

COMUNE DI PIEVE DI BONO-PREZZO

Via Roma 34 – 38085 Pieve di Bono-Prezzo
Provincia di Trento

SERVIZIO TECNICO

tel. 0465.674775 - fax 0465.670368
e-mail: tecnico@comune.pievedibono-prezzo.tn.it
PEC: comune@pec.comune.pievedibono-prezzo.tn.it
Codice Fiscale e Partita IVA 02401730227

**Edificio denominato "VILLETTA VELA"
p.ed. 285 C.C. Creto
frazione Creto - via Roma n. 46**

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Pieve di Bono-Prezzo, 2 maggio 2017

Il Responsabile del Servizio Tecnico
geom. Roberto Bolza



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberto Bolza", written over the typed name of the responsible official.

Relazione tecnico - illustrativa

PREMESSA DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente relazione è l'edificio denominato "Villetta Vela", villetta a due piani corredata da una discreta area pertinenziale ubicata nel centro abitato della frazione di Creto, capoluogo del Comune di Pieve di Bono-Prezzo, in via Roma n.46 a poca distanza dalla S.S. n. 237 "del Caffaro" e vicino ai servizi principali.

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio alla Società OR VEN della licenza di costruzione per lavori edili in data 3 novembre 1967 con destinazione d'uso "palazzina residenziale".

Il suddetto edificio è stato acquisito dai Comuni di Pieve di Bono e Prezzo, ora Comune di Pieve di Bono-Prezzo, nella seconda metà degli anni '90 nell'ambito della procedura di fallimento dell'ex società OR VEN. Successivamente è stato concesso in locazione sino al 29 novembre 2013 in cui è stato riconsegnato all'Amministrazione comunale. Allo stato attuale risulta libero.

L'edificio è in possesso dell'attestato di prestazione energetica codice AA00047-206 emesso in data 13.02.2015 con classificazione energetica "G".

L'immobile non è in possesso di certificato di agibilità in quanto non risultano depositati agli atti né la dichiarazione di rispondenza alle norme per l'adeguamento degli impianti ai sensi dell'art. 7 della L.P. 46/1990, che il certificato di collaudo ai sensi del Regio Decreto 2229/1939 o in alternativa dichiarazione di idoneità statica.

DESCRIZIONE IMMOBILE E STATO DI MANUTENZIONE

La "Villetta Vela" presenta caratteristiche costruttive e finiture di civile abitazione dell'epoca di costruzione, ed in particolare:

- struttura portante realizzata in cemento armato;
- solai e tetto in latero-cemento;
- manto di copertura in tegole di cemento;
- tamponamenti e muri divisorii in muratura di laterizi (le camere ed il disimpegno sono divisi tra loro da pareti attrezzate in legno a tutta altezza);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica ed in legno;
- impianto di riscaldamento con radiatori in elementi metallici e due caminetti posti nel soggiorno e nella taverna.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile, gli stessi sono o possono non essere conformi alle norme in materia di sicurezza. Pertanto, ai sensi degli articoli 1490 e 1491 del Codice civile, il contratto di compravendita conterrà apposita disposizione di esonero della parte venditrice, con riferimento ai soli vizi relativi agli impianti consistenti nella difformità dai medesimi dalle norme in materia di sicurezza, dalla prestazione di garanzia e pertanto dall'obbligo di consegna delle relative certificazioni e documentazione tecnica-amministrativa di pertinenza dell'unità immobiliare. La parte acquirente assumerà pertanto a proprio carico ogni responsabilità per i danni derivanti dalle difformità di cui sopra e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza.

Si evidenzia che in sede di riconsegna dell'immobile per termine locazione in data 29.11.2013, il locatario ha fatto mettere a verbale *"Il sig. ... ha fatto presente che la caldaia a metano marca Immergas, presente nel bagno a piano seminterrato, è stata acquistata e fatta installare a sue spese in quanto, a seguito della cessazione dell'attività produttiva nel finitimo capannone produttivo (ora demolito) da cui provenivano i fluidi termici che alimentavano l'impianto termoidraulico della villetta, la stessa risultava priva dell'acqua calda per il funzionamento sia dell'impianto termico che di quello sanitario. In futuro detta caldaia verrà asportata secondo le modalità che verranno concordate con l'Amministrazione comunale, con spesa a carico dello stesso sig. ..."*

La destinazione dei piani dell'edificio è la seguente:

- piano interrato – 3 cantine, lavanderia, 1 bagno, 1 ripostiglio, cella frigo, taverna e vano scala interno;
- piano terra – 2 terrazzi coperti, soggiorno, disimpegno, 1 bagno con doppi sanitari, 1 bagno con anti wc e locale uso doccia, 3 stanze, cucina.

La superficie al lordo delle murature del piano interrato dell'edificio è pari a 180 mq circa, mentre la superficie coperta del piano terra è di 245 mq circa.

Il volume interrato dell'edificio è pari a 310 mc circa, mentre il volume fuori terra è di 1240 mc circa.

SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

L'immobile in oggetto è catastalmente identificato dalla p.ed. 285 C.C. Creto ed ha una superficie fondiaria di 863 mq.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano l'immobile è costituito da un subalterno censito in categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile – classe 4, con una consistenza di 11 vani, superficie 309 mq, ed una rendita di € 994,18.

Nel Libro Fondiario l'edificio risulta iscritto nella partita tavolare n. 127 C.C. Creto quale edificio della superficie di 863 mq.

Nel foglio A2 è iscritto il diritto di servitù 02/08/1990 – G.N. 2351/4 "Passo a piedi e con mezzi meccanici come da planimetria. A favore p.ed. 285 parte, p.f. 259/4 parte. A carico p.f. 262/5"

Nel foglio C non è presente alcuna iscrizione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio "Villetta Vela" – p.ed. 285 C.C. Creto – non rientra tra i beni tutelati a norma del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm..

Dal punto di vista urbanistico l'intera p.ed. 285 C.C. Creto ricade nelle "Aree residenziali esistenti sature – (B1)" di cui all'art. 19.1.1 delle norme di attuazione della variante 2015 al Piano Regolatore Generale di Pieve di Bono.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi gli edifici esistenti per cui è ammessa la sopraelevazione di 50 cm o un aumento volumetrico del 10% di quello esistente da realizzare anche in aderenza agli edifici.

L'edificio p.ed. 285 risulta contrassegnato da apposita simbologia (*) e pertanto è ammessa la sua sopraelevazione ai fini di rendere abitabile un ulteriore piano riferito al solaio di copertura dell'ultimo piano esistente già abitabile; pertanto la sopraelevazione massima corrisponde all'altezza necessaria ad ottenere, sull'intera superficie netta dell'ultimo piano realizzabile, l'altezza minima abitabile di ml. 2,20, se trattasi di piano avente per copertura l'assito delle falde del tetto, o l'altezza minima abitabile di zona (2,60-2,50-2,40) se trattasi di piano avente per copertura orizzontale il controsoffitto o il solaio realizzato a separazione fra i muri perimetrali e il tetto.

La carta di sintesi geologica provinciale inserisce la p.ed. 285 nelle "Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico - Area senza penalità geologiche" e nelle "Aree a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3)".

Per il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche la p.ed. 285 risulta inserita in area R0 a rischio assente.

Pieve di Bono-Prezzo, 2 maggio 2017

Il Responsabile del Servizio Tecnico
geom. Roberto Bolza



allegati:

- ortofoto;
- planimetria Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- estratto mappa catastale scala 1:1000;
- visura catasto fondiario p.ed. 285 C.C. Creto;
- visura per immobile p.ed. 285 C.C. Creto;
- copia libro maestro del Libro Fondiario p.ed. 285 C.C. Creto;
- estratto cartografia variante 2015 P.R.G. Pieve di Bono;
- art. 19.1.1 – Aree residenziali esistenti sature – (B1) della variante 2015 P.R.G. Pieve di Bono;
- articolo "area senza penalità geologiche" della carta di sintesi geologica provinciale;
- articolo "area a controllo sismico" della carta di sintesi geologica provinciale;
- documentazione fotografica.





Provincia Autonoma di Trento

Servizio Catasto

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi

Data:
02/05/2017
Ora: 16:11

Visura Particelle Validare Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2016

Operatore:
BLZRRT64L07L378G
Pag. 1 di 2

Dati della richiesta

Comune amministrativo: PIEVE DI BONO-PREZZO (Cod. M365)
Comune catastale: CRETO (cod. 120)
Particella Edificiale 285

Ufficio Catasto competente
TIONE



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000



Data: 02/05/2017
Ora: 16:09:19

Visura per Particella

Operatore: BLZRRRT64L07L378G

Pag. 1 di 1

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2017

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di PIEVE DI BONO - PREZZO Comune catastale di CRETO Particella Edificiale Numero Particella: 285	codice: M365 codice: 120	Ufficio Catasto competente
-----------------------------	---	-----------------------------	----------------------------

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
							Dominicale	Agrario		
1	E	285	2	127	Edificio	-	863	-	-	G.N. 2261 del 07.06.2011; Prospecto Nr. 106/2011 15.06.2011

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	COMUNE DI PIEVE DI BONO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 329 del 31.01.1984
2	COMUNE DI PREZZO		PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. 329 del 31.01.1984

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02-05-2017

Data: 02-05-2017

Ora: 16:08:08

Dati della richiesta	Comune di PIEVE DI BONO - PREZZO (codice: M365) - Comune catastale di CRETO (codice: 120) - Particella edificiale: 285		Ufficio Catasto competente TIONE
-----------------------------	--	--	-------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
												Rendita	Valore IM.I.S. (*)	
1	120	285		1		1	-	A/2	4	11 vani	309 mq	Euro 994,18	Euro 167.022,24	VARIAZIONE n. 2752.001.1993 del 28-12-1993 in atti dal 15-05-1997; CLASSAMENTO
Indirizzo VIA ROMA n. 46; Piani: S1-T														
Notifica -														
Legenda comuni catastali 120 - CRETO														

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.120 / p.ed. 285	COMUNE DI PREZZO	00347630220 *	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. n. 329.1984 del 31-01-1984 in atti dal 06-06-2006 (Contratto d.d. 20/12/1983)
		COMUNE DI PIEVE DI BONO	00307860221 *	PROPRIETARIO PER 1/2	G.N. n. 329.1984 del 31-01-1984 in atti dal 06-06-2006 (Decreto di trasferimento d.d. 26/06/1978)

*) L'asterisco significa che: - per la persona fisica: il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati - per la persona giuridica: il codice fiscale/partita Iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



Data: 02-05-2017

Ora: 16:08:08

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02-05-2017

Visura n.: 157106

Pag. 2 di 2

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIEVE DI BONO con sede in PIEVE DI BONO	00307860221	PROPRIETARIO PER 1/2 fino al 30-09-2016
2	COMUNE DI PREZZO con sede in PREZZO	00347630220	PROPRIETARIO PER 1/2 fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA ACCATAMENTO n. 2752.001.1993 del 28-12-1993 in atti dal 17-03-1994; COSTITUZIONE			

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - BLZRR64L07L378G

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 120 Creto

Apertura il 20/10/2006

127 II

DISTRETTO Tione

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 2261/2011

A1

Particella Corpo tavolare

Dati catastali al 02/05/2017

Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
Edificio	0	863	-	-

p.ed. 285

Altre particelle non richieste

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

02/08/1990 - G.N. 2351/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi e con mezzi meccanici come da planimetria.

a favore p.ed. 285 parte, p.f. 259/4 parte

a carico p.f. 262/5

B

Comune Di Pieve Di Bono - quota 1/2

31/01/1984 - G.N. 329/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Decreto di trasferimento d.d. 26/06/1978

riguarda p.ed. 285

Comune Di Prezzo - quota 1/2

31/01/1984 - G.N. 329/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Contratto d.d. 20/12/1983

riguarda p.ed. 285

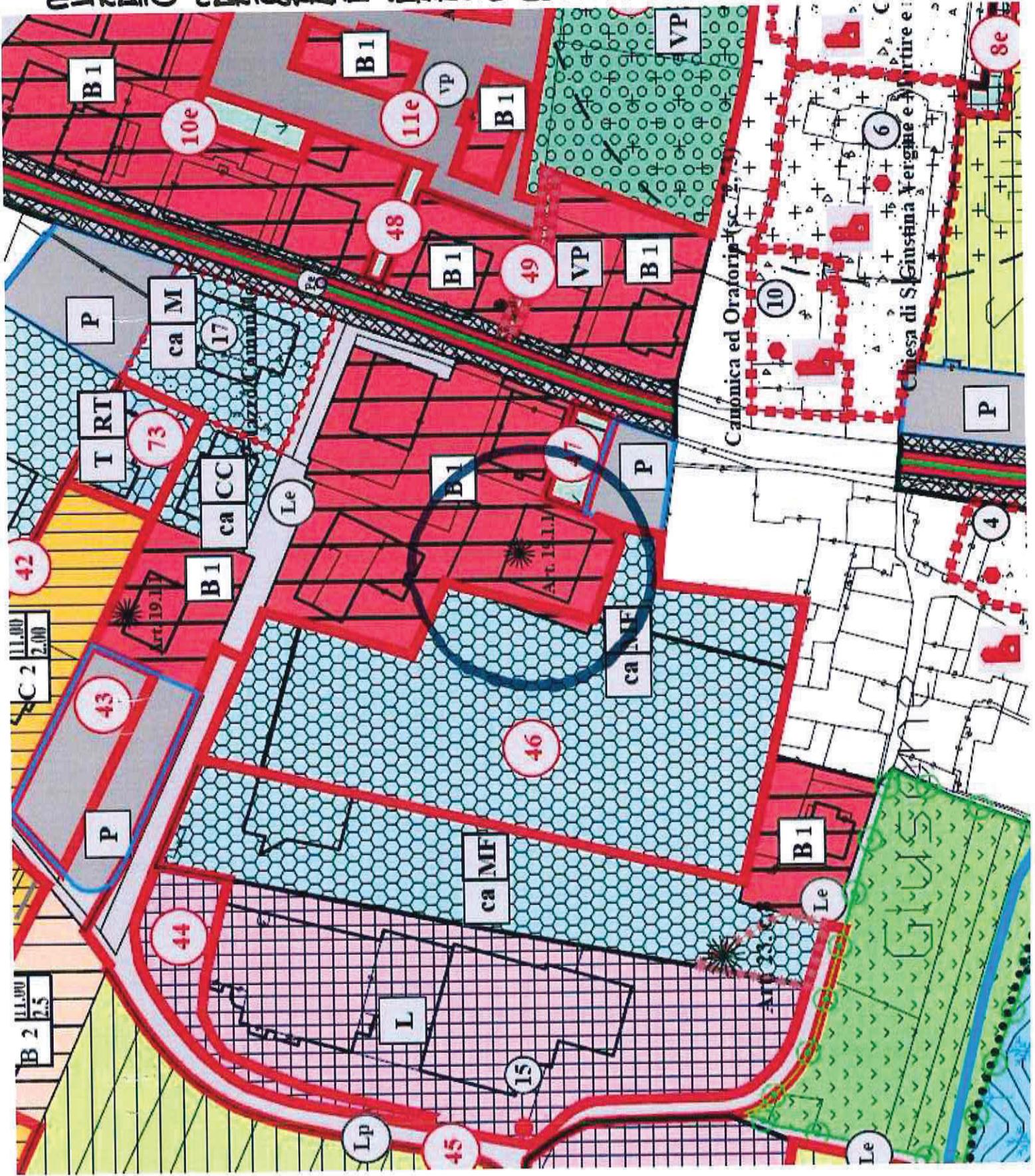
C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

ESTRATTO CARTOGRAFIA VARIANTE 2015 P.R.G. AVEVE DI BONO



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PIEVE DI BONO NORME DI ATTUAZIONE

19.1 - Zone B – Aree per insediamenti residenziali esistenti sature e di completamento

Tali zone sono caratterizzate dall'essere totalmente o parzialmente edificate, intendendo parzialmente edificate le zone che rispondono alle caratteristiche di cui all'art. 2, lettera B), del D.M. n.1444/1968; esse si suddividono nelle seguenti zone:

- Zone residenziali esistenti sature
- Zone residenziali di completamento

Art. 19.1.1 - Aree residenziali esistenti sature – [B1]

In tali zone sono inclusi edifici che non presentano particolari caratteristiche storiche.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

1. Le aree libere sono inedificabili, fatti salvi gli ampliamenti in aderenza di cui al punto 2.
2. Per gli edifici esistenti è ammessa la sopraelevazione di 50 cm. o un aumento volumetrico del 10% di quello esistente da realizzare anche in aderenza agli edifici.
3. Per gli edifici contrassegnati con apposita simbologia (*) e riferimento normativo specifico, è ammessa la sopraelevazione. La sopraelevazione è concessa ai fini di rendere abitabile un ulteriore piano riferito al solaio di copertura dell'ultimo piano esistente già abitabile; pertanto la sopraelevazione massima corrisponde all'altezza necessaria ad ottenere, sull'intera superficie netta dell'ultimo piano realizzabile, l'altezza minima abitabile di ml 2,20, se trattasi di piano avente per copertura l'assito delle falde del tetto, o l'altezza minima abitabile di zona (2,60-2,50-2,40) se trattasi di piano avente per copertura orizzontale il controsoffitto o il solaio realizzato a separazione fra i muri perimetrali e il tetto.
4. Negli ambiti areolari definiti con perimetrazione asteriscata e contrassegnati con apposita simbologia (*) e specifico riferimento normativo, è ammessa per l'edificio esistente la demolizione del volume con ricostruzione dello stesso, incrementato del 10%. L'altezza del nuovo edificio non può superare quella dell'edificio esistente, incrementata del 10%. La demoricostruzione sarà oggetto di progetto convenzionato all'interno del quale verranno stabiliti, il nuovo sedime dell'edificio, la quota di spiccato, eventuali allineamenti e le opere di urbanizzazione con eventuali cessioni di aree a titolo gratuito al Comune.

NORME DI ATTUAZIONE DELLA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA PROVINCIALE

AREE SENZA PENALITÀ GEOLOGICHE

In questa classe ricadono le aree geologicamente sicure e stabili delle quali si possiedono adeguate conoscenze geologiche e geotecniche. In tali aree qualunque intervento è soggetto a quanto specificato nel punto B5 del D.M. 11 marzo 1988.

Per interventi di modesto rilievo, così come definiti precedentemente nella classe "*aree con penalità leggera*", i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate e del sistema di smaltimento delle acque deve essere motivata con apposita relazione geotecnica firmata dal progettista o da un tecnico abilitato, basata su una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sulla quale possa essere responsabilmente basata la progettazione.

Tale relazione dovrà contenere stralcio della cartografia di sintesi geologica dello strumento urbanistico in vigore con ubicazione dell'area dell'intervento.

Interventi esenti da perizia geologico - geotecnica

Nelle aree di controllo geologico con penalità gravi o medie, penalità leggera e nelle aree senza penalità geologiche restano esenti da indagini geologiche -geotecniche le seguenti opere:

- recinzioni di qualunque tipo;
- interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità. In questo caso è richiesta una dichiarazione del progettista che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazioni che possono essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;
- interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per lo sfruttamento agricolo e non svolgenti la funzione di sostegno per ripe a valle od a monte di strade od opere di qualunque tipo, e sempreché limitati in altezza a 2.0 metri con tratti dissestati di lunghezza non superiore a 6 metri;
- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale.

NORME DI ATTUAZIONE DELLA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

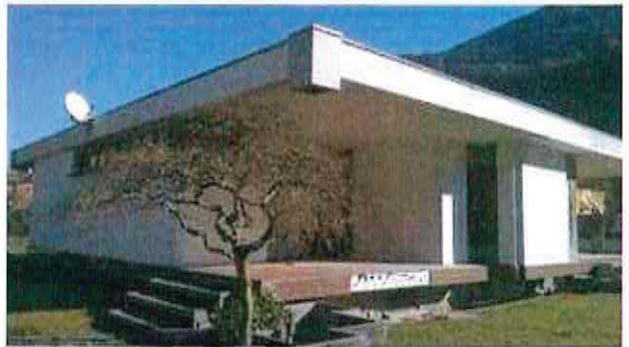
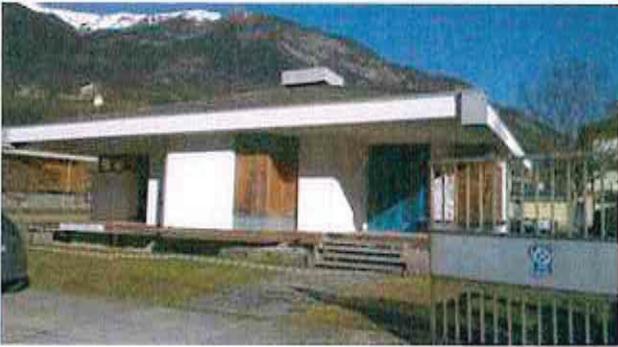
AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO

area a controllo sismico: tutto il territorio provinciale è da considerarsi a sismicità trascurabile (zona sismica 4) o bassa (zona sismica 3);

Ricadono in *zona sismica 3* i comuni di:

Ala, Arco, Avio, Bersono, Besenello, Bezzecca, Bleggio Inferiore¹, Bleggio Superiore, Bolbeno, Bondo, Bondone, Bosentino, Breguzzo, Brentonico, Brione, Calliano, Castel Condino, Cavedine, Centa San Nicolò, Cimego, Concei, Condino, Daone, Drena, Dro, Fivè, Folgaria, Isera, Lardaro, Lavarone, Lomaso, Luserna, Molina di Ledro, Montagne, Mori, Nago-Torbole, Nogaredo, Nomi, Pieve di Bono, Pieve di Ledro, Pomarolo, Praso, Preore, Prezzo, Ragoli¹, Riva del Garda, Roncone, Ronzo-Chienis, Rovereto, Stenico¹, Storo, Tenno, Terragnolo, Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto, Tione di Trento, Trambileno, Vallarsa, Vattaro, Vigolo Vattaro, Villa Lagarina, Volano, Zuclo.

Nelle zone sismiche è richiesta una progettazione antisismica rispettando la normativa tecnica vigente, anche con procedure di tipo semplificato quando applicabili.



Documentazione fotografica	
ALLEGATO N° 3	scala data



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 4

scala
data



Documentazione fotografica

ALLEGATO
N° 5

scala

data