratteristiche: 500 mq commerciali, 5 camere, 3 bagni, 7 locali, cucina abitabile, 2 box auto, villa del 1700, stato buono/abitabile

Prezzo proposto di vendita: € 1.400.000,00

d) Villa a Treviso:

Splendida porzione di Barchessa del 1700 con scoperto privato in contesto residenziale di prestigio. Grandissima e luminosissima zona giorno che con i locali di servizio va ben oltre i 200 mq. 4 camere da letto matrimoniali di cui una con grande bagno padronale e cabina armadio. Contesto da favola, immobile introvabile per tipologia e location ad un passo dalla città. Soluzione perfetta per chi preferisce l'indipendenza ed ama stare comunque ad un passo dalla città.

Caratteristiche: 450 mq. commerciali, 4 camere, 3bagni, 6 locali, cucina abitabile, 2 box auto, piano terra, stato buono/abitabile

Prezzo proposto di vendita: € 650.000,00

Come si evince, i valori si attestano mediamente su valori compresi tra € 1.200 e € 1.400 per contesti di ville storiche immediatamente abitabili ma con finiture normali.

Sintetizzando quanto descritto nei paragrafi precedenti si elencano di seguito

Elementi favorevoli:

- Contesto architettonico di medio-alto livello come carattere storico;
- Presenza di elementi di finitura originali;
- Tranquillità dei luoghi e assenza di traffico;
- Ristrutturazione piuttosto recente (fine anni '90);

ing. Alberto Tartaro – via Montello 6/E - 31100 Treviso

e-mail alberto.tartaro@ingpec.eu

Elementi sfavorevoli:

- Distanza dai più vicini centri abitati e mancanza di illuminazione sulla viabilità pubblica
- Impianti che sono manchevoli in alcune dotazioni (la cucina è minimamente dotata e manca l'aspirazione, il raffrescamento ai piani alti non è previsto, anche se lo spessore delle murature garantisce una buona escursione termica, il contatore elettrico è stato riportato al minimo di 3kW, non sufficiente per un complesso di questo tipo);
- Livello manutentivo risulta carente in alcuni punti (in particolare al piano terra);
- Mancanza di posti auto coperti.

Prendendo ad analisi quanto descritto si è individuato come valore unitario più attendibile quello di 1.300 €/mq per la villa, e di 1.150 €/mq per la barchessa e il giardino.

Il piano mansardato della villa, date le altezze dei locali, è stato ragguagliato al 75%. Della barchessa solo una parte è attualmente valutabile al 100%, mentre le restanti superfici sono state ragguagliate al 50% (in quanto si tratta di locali adibiti a magazzini e depositi), la centrale termica al 25%. Il Giardino, per la sua estensione è stato ragguagliato al 2% della superficie (che rappresenta già il 13% del valore complessivo dell'immobile).

	DESCRIZIONE	Sup. reale Mq.	coeff. Pond.	Valutaz. €/mq	Valore €
A	Villa - Piano terra	181,1	100%	1300,0	€ 235.372,80
B	Villa - Piano primo	181,1	100%	1300,0	€ 235.372,80
C	Villa - Piano secondo	40,4	75%	1300,0	€ 39.419,25
	VILLA	**402,5**			**€ 510.164,85**
D	Barchessa - Piano terra	126,1	50%	1150,0	€ 72.509,00
E	Barchessa - Centrale Termica - PT	7,0	25%	1150,0	€ 2.004,45
F	Barchessa - Disbrigo, Cucina, WC - P1	32,3	100%	1150,0	€ 37.173,75
G	Barchessa - Piano primo - show-room	95,9	50%	1150,0	€ 55.132,21
	BARCHESSA	**261,3**			**€ 166.819,40**
H	Giardino	4537,9	2%	1150,0	€ 104.371,00
	CORTE	**4537,9**		**totale**	**€ 104.371,00**

Il valore di mercato ottenuto è di circa € 781.000,00.

In considerazione del fatto che l'immobile sarà oggetto di vendita forzosa tramite asta giudiziaria la valutazione del bene viene decrementata di un 10% per favorire un più rapido realizzo.

[redacted]

A tale valore va sottratto:

- il costo per la pratica di richiesta della nuova agibilità dei locali stimabile in € 3.000,00 (utilizzando le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti);
- il costo per la pratica di sanatoria edilizia per le difformità interne (v. par. regolarità edilizia), stimabile in € 3.000,00 comprensiva di sanzione, spese tecniche e istruttorie.

13 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico conferito, viene riportata la determinazione dell'importo totale dei beni oggetto di stima:

Villa	€ 510.000,00
Barchessa	€ 167.000,00
Giardino	€ 104.000,00
Decremento (10%) per vendita forzosa	- € 78.000,00
Pratiche edilizie	- € 6.000,00

Il valore assegnato è pari a € 697.00,00.

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto si dimette il presente elaborato, rimando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Treviso, 09/11/2017

Il perito estimatore
Ing. Alberto Tartaro

[redacted]

14 Allegati

All. 1 – Estratto mappa Foglio n. 4 – Casale sul Sile;

All. 2 – Visura Catasto fabbricati Sezione A foglio 4 mappale 350;

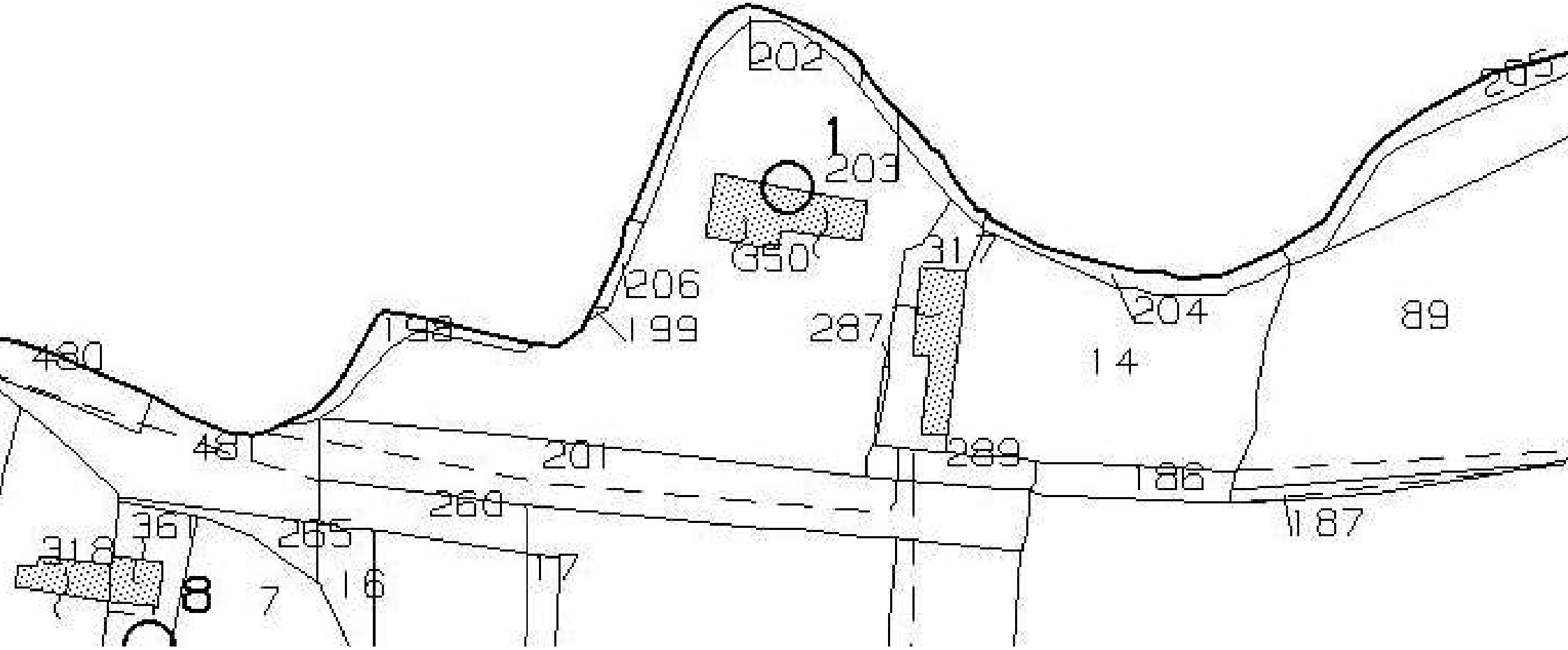
All. 3 – Visura Catasto Terreni Foglio 4 mappale 350;

All. 4 – Planimetrie catastali;

All. 5 - Documentazione fotografica;

All. 6 – Pratiche edilizie ed autorizzative.

[redacted]


202
1
203
205
350
31
206
199
198
287
204
89
14
480
45
201
289
186
260
187
36
265
318
8
7
16
17

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2017

Data: 07/09/2017 - Ora: 17.11.13 Fine
Visura n.: T274476 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CASALE SUL SILE (Codice: B879)**
	Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: A Foglio: 4 Particella: 350**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	4	350				A/10	U	23 vani	Totale: 1138 m²	Euro 5.226,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEL CARMINE SNC piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ,di stadio: rsu											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/05/2011 Repertorio n.: 17127 Rogante: FORTI PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4944.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/11/2017 - Ora: 18.01.31 Segue

Visura n.: T300029 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2017

Dati della richiesta	**Comune di CASALE SUL SILE (Codice: B879)**
	Provincia di TREVISO
Catasto Terreni	**Foglio: 4 Particella: 350**

Area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**4**	**350**		**-**	**ENTE URBANO**	**48 52**				**Tipo mappale del 02/08/2002 protocollo n. 167275 in atti dal 02/08/2002 (n. 5274.1/2002)**
Notifica					**Partita**	1				

Area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**4**	**350**		**-**	**ENTE URBANO**	**48 52**				**Tabella di variazione del 02/08/2002 protocollo n. 167275 in atti dal 02/08/2002 (n. 5274.1/2002)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	comprende le particelle:12,284,286,288									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 12 - foglio 4 particella 284 - foglio 4 particella 286 - foglio 4 particella 288

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 12
- foglio 4 particella 284
- foglio 4 particella 286
- foglio 4 particella 288

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Data: 07/09/2017 - n. T281494 - Richiedente: TRTLRT82M05L736Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0132866 del 18/05/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile
Via Del Carmine civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 4
Particella: 350
Subalterno:

Compilata da:
Paveggio Maurizio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 778

Scheda n. 1 Scala 1: 500

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 350 - Subalterno: 0 >
VIA DEL CARMINE SNC piano: T-1-2;

Data: 07/09/2017 - n. T281494 - Richiedente: TRTLRT82M05L736Z

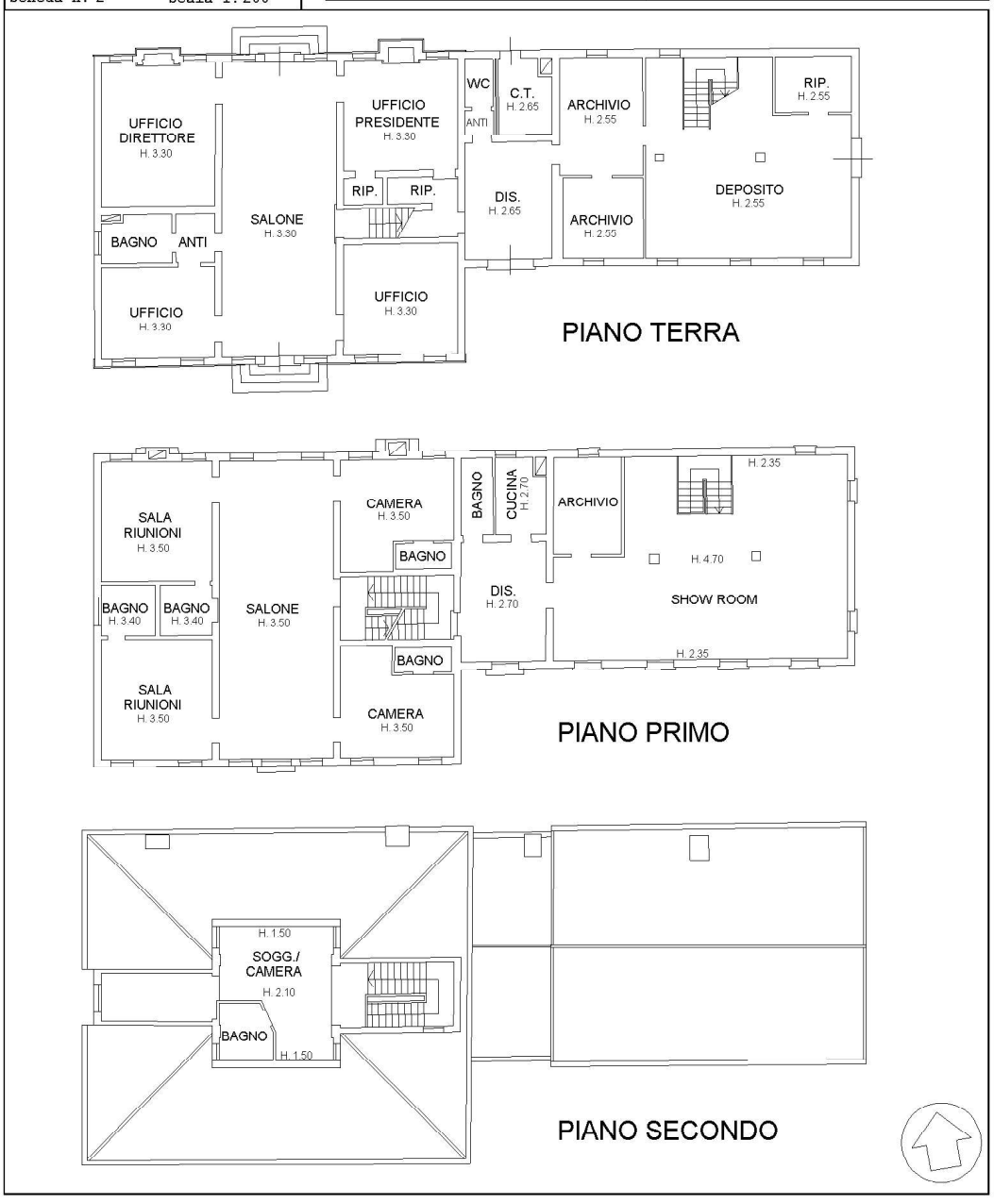
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0132866 del 18/05/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile
Via Del Carmine civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 4
Particella: 350
Subalterno:

Compilata da:
Paveggio Maurizio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 778

Scheda n. 2 Scala 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 350 - Subalterno: 1 >
VIA DEL CARMINE SNC piano: T-1-2;

[redacted]

ALLEGATO N. 5 - RELAZIONE FOTOGRAFICA

1 - Vista fronte di ingresso della villa

2 – Villa e Barchessa

[redacted]

3 – Vialetto di accesso da via del Carmine

4 – Fronte a nord della Villa

5 – Salone centrale del piano terra della Villa

6 – Ufficio al piano terra

7 – Vano scala della Villa

8 – Salone della Villa al piano primo

9 – Camera da letto al piano primo

10 – Dettaglio scala in battuto veneziano

11 – Camera nella mansarda

12 – Show-room al primo piano della Barchessa

13 – Saletta davanti alla cucina della Barchessa

14 – Finitura esterna in pietra

15 – Locale Centrale Termica

16 – Vista particolare del giardino

17 – Fosso "scolo Bigonzo" a nord dell'abitazione

Treviso, 09/11/2017

Il perito
Ing. Alberto Tartaro

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Prot. n. 348 Il 28/3/1979

CONCESSIONE
N. 6/1624-79

Oggetto: **Concessione per l'esecuzione di opère comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi.**

Concessione n. 6/1624-79 a nome di MARCONI Carlo

(Codice fiscale

IL SINDACO

— Vista la domanda del sig. [redacted]

domiciliato in [redacted]

n. - presentata in data 23/1/1979 intesa ad ottenere la concessione di eseguire: lavori di manutenzione straordinaria ad un fabbricato del secolo XV° - resti di tipica villa veneta e di un rustico e casa colonica settecentesca siti in Zona Agricola; in CASALE SUL SILE su terreno censito in Catasto: Comune di CASALE SUL SILE

Sez. A Foglio - Mapp. n. -;

— Visto il referto del Tecnico Comunale in data 23/1/1979;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data -;

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 23/1/1979 n. 75 con esito (1) FAVOREVOLE;

— Preso atto del nulla-osta e pareri di (2) COMUNE DI CASALE SUL SILE - 28/3/1979

— Constatato: (3)

I.C.A. (II) 4.000 - 7-73
riproduzione anche parziale vietata - modello riservato reg. Scardellato

che trova applicazione il disposto di cui alla lettera "c" dell'art. 9 della Legge 28/1/1977, n° 10, poichè trattasi di concessione a titolo gratuito, in quanto l'intervento da effettuarsi risulta essere di manutenzione straordinaria;

— Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;

— Vista la legge 17-8-1942, n. 1150 e successive integrazioni e modifiche nonchè la legge 28-1-1977, n. 10;

CONCEDE

al Sig. [redacted]

l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione e comunque nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive:

Si approvano i lavori esclusivamente richiesti,- e risultanti dalla perizia stragiudiziaria a firma del Dr.Ing. LAZARI Severino presso la PRETURA UNIFICATA DI VENEZIA in data 20/6/1978.-

Il titolare la presente concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme

generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed è valida per il periodo assentito ad ultimare i lavori.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi (*) dodici ed ultimati entro mesi (*) trentasei dalla data di notifica della presente.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere una copia vistata (Legge 5-11-1971, n. 1086).

— denuncia scritta dei nominativi del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori e della data di inizio dei lavori.

L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 30-4-1976, n. 376, D.P.R. 28-6-1977 n. 1052 nonchè a quelle di sicurezza previste dal D.M. 1-12-1975.

Lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo quanto previsto dalla Legge 10-5-1976, n. 319 ottenendo la prescritta autorizzazione.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarietà della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28-1-1977, n. 10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni e le sanzioni previste dall'art. 15 della legge stessa.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione edilizia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il ter-

mine di 3 anni dalla data di inizio (art. 31 Legge 17-8-1942, n. 1150).

COMUNE DI CASALE SUL SILE — UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

(Franco Stefanato)

Allegati: — Copia dei grafici di progetto vistati;

— (5) .....

— .....

— .....

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia della concessione stessa e degli allegati sopra citati.

li 28-5-79

[redacted]

(1) favorevole - o sfavorevole

(2) Indicare l'Ente e data del rilascio.

(3) Vedi nota:

A) — che la quota per oneri di urbanizzazione, a' sensi dell'art. 5 della Legge 28-1-1977, n. 10 è stabilita in L..... e che la stessa è stata versata al Tesoriere Comunale con quietanza n..... del .....;
oppure
— che in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il concessionario a scomputo parziale/totale si è impegnato con atto in data ..... che forma parte della presente - a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie contenute nell'atto stesso;

B) — che la quota del costo di costruzione - a' sensi dell'art. 6 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinata in L..... e che il concessionario si è impegnato di versarla nei modi e garanzie contenute nell'atto in data..... che forma parte integrante della presente;
oppure:
— che con la convenzione - atto unilaterale - in data ..... stipulato a' sensi dell'art. 7 della legge 28-1-1977, n. 10 - che forma parte integrante della presente - il concessionario è esonerato dal versamento della quota del costo di costruzione;
oppure;
— che a' sensi dell'art. 18 della legge 28-1-'77 n. 10 la quota del costo di costruzione è:
1. - non dovuta perchè la richiesta è presentata entro il 29-7-1977 (sei mesi entrata vigore Legge 10/1977).
2. - ridotta al 30% pari a L..... perchè la richiesta è stata presentata nel periodo dal 30-7-1977 al 29-1-1978 (12 mesi entrata in vigore Legge 10/1977.).
3. - ridotta al 50% pari a L. ..... perchè la richiesta è stata presentata nel periodo dal 30-1-1978 al 29-1-1979 (24 mesi entrata vigore Legge 10/1977);

C) — che le opere oggetto di concessione rientrano fra quelle previste dall'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10 per cui non è dovuto il contributo per opere di urbanizzazione (art. 5) e per il costo di costruzione (art. 6);

(4) Inizio non superiore ad un anno - ultimazione non superiore a 3 anni (art. 4 legge 10/77)

(5) Convenzione - atto unilaterale - ecc. debitamente registrato e trascritto.

N. B. — Una parte della dottrina individua la concessione come «provvedimento» ex art. 20 Legge 10/1977 - soggetto a registrazione e trascrizione. Con tale interpretazione la concessione dev'essere registrata unitamente agli allegati in essa richiamati, entro 20 giorni e trascritta entro 30 giorni dalla data del rilascio

Dott. Ing. SEVERINO LAZARI
Calle degli Avvocati 3907 - tel. 22158
V E N E Z I A

PERIZIA STRAGIUDIZIARIA

sulle condizioni statiche dell'immobile di proprietà Marconi Carlo e Melato Carla sito ai civv.8-10 di Via del Carmine in Casale sul Sile, frazione di Conscio, compilata dall'ing.Severino Lazari di Venezia,per conto dei proprietari stessi.-

Trattasi di un immobile del XVI + XVII secolo, costituito da un complesso che in origine doveva essere più ampio, come si nota dalle evidenti tracce rimaste, ed attualmente composto di un fabbricato principale con un corpo centrale, destinato ad abitazione, un'ala ad Est destinata a rimessa e stalla con soprastante granaio, nonchè un rustico a Sud-Est, composto di casa colonica, stalla con portico e fienile.-

Il corpo centrale è costituito da un fabbricato composto di piano terreno e primo piano, con tutte le caratteristiche della villa veneta (vedi foto n° 1-2), attualmente molto degradata per l'uso improprio fattone nel tempo (deposito granaglie e allevamento bachi da seta), nonchè per l'assoluta mancanza di manutenzione ed i dissesti causati dagli eventi sismici del 1976.-

Infatti esternamente si rileva il degrado completo degli intonaci oltre ai danni alle murature originati dall'umidità risalente dalle fondazioni, nonchè lesioni e spacchi a davanzali ed architravi dei fori da

finestra e da porta, ~~e~~ sul prospetto a Sud sono in vivo, e rotture agli angoli sulla cornice di gronda.-
La porta principale sul prospetto Sud ha la gradinata di accesso in vivo con gradini tutti rotti e sbreg ciati, l'architrave spaccato con lesioni pure nella parte centrale del soprastante poggiolo in vivo e le sioni alla muratura che proseguono fino al tetto (vedi foto n°2-3-4).-
Sul prospetto Ovest (vedi foto n°5) si nota una lesio ne passante verticale sulla muratura sopra la finestra del I° piano, che inizia dal tetto e scende giù fino a terra.-
Anche la parte centrale del cornicione su questo pro spetto è interrotta e parzialmente crollata.-
Sul prospetto Nord (vedi foto n°6) oltre alle pessime condizioni dell'intonaco esterno, ormai completamen te degradato da fioritura di muffe e muschio, si no ta la parte bassa dei due fondati da camino con la mu ratura molto corrosa e disregata, oltre alla mancan za completa di una torretta da camino, crollata e so stituita provvisoriamente con un tubo.-
Su tale prospetto si nota anche in piano terreno la costruzione di una deturpante superfetazione in forati con copertura in cemento, che altera l'estetica della facciata, mascherando la porta di accesso posteriore,

i cui contorni e gradini in vivo sono stati scalpella
ti. Anche il tetto, a falde inclinate e manto di tego
le curve, si presenta con molte tegole rotte e scivo
late verso la linea di gronda, lasciando ampie zone
non perfettamente coperte.-
All'interno si notano in piano terreno cedimenti, av
vallamenti e buche nelle pavimentazioni, alcune delle
quali in cotto molto rovinato e completamente disgrega
to, oltre agli intonaci scrostati dall'umidità, lesio-
ni agli architravi dei fori da porta e crepe agli
angoli delle murature (vedi foto n° 7).-
Anche la travatura in legno dei solai si presenta mol
to rovinata in più punti, con immarcimenti dovuti al
le infiltrazioni di acqua piovana dal tetto (vedi fo
to n° 8-9-10).-
Nel sottotetto, sono visibili le tracce delle infiltra
zioni (vedi foto n° 11 - 12), causa del deperimento
del tavolato sottotegola e della travatura di soste-
gno, nonchè di cedimenti per immarcimento (vedi foto
n° 13).-
La scala che dal piano terreno conduce al 1° piano è
con gradini in pietra di Custoza, molto consunti e
sbrecciati, i pavimenti del 1° piano sono in battuto
alla veneziana molto vecchi, con buche e sgranati.-
In primo piano sono evidenti le tracce di due pareti

demolite nella zona Ovest, che delimitavano un corridoio di disobbligo tra il corpo centrale ed preesistente ala Ovest, di cui rimangono evidenti tracce (vedi foto n° 5) e che dovevano pure sostenere l'originario abbaino a filo del muro perimetrale, simmetrico a quello del prospetto Est.-

L'ala ad Est, già stalla e granaio, è comunicante con il corpo centrale.-

All'interno si presenta completamente inagibile, con il solaio privo di tavolato, che mostra notevoli guasti e deficienze alla travatura (vedi foto n° 14) e con il tetto in cattive condizioni statiche.-

Anche il rustico, sito ad una quarantina di metri a Sud-Est del fabbricato principale, composto di casa colonica su tre piani fuori terra, stalla con fienile e portico, si presenta semidiroccato, in condizioni disastrose e pericolante per vistose deficienze a pilastri ed arcate, nonchè lesioni passanti alle murature interne, aggravate notevolmente dalle scosse sismiche del 1976 (vedi foto n° 15-16-17-18).-

Concludendo, tutto il complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e necessita di lavori urgenti ed indilazionabili, indispensabili per ridare sicurezza statica all'intera proprietà.-

Venezia 16 Giugno 1978

RB 171
VILLA VENETA
SECOLO XV
E PARTE ADIACENTE

RUSTICO E
CASA SETTECENTESCA

[redacted]

Mod. 12

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI

CASALE SUL SILE

OGGETTO: **Denuncia di inizio lavori relativi a concessione esecuzione opere edili**

del 28/3/79 **N.** 6

Il sottoscritto [redacted]

in relazione a concessione edilizia rilasciatagli in data 28/3/79

con la pratica n. 1624/77 per la costruzione da eseguirsi in VIA DEL CARMINE

al Mappale n. 11-83-13-12-14-186 Foglio n. 4 Sez. A di questo Comune,

in relazione altresì all'attestazione del Genio Civile sul progetto in data .....

agli effetti delle opere in conglomerato cementizio (1),

DENUNCIA che i lavori saranno iniziati in data LUGLIO /79

ED AFFIDATI all'Impresa .....

CHIEDE la verifica del tracciamento da parte dell'apposito incaricato del Comune.

CASALE SUL SILE li 3/7/79

[redacted]

COMUNE DI .....

Preso atto di quanto sopra richiesto,

Il sottoscritto (2) .....

presa visione dell'attestazione del Genio Civile in data ..... su progetto che prevede opere in conglomerato cementizio, dichiara di aver effettuato sopraluogo nella località indicata, di aver indi provveduto alla picchettazione ed assistito al regolare inizio dei lavori

....., li .....

Il Proprietario **Il Funzionario**

.....

(1) Cancellare se non serve. (2) Indicazione del cognome, nome, e qualifica.

Il ricevente visa

28/2/89

COMUNE DI CASALE SUL SILE
28 FEB 1989
PROT. N. 3/28
CAT. X

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI CASALE SUL SILE.

Il sottoscritto Poggiana geom Filiberto Ennio, con sede legale a Rosà in Via Bertorelle 12, quale tecnico incaricato dalla Sig.ra [redacted]

C H I E D E

alla S.V. Ill/ma il rilascio di un certificato attestante la regolarità del Fabbricato sottospecificato e la dichiarazione che lo stesso é abitabile:

Immobile sito a Casale sul Sile Catastalmente distinto al Foglio A/4 mapp. 11A 12A 13A 14A 83A e 186A in riferimento alla pratica edilizia n°1624 del 1979.

Sicuro in un V.S. favorevole riscontro porgo distinti saluti.

Rosà lì 28/2/89

IN FEDE

[redacted]

Da inviare a: [redacted]

oppure a:

[redacted]

COMUNE DI CASALE SUL SILE

C.A.P. 31032 PROVINCIA DI TREVISO P. IVA

Prot. n. 2129 li, 6/3/1989

IL SINDACO

Visti gli atti esistenti presso questo Ufficio Tecnico,

certifica

- che in data 23/1/1979 è stata presentata a questo Comune, dalla Ditta [redacted] domanda di autorizzazione edilizia per intervento di manutenzione straordinaria al fabbricato indicato come tipica "Villa Veneta" con adiacenze, ubicato in Via del Carmine su terreno così censito: Comune di Casale sul Sile, Foglio IV, Mappali n. 11/a, [illegible] 13/a, 12/a, 14/a, 186 (ex 20/b);
- che in data 28/3/1979 è stata rilasciata alla Ditta succitata autorizzazione edilizia n. 6/1624-79 per l'esecuzione dell'intervento succitato;
- che in data 3/7/1979 è stata presentata denuncia di inizio dei lavori;
- che a tutt'oggi non è mai stato presentato a questo Comune il "fine lavori" e conseguente richiesta del certificato di abitabilità dei locali.

Si rilascia in carta libera a richiesta del Sig. POGGIANA Geom. Filiberto Ennio per conto della Ditta MORETTI Maria Cecilia, residente a Conegliano, Viale 24 Maggio, n. 91, per gli usi consentiti dalla Legge.

[redacted]

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO
ALL'URBANISTICA
Vittorio Zanata

PA/cs

COMUNE DI CASALE SUL SILE

C.A.P. 31032 — PROVINCIA DI TREVISO — P. IVA 01557090261

POLIZIA MUNICIPALE

Prot. 4653

Oggetto: informazioni a carico di Marconi ~~Carlo, residente~~ in via Roma-Mestre-Ve-.

PRETURA DI MESTRE
13 MAG 1989

ALLA PRETURA DI MESTRE

Con riferimento alla nota pervenuta n. 253/89 del 10.5.89 si comunica quanto segue:

...Il sig. [redacted], residente in [redacted], risulta proprietario in Casale Sul Sile, via Carmine di un fabbricato soggetto a vincolo ai sensi della L. 1089/39., precedentemente adibito ad abitazione rurale.

Tale fabbricato, consistente in un corpo principale anticamente adibito aresidenza padronale e in una barchessa laterale risulta in fase di manutenzione ordinaria e straordinaria conservativa ai fini di recuperare l'originaria destinazione.

La parte residenziale, composta da piano terra, primo piano e mansarda, risulta per la maggior parte priva di pavimentazione finale, essendo costituita da solo getto in cemento, a parte un paio di piccole stanze ed uno stanzone centrale nel quale si sta tentando il recupero di un antico pavimento con mosaico. Non esiste riscaldamento funzionante essendo predisposte le sole condutture termiche senza caldaia. L'approvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano, le cui acque risulterebbero non potabili a causa di una vicina discarica di rifiuti. Alcuni infissi sono formati solo dagli "scuri "esterni, mancando le finestre a vetro. Si è notata la presenza di un bagno, quasi completato, ma privo di riscaldamento e di acqua potabile, sono inoltre presenti un paio di tavolini, un fornello e un lavabo al piano terra che servono al proprietario per prepararsi da mangiare durante le giornate che rimane a lavorare presso lo stabile, anzichè ritornare a Mestre. La barchessa laterale, parzialmente restaurata per far posto ad alcuni servizi tecnologici risulta pavimentata ma praticamente priva di infissi stabili in quanto inesistenti al primo piano (alcuni fori sono ostruiti da teli di nailon) mentre al piano terra sono privi di cardini ed appoggiati provvisoriamente con cunei allo scopo di evitare infiltrazioni atmosferiche dannose.

Si allega documentazione fotografica.

IL COMANDANTE
(Nello [illegible])

PRETURA DI MESTRE

12

COMUNE DI VENEZIA
UFFICIO PROTOCOLLO
6 - GIU. 1989
N. .....

ESECUZIONE CIVILE

Estinto.....

R.R.G. ES. ....253/89.

BIGLIETTO DI CANCELLERIA

ESECUZIONE PROMOSSA

DA:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Ai sigg. avv. o parti

[redacted]

Il Cancelliere

comunica che il Giudice dell'Esecuzione ha emesso la seguente ordinanza:

Il pretore

letta l'istanza

letti gli atti, allegati

ritenuta l'insussistenza dei presupposti di cui all'art. 2 co. 1° lett. b) del D.L. 30.12.1988 n . 551;

ritenuta non provata l'esistenza degli estremi di Legge richiamati nella successiva lett. c)

RESPINGE

l'istanza.

23.5.1989

IL PRETORE

f.to dr. Spinosa

E' copia conforme all'originale

mestre, 24/5/1989

IL CANCELLIERE

^^^^^^ Ripartizione URBANISTICA

Al sig. Sindaco di CASALE SUL SILE

Treviso

OGGETTO Concessione edilizia n. 6/1624 -79

[redacted]

Informo che i lavori relativi all'Autorizzazione di cui all'oggetto (Villa Veneta Sec.XVI sita in via del Carmine 18 Conscio) sono ultimati relativi alla porzione, 1° piano e pertanto reso funzionale al suo riuso.

Distinti saluti

[redacted]

12 settembre 1991

Comune di Casale s/S
Pervenuta il
Affidata il 13 SET. 1991

CONCESSIONE Ed. 6/1624/79

FABBRICATO STORICO sito

in via del Carmine 18 Casale sul Sile TV

MARCONI / MELATO

COMUNE DI CASALE SUL SILE
13. MAG 1994
PROT. N°
CAT. CL. ART.

DOCUMENTI ALLEGATI

1978 Foto, stato iniziale dei lavori

17/1/89 foto presentate dalla Moretti (esterne)

28/2/89 istanza al sig. Sindaco di Casale sul Sile

6/3/89 certificazione " " "

18/5/89 informazioni della Polizia Municipale di Casle sul Sile, con relazione e foto, per il Pretore di Mestre

23/5/89 decreto di RIgetto, del Pretore di Mestre sull'istanza della Moretti

30/11/90 Ordinanza del Sindaco Comune di Casale sul Sile, divieto dell'uso del pozzo artesiano

marzo 1991 umidita risalente foto documentano inoltre la mancanza di pavimenti, impianti, rivestimenti, porte, finestre ecc.

Estate/autunno 1991

Itinerario fotografico sui lavori per il recupero della porzione di fabbricato 1° Piano al riuso abitativo

12/9/91 dichiarazione di chiusara dei lavori per la parte recuperata

Estate/ Autunno 1991

10/1210 lavori per il recupero al riuso abitativo del primo piano del fabbricato

12/9/91 dichiarazione ultimazione lavori manutenz. straordinaria porzione fabbricato 1° piano

ITINERIARIO FOTOGRAFICO

interni

esterni gas, Sip, acqua,

settembre 91 Gas uso domestico e riscaldamento
Febbraio 92 allacciamento Sip
17/4/93 lettera acquedotto pubblico allacciamento

Venezia, 10 GIU. 1998

MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI
E ARCHITETTONICI DEL VENETO ORLE
Ex palazzo reale, p.zza S. Marco 63 - 30124 VENEZIA
Tel. 041/240 1111 - Telefax 041/5203142
C.F. 80010310276

ZONA B

COMUNE DI CASALE SUL SILE
- 8. LUG. 1998
PROT. N°
CAT. CL. ART.

[redacted]

e p.c. All'Arch. M. Paveggio
S. Marco 3716/B
Venezia

Prot.n.2599 All.n. 14 -

Risposta a foglio del
Div. Sez. n.

Oggetto: Casale Sul Sile loc. Conscio – Villa Marconi – Lavori di restauro finalizzati al cambio d'uso da residenziale a direzionale.

In riferimento alla nota in oggetto, vista la documentazione presentata, questa Soprintendenza, rilascia, per quanto di competenza, ai sensi dell'Art.18 ex L.1089/39, parere favorevole alla realizzazione dei lavori alle seguenti condizioni:

- il terrazzo alla veneziana da realizzare al piano terra venga eseguito in battuto di calce secondo le tecniche tradizionali;
- gli infissi, se originali, siano mantenuti, eventualmente restaurati e/o integrati nelle parti ammalorate;
- l'intonaco "a marmorino" esistente venga mantenuto interamente, eventualmente restaurato e/o integrato nella parte mancante;
- sia posta particolare cura nell'esecuzione degli impianti in modo da non "intaccare" murature in presenza di elementi materiali di pregio e/o significativi.

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Guglielmo Monti)

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO
Ufficio Tecnico di Zona (C)

Venezia, 29 OTT. 2009

All'Arch. Maurizio Paveggio
S. Marco 3716/B
Venezia

COMUNE DI CASALE SUL SILE
20. NOV. 2009
PROT. N. 29035
Cl. ... Cl. ... Sott. ...

Al Comune di Casale sul Sile (TV)
Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio

Alla Procura della Repubblica presso il tribunale di Treviso

Prot. n. 29395 Cl. 34.05.00/13.13 Allegati n. Risposta al foglio del N

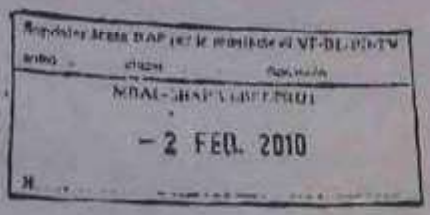
OGGETTO: Casale sul Sile (TV) – loc. Conscio – Complesso di Villa Marconi – sez. A - fg. 4, mapp. 12-13-83.
Immobile sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
Vincolo: ex L. 1089/39 – D.M. 15.01.1981
Proprietà: [redacted]
Richiesta di compatibilità per lavori eseguiti in assenza di autorizzazione.

In riferimento alla nota in oggetto, vista la documentazione presentata, ritenuto che le opere eseguite senza l'acquisizione della necessaria preventiva autorizzazione non sono in contrasto con le caratteristiche dei vani e quindi compatibili con la tutela dell'edificio vincolato, questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla compatibilità.

La presente, viene trasmessa alla Procura della Repubblica per i provvedimenti di competenza previsti dalla normativa vigente.

IL SOPRINTENDENTE ad interim
[redacted]

Responsabile dell'istruttoria: Arch. Luisa Mialich



Spett.le
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PER IL PAESAGGIO DEL VENETO ORIENTALE
Palazzo Cappello
VENEZIA

oggetto: Casale sul Sile – loc. Conscio – Complesso di Villa Marconi – sez. A – fg. 4, mapp. 12-13-83.
Immobile sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42. Vincolo: ex L. 1089/39 – D.M. 15/01/1981.
Proprietà: [redacted]
, Richiesta di compatibilità per lavori eseguiti in assenza di autorizzazione

Il sottoscritto Pasquale Squicciarini, nato a Altamura (BA) il 03/07/1982, residente in Preganziol (TV) via Bassa n° 51, Amministratore Unico della [redacted] con sede a [redacted] in Via Roma 66/1-2, in qualità di utilizzatore del complesso immobiliare di cui all'oggetto, meglio identificato in NCT al Fg. 4 dalle particelle n° 284/286/288,

premesso che

che in data 29/12/08 è stato rilasciato il parere di compatibilità prot. n° 29896, di cui a tav. VCM 11,

chiede

il parere in variante per le opere erroneamente non rilevate, consistenti nella modifica dei varchi d'ingresso del bagno al p. 2° lato est dell'immobile.

Si precisa inoltre che la finestra posta nel vano scala del piano sottotetto non è mai stata riaperta.

Con osservanza.

Venezia, [redacted]

[redacted]

COMUNE DI CASALE SUL SILE
Provincia di Treviso

Via Vittorio Veneto 23 – 31032- Tel 0422 – 784511 / Fax 0422–784526
P.I. 01557090261 *C.F. 80008210264*

Prot. 2723

Casale sul Sile, 16/02/2010

Oggetto: RICHIESTA DI PARERE per l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.lgs 22.01.2004 n. 42 come modificati dagli artt. 257 e 28 del D.lgs 153 del 24.03.2006.
Ditta: [redacted]
pratica edilizia: **15640**
lavori di: permesso **di costruire per ristrutturazione edilizia in sanatoria**
località CASALE SUL SILE VIA DEL CARMINE foglio mappale
vincoli: (X) ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004
oggetto del vincolo: **scolo Bigonzo**
( ) ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004

RACCOMANDATA A.R.

Alla **SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DEL VENETO**
Palazzo Soranzo Cappello
Ufficio beni Ambientali
Santa Croce, 770
30135 VENEZIA

e, p.c. [redacted]

Arch. Paveggio Maurizio
San Marco 3716-b
Venezia

Allegata alla presente, si trasmette, per quanto di competenza n 1 copia completa del progetto di sanatoria.

Elenco dell'allegata documentazione:

- Relazione di accertamento di compatibilità paesaggistica in cui è descritto l'intervento di sanatoria.
- Elaborati grafici.
- Documentazione fotografica precedente alle modifiche oggetto di sanatoria, e attuale situazione dei prospetti.
- Compatibilità architettonica rilasciata dalla Soprintendenza , dato che la villa è vincolata anche ai sensi della ex Legge 1089/39.

Si precisa che la compatibilità paesaggistica viene richiesta per le modifiche forometriche all'immobile.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE AREA SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Agostino Furlanetto

Venezia, 3 MAR. 2010

MINISTERO PER I BENI
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI
VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Al COMUNE di
CASALE SUL SILE (TV)

Prot. n. 4370 *Cl.* 3406/2.6 *Allegati n.* *Risposta al foglio del* *N.*

OGGETTO: Accertamento di compatibilità paesaggistica. Richiesta parere ai sensi degli artt. 167-181 del D.Lgs. 42 del 22.01.204, di recepimento del D.Lgs 157 del 24.03.2006 artt. 27-28 (ex L.308/2004).
Comune: Casale sul Sile
[redacted]

(Responsabile dell'istruttoria ai sensi della Legge 241/90: Arch. Luisa Mialich)

Con riferimento alla nota n. *2723* del *16.02.2010*, inviata dal *Comune* a questa Soprintendenza ai sensi degli artt. 167-181 del D.Lgs. 42 del 22.01.204 e successive modificazioni e integrazioni, ricevuta in data *18.02.2010 prot. n. 3382;*
Visto il D.Lgs. 42 del 22.01.2004, art. 181 e 167;
Questo Ufficio, esaminati gli elaborati progettuali trasmessi, rilascia il seguente parere relativo alla compatibilità paesaggistica sugli interventi eseguiti:
- gli interventi effettuati sull'immobile sono compatibili con la valenza paesaggistica dell'area vincolata, *in quanto le modifiche alla scala edilizia non incidono negativamente sul paesaggio tutelato*

COMUNE DI CASALE SUL SILE
10 MAR 2010
PROT. N. 4392
CAT. ... CL. ... ART. ...

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Sabina Ferrari

VISTO:
La pratica viene istruita
dall'Ufficio URB
IL SINDACO

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Venezia, 13 LUG. 2010

Alla Società
KAAL INTERNATIONAL Srl
Via Roma, 66/1-2
Quarto D'Altino (VE)

Al Sindaco del Comune di
Casale sul Sile (TV)

Prot. n. 16597 Cl. 34.05/6.6 Allegati n. Risposta al foglio del 2.02.2010 N.

OGGETTO: *Casale sul Sile (TV) – loc. Conscio – Complesso di Villa Marconi – sez. A - fg. 4, mapp. 284-286-288* - Immobile assoggettato alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 3 e art. 13, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con D.M. *15.01.1981* trascritto in data *8.04.1981*, emanato ai sensi della legge *1089/39*.

[redacted]

COMUNE DI CASALE SUL SILE
15 LUG. 2010
PROT. N. 17297

(Responsabile dell'istruttoria ai sensi della Legge 241/90: arch. Luisa Mialich)

In riferimento alla nota in oggetto, pervenuta in data *2.02.2010* ed acquisita al protocollo n. *2272* del *3.02.2010*, con la quale si comunicava l'esecuzione di opere realizzate in assenza di autorizzazione preventiva, di proprietà della Ditta [redacted] consistenti in:
1) modifica dei varchi d'ingresso del bagno al p. 2° lato est dell'immobile.
Vista l'entità delle opere erroneamente non rilevate nella richiesta di parere di compatibilità prot. n. 29995 del 29.12.2008 rilasciato da questa Soprintendenza, e che la finestra posta nel vano scala del piano sottotetto non è mai stata riaperta, questa Soprintendenza per quanto di competenza, ritiene dette opere, compatibili con l'interesse del bene tutelato, in quanto non ne hanno alterato la valenza culturale.
Premesso quanto sopra, si ritiene che non ricorrano gli estremi per l'applicazione del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 160 del D.lgs 42/2004, in quanto il bene non ha subito danno.
Resta salva l'applicazione delle procedure sanzionatorie previste da altre normative vigenti.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Sabina Ferrari
PER IL SOPRINTENDENTE
Arch. [illegible]

VISTO:
La pratica viene istr
dall'Ufficio

IL SIND

Prot. n. 15824

Casale sul Sile 22.09.2010

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
PER INTERVENTO IN AREA
SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO
(art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e Legge Regionale 31.10.1994, n. 63)

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista l' istanza di permesso di costruire in sanatoria presentata da [redacted] con sede in via del Carmine 4 a Casale sul Sile (TV) per ristrutturazione edilizia (cambio d'uso con opere).

Vista la richiesta di parere per accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del D.lgs 42/2004 inoltrata alla Soprintendenza con nota del 16.02.2010 prot 2723 con riferimento alle modifiche forometriche all'immobile;

Visto il vincolo paesaggistico dello scolo Bigonzo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004;

Vista la compatibilità paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza con nota del 03.03.2010 trasmessa al Comune in data 10.03.2010 prot 4392, "*in quanto le modifiche non incidono negativamente sul paesaggio tutelato*";

Visto il pagamento della sanzione amministrativa;

Vista la Legge Regionale 31.10.1994, n. 63;

Visto il D.Lgs 42 del 2004;

RILASCIA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA

lla ditta succitata, per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali, odifiche forometriche dell'immobile in via del Carmine , come da richiesta, secondo gli elabo afici allegati alla istanza.

presente provvedimento, rilasciato ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04, art. stituisce provvedimento amministrativo.

ntro il presente provvedimento è consentito:

- Ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi della Legge 60.12.1971 n. 1034 en termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica;
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi degli artt. 8 e segg. Del D 24.11.1971 n. 1199 entro il termine di 120 (centoventi) gg. dalla data della notifica.

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZ
TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO
arch. Agostino Furlanetto

AZIENDA ULSS 9 TREVISO

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
Igiene Edilizia e del Territorio
Via Castellana, 2 - 31100 Treviso

Treviso li, 19 OTT. 2010
Prot. n. 131367
Risp. alla nota n. 15813
del 22.09.2010
Allegati n.
Rif.

COMUNE DI CASALE SUL SILE
21. OTT. 2010
PROT. N. 17587
CAT. ___ CL ___ ART. ___

Al Ufficio Tecnico
del Comune di
31032 - CASALE SUL SILE

OGGETTO: Parere ai sensi del *D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 – D.Lgs. n. 81 del 09.04.2008 e s.m.i.* , riguardante il **progetto istanza di sanatoria** ristrutturazione edilizia con cambio d'uso con opere, su immobile sito in località Conscio – Complesso di Villa Marconi – Casale sul Sile (Tv) destinato ad produttive di tipo artigianale / commerciale.

[redacted]

Si riscontra la nota citata a margine, pervenuta in data 23.09.2010, pari oggetto, *esprimendo*, sulla scorta della documentazione inviata e per quanto di competenza, ***Parere Favorevole a condizione che:***

- i tutti locali che presentano carenza o siano totalmente privi d'illuminazione ed aerazione naturale diretta *come previsto della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997*, siano muni di un *impianto di illuminazione e di aerazione che garantisca i requisiti microclimatici previ dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, ovvero *come previsto dalle norme tecniche UNI 103 (impianti aeraulici a fini di benessere, etc...)*

i locali indicati come ***letto, soggiorno letto e cucina*** vengano destianti ad uso esclusivo ***foresteri*** servizio dell'attività;

i locali ***bagni in camera***, vengano predisposti con adeguati servizi igienici: lavello, bidet, wc, vasc doccia.

il locale ***bagno disabili***, al 1° piano, sia adeguato e idoneo per accessi;

il locale indicati come ***cucina*** venga utilizzato esclusivamente per la preparazione di prime colazioni;

venga individuata una **zona per la consumazione prime colazioni;**

VISTO:

- il locale adibito a *ripostiglio*, privo d'illuminazione ed aerazione naturale diretta, sia munito di un *impianto di illuminazione e di aerazione che garantisca i requisiti igienici, sanitari e di sicurezza previsti dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente , in attesa della specifica normativa, come previsto della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997;
- *i servizi igienici*, privi d'illuminazione ed aerazione naturale diretta, siano muniti di un *impianto di illuminazione e di aerazione che garantisca i requisiti igienici, sanitari e di sicurezza previsti dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente , in attesa della specifica normativa, come previsto della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997;
- locali adibiti a *vani tecnici*, siano muniti di un *impianto di illuminazione e di aerazione conformemente alle relative norme d'uso e di sicurezza previste per l'uso specifico dei locali.*
- i locali adibiti a *sale riunioni*, carenti di aerazione naturale diretta, siano muniti *un impianto di aerazione che permetta un ricambio come previsto dalle norme U.N.I. n. 10339 "Impianti aeraulici ai fini di benessere"*
- *i locali* non siano utilizzati per lavorazioni per le quali é previsto l'obbligo degli spogliatoi e/o docce, *come indicato ai punti 2.2 e 2.3 della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997 ;*
- *l'edificio* sia munito di un idoneo sistema di rifornimento di acqua potabile e di smaltimento dei reflui fognari, in quanto tali le modalità non sono indicate elaborati progettuali inviati;
- *gli impianti di ventilazione e/o climatizzazione* dei locali siano realizzati con le caratteristiche previste per ciascuna tipologia di locale *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente , in attesa della specifica normativa, come previsto della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997;

Inoltre si ricorda che:

- *nei locali* muniti di illuminazione ed aerazione meccanica, l'accesso degli operatori è acconsentito esclusivamente in presenza del funzionamento dei tali impianti, diversamento prima dell'accesso a tali locali dovra essere verificate le *condizioni igieniche, sanitarie e di sicurezza previste nall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, come previsto al *punto 1.7 della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997 ;*
- *l'edificio* deve essere ben difeso dagli agenti atmosferici e provisto di un idoneo isolamento termico ed acustico, in relazione alla tipologia di attività svolta, *come previsto al punto n 1.3.1.1. dell' Allegato IV al D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008;*

devono essere, se del caso, realizzate *le uscite di sicurezza* a norma, *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, come previsto della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997;

- ***le scale*** devono essere realizzate, ovvero presentare i requisiti, *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, *come previsto al punto 1.7 della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997* (p. = 30 cm. , nel rispetto del rapporto p. + 2 x h. = 62 – 64 cm.) ;
- ***i locali e/o i posti di lavoro*** devono essere riscaldati a norma, *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, come previsto al *punto 1.7 della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997* ;
- ***le porte dei servizi igienici***, devono essere opportunamente munite di serratura d'emergenza azionabile dall'esterno e indicatore di presenza, devono aprirsi verso l'esterno (anti-wc), inoltre all'interno dei servizi igienici deve essere previsto un erogatore d'acqua per l'igiene intima *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, come *previsto al punto 2.1 della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997*;
- ***l'impianto di ventilazione artificiale*** del servizio igienico deve essere realizzato *come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente, in attesa della specifica normativa, come *indicato al punto 2.1 lettera e della Circolare n. 13/1997, approvata con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997*;
- ***le aperture*** devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici a contatto con l'esterno e presentare comandi fissi d'apertura (manuali o automatici) di facile uso; *qualora nel conteggio della **superficie aerante** dei locali, fossero state conteggiate anche le cosiddette **portefinestre**, queste dovranno aprirsi oltre che ad anta, anche a ribalta (wasistas) come indicato dall'allegato IV del D.Lgs n. 81 del 09.04.2008*, attualmente ed indicativamente , in attesa della specifica normativa, *come previsto al punto 4, comma 5°, della Circolare n. 13/1997, approvato con D.G.R. del Veneto n. 1887/1997*;
- dovrà essere ***comunicato l'inizio dell'attività*** da parte della Ditta che andrà / delle Ditte che andranno ad occupare i locali in oggetto, completando la ***scheda informativa*** con le notizie mancanti o imprecise, riguardanti tutti i dati dell'attività, *art. n. 67 del D.Leg. n. 81 del 09.04.2008 (aziende con più di tre lavoratori)*;
- ***gli scarichi fognari*** dovranno essere autorizzati *ai sensi del Titolo III del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152* relativo alle norme in materia ambientale; *(va verificato il dimensionamento e funzionamento della struttura di smaltimento dei reflui fognari, sia in rapporto al numero di operatori ed utenti dell'agriturismo, sia in rapporto al collegamento con un depuratore esistente e ricettore delle acque, oltre che al sistema di smaltimento dei grassi e dei fanghi dell'Imhof)*:

ai sensi *del 4° comma dell'art. 113 del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 relativo alle norme in materia ambientale "E' comunque vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee"*;

Il parere per il ***certificato di agibilità*** *(art. 24 del DPR n. 380 del 06.06.2001)* sarà rilasciato su formale richiesta dell'Amministrazione Comunale o del Utente *(4° comma dell'art. n. 25 del DPR n. 380 del 06.06.2008)*, previo sopralluogo all'immobile da parte di personale di questo Dipartimento, in tale occasione dovranno essere esibiti i seguenti documenti:

- Copia del certificato di collaudo o d'idoneità statica
- Dichiarazione dell'installatore qualificato e/o tecnico abilitato attestante che ciascun impianto è conforme alle norme di cui al D.Lgs n. 37 del 22.01.2008.
- Dichiarazione dell'installatore e/o di un tecnico abilitato che i vetri posti in opera sono a norma di sicurezza UNI
- Certificato di potabilità dell'acqua (se del caso)
- Autorizzazione allo scarico dei reflui fognari

Si restituisce la documentazione e si porgono distinti saluti.

Servizio di Prevenzione, Igiene e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro
Il Direttore
dr. Pillon Luciano

REGIONE VENETO
U.L.S.S. n.9 - Treviso
DIPARTIMENTO PREVENZIONE DEL SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA

Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Il Direttore
dr. Giovanni Gallo

P.S.:

- *Si fa presente che, lo scrivente Dipartimento, deve rispondere entro il termine di sessanta giorni, dalla data di ricevimento della richiesta (Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i e regolamento interno)*
- *Si ricorda che la richiesta dei pareri, igienici sanitari, relativi agli edifici adibiti ad attività produttive "Agricole, Industriali, Artigianali, Commerciali, Direzionali, etc.", ad uso collettivo "Scuole, Strutture Sanitarie, Sociali, Sportive, Ricreative, etc." deve essere indirizzata al Dipartimento di Prevenzione e non ai singoli servizi, al fine di evitare inconvenienti indesiderati.*
- *Si raccomanda la completa compilazione della scheda informativa, e la corrispondenza dei dati della stessa con gli elaborati grafici, per poter formulare un corretto parere.*

Nell'esprimere il parere di competenza per il rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere ottemperate le condizioni indicate nei pareri, diversamente il Dipartimento di Prevenzion esprimerà parere sfavorevole.

ACCREDITATION CANADA
ACCREDITAMENTO D'ECCELLENZA

...fessione: Schiavetto arch. Lorenzo
...rattori: T.P. Farnone ing. Fabio
...nal ind Sile 10.10 P.Ip. KAAL INTERNATIONAL
...enda Unità Locale Socio Sanitaria n. 9 – Treviso
...rgo Cavalli, 42 31100 Treviso - Cod. Ente 050 -109 Cod. Fisc. 03084880263 - www.ulss.tv.it

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Provincia di Treviso

Via Vittorio Veneto 23 – 31032 Tel 0422 – 784511 / Fax 0422 – 784526

P.I. 01557090261 C.F. 80008210264

Prot. n. 18074 lì, 28.10.2010

Oggetto: richiesta dimostrazione ottemperanza alle condizioni ULSS su istanza di sanatoria " ristrutturazione edilizia (cambio d'uso con opere) "– ditta Kaal International. Pratica edilizia 15640

Solo a mezzo fax

[redacted]

In riferimento alla richiesta di sanatoria di ristrutturazione edilizia per cambio d'uso da residenziale a direzionale con opere edilizie, su un immobile vincolato ai sensi della Ex L 1089/39 , trasmetto il parere rilasciato dalla ULSS.
Poiché il parere espresso dall'ASL è favorevole a determinate condizioni, Vi chiedo di dimostrare che le stesse sono ottemperate.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO
Arch. Spadazzi Manuela

[redacted]

Spett.le
Comune di Casale sul Sile
Provincia di Treviso
Ufficio Urbanistica
Anticipata via fax al n° 0422-784526

Casale su Sile lì,04/11/2010

Oggetto: Richiesta dimostrazione ottemperanza alle condizioni ULSS su istanza di sanatoria "ristrutturazione edilizia(cambio d'uso con opere)" [redacted] **Pratica edilizia 15640 unità immobiliare sita a Casale sul Sile Località Conscio Via del Carmine civ. 40.**

Ad integrazione alla Vs. prot. N° 18074 del 28/10/2010, invio - in allegato – dichiarazione di ottemperanza alle condizioni come da parere ULSS prot. N° 131367 del 19 ott. 2010.

Distinti saluti

[redacted]

[redacted]

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto [redacted]
cod. fisc. [redacted] legale rappresentante della [redacted]
con sede in via [redacted]
in riferimento al Permesso di Costruire prot. N° 15640

dichiara che

–tutti i locali privi di illuminazione ed aerazione naturale diretta sono dotati di impianto di illuminazione e di aerazione come da allegato IV e V del D.Lgs n 81/08;

–tutti i bagni dell'immobile sono già adeguati con i quattro apparecchi;

–l'edificio è regolarmente collegato alla rete idrica, Azienda Servizi pubblici SILE-PIAVE S.p.A, cod. Servizio 20206211, cod. Utente 48408, Contatore 203968 e munito di idoneo sistema di smaltimento dei reflui fognari;

– parte del piano primo, composto dalle due camere e della cucina e tutto il piano sottotetto verranno destinati a foresteria;

–il locale cucina con l'antistante locale denominato a disobbligo saranno destinati, il primo esclusivamente per la preparazione di prime colazioni il secondo come zona per la consumazione delle prime colazioni;

–i locali destinati sala riunione godono di aerazione diretta;

[redacted]

–i locali sono utilizzati per lavorazioni(uffici amministrativi) che non richiedono l'obbligo di spogliatoi;

–tutti i locali sono riscaldati a norma come previsto dell'allegato IV del D.Lgs.81/08 e l'edificio e ben difeso dagli agenti atmosferici come previsto dal punto 1.3.1.1 dell'allegato IV del D.Lgs. 81/08. Saranno installate, su tutte le porte dei bagni, serrature d'emergenza azionabili dall'esterno;

–la superficie aerante dei locali è stata conteggiata con le cosiddette portefinestre e apribili a wasistas.

In fede [redacted]

Casale sul Sile, lì 04/11/2010

UNI EN ISO 9001
N° 9145 EUGR
AZIENDA CON SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO

EUROGROUP S.p.A.
CAP.SOC. 1.000.000.000 i.v.
C.F. PIVA 00030280267
C.C.I.A.A. TV N. 88700
REG. SOC. TRIB. TV N. 6517
ISCR. AVIEL N. 25
C.C.P. 15356313

VIA TREVISO 65/A
31057 SILEA (TV)
ENGINEERING – SOFTWARE
SERVIZI INFORMATICI
IMPIANTI ELETTRICI
AUTOMAZIONI E CONTROLLO
DI PROCESSO - TELEFONIA

TEL. 0422-460088 FAX 460040
http://www.eurogroup.com
e-mail: eurogroup@eurogroup.com

[redacted]

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

C/8365 – 59/99

[redacted] iscritta nel Registro delle Ditte della Camera C.I.A.A. di Treviso n. [redacted] DISTRIBUZIONE IMPIANTO LUCE, FORZA MOTRICE, RETE TELEFONICA E DATI, IMPIANTO DI SICUREZZA ANTINTRUSIONE E RILEVAMENTO FUMI, IMPIANTO VIDEOCITOFONICO, PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI VIDEOCONTROLLO PERIMETRALE E AUTOMAZIONE CANCELLO CARRAIO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA MARCONI" in VIA DEL CARMINE n.° 18 a CASALE SUL SILE, località CONSCIO (TV).

- Inteso come: [x] nuovo impianto; [ ] trasformazione; [ ] ampliamento; [ ] manutenzione straordinaria; [ ] altro;
- Commissionato da: DESARC S.r.l.
  Via MATTEI n.° 12 - 31030 DOSSON DI CASIER (TV)
- Installato nei locali siti nel Comune di: CASALE SUL SILE località CONSCIO
  Via DEL CARMINE n.° 18 - 31048 CASALE SUL SILE (TV)
- Di proprietà di: FIN-ECO LEASING S.p.A.
  Via MARSALA n.° 42/A - 25122 BRESCIA (BS)

In edificio adibito ad uso: [ ] industriale, [x] civile, [x] commerciale, [ ] altri usi:

COMUNE DI CASALE SUL SILE
21.SET.2010
PROT. N. .....

DICHIARANO

sotto la propria responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n.46 /1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[x]rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi del'art. 6 della Legge n.° 46/1990);

[x]seguito la norma tecnica applicabile all'impiego C.E.I. 20-40 C.E.I. 64-8 D.P.R. 547 D.Lgs. 626/96

[x]installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione art. 7 della Legge n.° 46/1990;

[x]controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

ALLEGATI OBBLIGATORI

[x]progetto (solo per impianti con obbligo di progetto);
[x]relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
[x]schema di principio dell'impianto realizzato;
[ ]riferimento a Dichiarazioni di Conformità precedenti o parziali, già esistenti;
[x]copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

DECLINANO

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

[redacted]

Silea, 10.12.1999

EUROGROUP S.p.A.
CAP.SOC. 1.000.000.000 i.v.
C.F. P.IVA 00030280267
C.C.I.A.A. TV N. 58790
REG. SOC. TRIB. TV N. 5517
ISCR. AVIEL N. 25
C.C.P. 16356313
TEL. 0422-460088 FAX 460040
http://www.eurogroup.com
e-mail: eurogroup@eurogroup.com

VIA TREVISO 86/A
31057 SILEA (TV)
ENGINEERING - SOFTWARE
SERVIZI INFORMATICI
IMPIANTI ELETTRICI
AUTOMAZIONI E CONTROLLO
DI PROCESSO - TELEFONIA

EUROGROUP
SINERGIE ELETTRICHE

Spett.le
DESARC S.r.l.
Via MATTEI n.° 12
31030 DOSSON DI CASIER (TV)

Silea, 10.12.1999

Rif. "8365 DICTER"

OGGETTO: **DICHIARAZIONE DI CONTROLLO E MISURA DI TERRA DELL'IMPIANTO ELETTRICO INSTALLATO PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA MARCONI" in Via DEL CARMINE n.° 18 a CASALE SUL SILE, località CONSCIO (TV).**

Con la presente Vi comunichiamo che in data 02.03.99 abbiamo provveduto alla misura di terra in oggetto.
La misura è stata effettuata con strumento EUROGROUP tipo TERRA TEST 930, secondo il metodo tradizionale voltamperometrico.
Il valore globale di terra è risultato di 7.5 Ω
L'impianto di terra del complesso immobiliare è realizzato con tre dispersori a picchetto infissi direttamente nel terreno, contenuti in pozzetti ispezionabili, e collegati al collettore nel quadro elettrico generale con corda isolata giallo/verde sez. 1x35 mm^2, posata entro tubo di protezione in pvc.

Distinti saluti

[redacted]

[redacted]

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990 - D.M. 20 FEBBRAIO 1992 - D.P.R. 18 APRILE 1994 N. 392

n. _____

Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante

dell'impresa (ragione sociale) PAGLIARO GIORGIO IMPIANTI IDRAULICI

operante nel settore IMPIANTI IDRAULICI

con sede in via BORGO LISSANDRI n. 12 comune SAN VENDEMIANO

(Prov.) TV tel. 0438-778371 part. IVA 02211920261

☒ iscritta al R.I. e al R.E.A. (R.D. 29.09.1934, n. 2011 - Art. 8, L. 29.12.1993 n. 580 - D.P.R. 07.12.1995 n. 581)

della camera C.C.I.A.A. di TREVISO n. 194857

☒ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n. 443) di TREVISO n. 66257

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO TERMICO AUTONOMO PER RISCALDAMENTO IN POMPA DI CALORE E CONDIZIONAMENTO - SUDDIVISIONE IN DUE ZONE -

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria ☐ altro (1)

N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito, canalizzato della 1ª, 2ª, 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissionato da [redacted], installato nei locali siti

nel comune di CASALE SUL SILE (prov. TV) via DEL CARMINE

n. 18 scala ____ piano ____ interno ____ di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) FIN-ECO LEASING SpA - VIA MARSALA 92/2 BRESCIA

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☐ civile (2) ☐ commercio ☒ altri usi;

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☒ rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);

☐ seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3);

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge 46/1990.

☐ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☒ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);

☒ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5) (mod. Buffetti 8843.3);

☒ schema di impianto realizzato (6);

☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

☒ copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): _____

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte [redacted]

data 13.05.99 il resp. tecnico [signature] (firma) il dic[redacted]

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/199[redacted]

data 13.05.99 firma [signature]

8842.5

COPIA PER IL COMMITTENTE 1

STUDIO TERMOTECNICO

[redacted]

RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI PER IL CONTENIMENTO DI CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

MODELLO secondo ALLEGATO A TIPOLOGIA a, art. 1 DM 13-12-93:
opere relative ad edifici di nuova costruzione o a ristrutturazione di edifici (con riferimento all'intero sistema edificio-impianto termico).

In ottemperanza a quanto disposto da:
legge n. 10 del 9 gennaio -D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993
D.M. del 13 dicembre 1993 - D.M. del 6 agosto 1994

Calcolo del fabbisogno energetico convenzionale METODO A - UNI10379
Procedure di calcolo recepite dalla UNI-10344 e da tutte quelle collegate

Opere relative a:	**RISTRUTTURAZIONE FORESTERIA**
Località :	**CASALE SUL SILE**
	Via Del Carmine,18
Tipo di edificio :	**CIVILE ABITAZIONE**
Categoria :	**E1(1)**
Committente :	**FIN ECO LEASING SpA - BRESCIA**
Progettisti :	**Per. Ind. ZANNI MAURO**

La presente Relazione Tecnica ai sensi dell'Art. 28 Legge 10, 9-1-1991, viene consegnata in duplice copia prima o insieme, alla denuncia dell'inizio lavori relativi alle opere in oggetto.
La seconda copia viene restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

[redacted]

Comune di CASALE SUL SILE

Provincia di TREVISO

RELAZIONE TECNICA

LEGGE 10

MODELLO secondo ALLEGATO A TIPOLOGIA a, art. 1 DM 13-12-93
In ottemperanza a quanto disposto da:
legge n. 10 del 9 gennaio 1991 - D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993
D.M. del 13 dicembre 1993 - D.M. del 6 agosto 1994

Calcolo del fabbisogno energetico convenzionale METODO A - UNI 10379
Procedure di calcolo recepite dalla UNI-10344 e da tutte quelle collegate

Tipo di edificio	: CIVILE ABITAZIONE
Categoria	: E1(1)
Località	: CASALE SUL SILE
	Via Del Carmine,18
Progetto per	: RISTRUTTURAZIONE FORESTERIA
Committente	: [redacted]
Progettisti	: Per. Ind. ZANNI MAURO

Il committente

I progettisti

CASALE SUL SILE, 18-05-99

Spazio riservato al funzionario del Comune

COMUNE DI CASALE SUL SILE

L'incaricato

data: 18-05-99

pag

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Provincia di Treviso
Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio
Via Vittorio Veneto 23 – 31032 Tel 0422 –784511 / Fax 0422 – 784526
P.I. 01557090261 C.F. 80008210264

Prot. n. 20035

PRATICA EDILIZIA N. 15640

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 66 DEL 02-12-2010

PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E/O EDILIZIA DEL TERRITORIO

a nome della ditta:

[redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO

VISTA l'istanza presentata in data 20.11.2009 [redacted] intesa ad ottenere il permesso di costruire per i seguenti lavori **RISTRUTTURAZIONE IN SANATORIA** ubicati in via Carmine sull'area cosi identificata al catasto al foglio 4 mappale 12, 13,83;
VISTO il progetto dei lavori, a firma del progettista PAVEGGIO ARCH. MAURIZIO (C.F.PVGMRZ50L14L736D) allegato alla domanda stessa;
VISTO il referto del Responsabile dell'Istruttoria del 20-11-2009;
SENTITO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28-01-2010 con esito favorevole;
VISTA la proposta di provvedimento di cui al comma 3 e 7 del D.P.R. 380/2001 rilasciata il 29 novembre 2010;

Precisato, per miglior comprensione degli elaborati allegati alla presente, che la tavole n. 1,2,3 sono relative all'uso residenziale (precedente al cambio d'uso); le tavole n. 11 e 13 sono relative allo stato attuale dell'immobile; la tavola n. 10 è relativa alle opere autorizzate dalla Soprintendenza in data 10.06.1998 prot. n. 2599 e in data 11 ottobre 1999 prot. n. 8694 (ma non a suo tempo autorizzate dal Comune); la tavola n. 12 è comparativa;
Visto il parere "favorevole a condizioni" rilasciato dall'Azienda ULSS 9 di Treviso il 19 ottobre 2010 prot. n. 131367;
Visto che, la società [redacted] con documentazione depositata l'08 novembre 2010 prot. n. 18535 e con documentazione acquisita in data 26 novembre 2010 , ha dichiarato l'ottemperanza alle condizioni impartite dall'ULSS;
Visto che il tecnico incaricato ha dichiarato che l'attività non è soggetta a c.p.i., come da Sua nota del 20 luglio 2010;
Richiamata l'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria rilasciata il 22 settembre 2010 , dopo l'acquisizione della Compatibilità Paesaggistica della Soprintendenza in data 3 marzo 2010 e dopo l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa dovuta in funzione delle modifiche forometriche;
Vista la Compatibilità Architettonica, rilasciata dalla Soprintendenza con note del 29 dicembre 2008 e del 13 luglio 2010, per le opere eseguite in assenza di autorizzazione su immobile vincolato ex L. 1089/39;
Visto che, è stata versata la sanzione relativa al profilo paesaggistico determinata in euro 516,00 versata con valuta 2 settembre 2010;
Visto che, è stata versata la sanzione amministrativa per cambio d'uso con opere emessa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 determinata in euro 15.674,00 versati con valuta 2 settembre 2010;

VISTO che il richiedente ha comprovato di essere proprietario dell'area;
RICHIAMATO il vigente regolamento edilizio comunale;
VISTO il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed in particolare l'art. 13;
VISTO il D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla semplificazione amministrativa;
VISTA la propria competenza ad adottare i provvedimenti in materia edilizia secondo quanto previsto dal Decreto del Sindaco n. 1 del 22 gennaio 2010;

PERMETTE IN SANATORIA

Alla ditta:

[redacted]

L' esecuzione delle opere sopradescritte secondo gli allegati grafici di progetto, e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Il presente permesso di costruire é trasferibile a successori e aventi causa. Essa non incide sulla titolarietà della proprietà od altri diritti reali relativi agli immobili realizzati o modificati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalle vigenti leggi e/o per inadempienza alle clausole e obblighi ivi prescritti.

CASALE SUL SILE LI 02-12-2010

IL RESPONSABILE DELL' AREA SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Agostino Furlanetto

Il sottoscritto [redacted] dichiara di aver ritirato in data odierna, il presente provvedimento. Si obbliga, inoltre, di obbligarsi all'esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel permesso di costruire in pari data consegnatogli, e ne assume le spese relative, inerenti e conseguenti.

Addì, 3/12/2010

IL TITOLARE
[redacted]

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati con strumenti cartacei e con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

ARCHITETTO MAURIZIO PAVEGGIO - VENEZIA

COMUNE DI CASALE SUL SILE
20. LUG. 2010
PROT. N. 12538

Spett.le
Ufficio Tecnico
e Gestione del Territorio del
COMUNE DI CASALE SUL SILE

Venezia, 20/07/2010

oggetto: domanda di permesso di costruire in sanatoria per ristrutturazione edilizia (cambio d'uso con opere)
Pratica ed. 15640

In riferimento e riscontro alle Vostre pari oggetto A/R prot. n° 8623 e 10810, rispettivamente del 14/05/2010 e 18/06/2010, in allegato invio la documentazione integrativa richiesta.

Con l'occasione, preciso quanto segue:

1) lo stato precedente l'intervento è raffigurato alla tavola VMC 1 del 26/02/98;
2) la tavola VMC 11 del 29/08/08, a causa di "alcune piccole modifiche erroneamente non rilevate", è superata e sostituita dalla VMC a11 del 16/12/09 che ha ottenuto il parere 13/07/10 della Soprintendenza;
3) riguardo la documentazione di cui al DM 37/08 si potrà – nel caso – produrre i vari certificati di conformità ex L. 46/90, rilasciati dalle Ditte esecutrici all'epoca dell'intervento;
4) ai fini della disciplina antincendio valgono i disposti di cui alla regola tecnica pubblicata sulla G.U. n° 51 del 02/03/06, applicabile ai locali già adibiti ad uffici alla sua entrata in vigore; trattandosi comunque di edificio – peraltro isolato – con meno di 25 persone presenti, non si rientra nelle carattiristiche della attività 89 e non si è soggetti a rilascio di C.P.I.; riguardo la presenza di "archivi e depositi di materiali" si precisa che il carico di incendio massimo è inferiore ai 35/40 Kg/mq (la norma consente il limite a 60 Kg/mq).

Distinti saluti

ORDINE ARCHITETTI VENEZIA
N° 778
architetto
MAURIZIO PAVEGGIO

VISTO:
All.ti *ut supra*
La pratica viene istruita dall'Ufficio
IL SINDACO

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Provincia di Treviso

Ufficio Urbanistica Ambiente e Igiene del Territorio

Via Vittorio Veneto 23 – 31032 Tel 0422 – 784513 / Fax 0422 – 821224

P.I. 01557090263 C.F. 80008210264

PRATICA EDILIZIA n	15640
DITTA	[redacted]
OGGETTO	PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria per [illegible] edilizia (cambio d'uso con opere)
rif. catastali	sez A f 4 map 12-13-83

Istruttoria finale

Favorevole vista la documentazione prodotta

Precisato, per miglior comprensione degli elaborati allegati alla presente, che le tavole 1-2-3 sono relative all'uso residenziale (precedente al cambio d'uso), le tavole 11- 13 sono relative allo stato attuale dell'immobile, la tav 10 è relativo alle opere autorizzate dalla Soprintendenza in data 10.06.98 prot. 2599 e in data 11.10.99 prot 8694 (ma non a suo autorizzate del comune), la tavola a 12 è comparativa.

- Visto il parere favorevole della ulss, emesso in data 19.10.2010 (loro prot 131367), a determiniate condizioni;
- Vista che la società kaal con documentazione depositata 18.11.2010 prot 18535 e , con documentazione acquisita in data 26/11/2013 ha dichiarato l'ottemperanza alle condizioni impartite dall'ulss
- - vv.ff. vedasi dichiarazione del tecnico datata 20.07.2010 che l'attività non è soggetta a c.p.i.
- Richiamata l' autorizzazione paesaggistica in sanatoria rilasciata dal Comune in data 22.09.2010, dopo l'acquisizione della compatibilità paesaggistica della Soprintendenza in data 03.03.2010 e dopo l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa, il tutto in merito alle modifiche forometriche;
- Vista la compatibilità architettonica, rilasciata dalla Soprintendenza, con note del 29.12.2008 e del 13.07.2010, per le opere eseguite in assenza di autorizzaizone su immobile vincolato ex L 1089/39
- Visto che è stata versata la sanzione, emessa sotto il profilo paesaggistico, di 516,00
- Visto che è stata versata la sanzione amministrativa per cambio d'uso con opere, messa ai sensi di 15.674,00

da portare per il ritiro: una marca da bollo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Spadazzi Manuela

DATA 29.11.2013