

da uno dei titolari della ditta esecutata.

Durante le visite, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

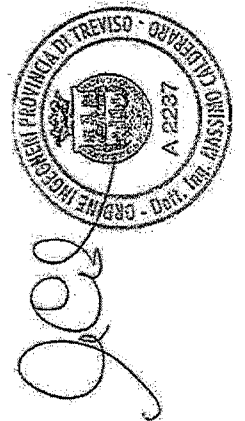
3. CATASTO

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono individuati catastalmente come di seguito.

Catasto Terreni, Comune di Chiarano, foglio 15,

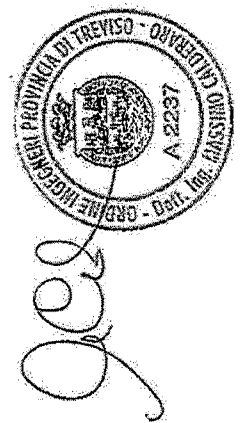
- mappale 38, qualità prato, classe 2, superficie mq 4.674, deduzione A1, reddito dominicale € 16,81, reddito agrario € 8,45;
- mappale 40, qualità ente urbano, mq 14.345, nel pignoramento non è indicato; sono invece indicati i mappali n. 46 e 39, attribuiti a parti del bene in precedenza;
- mappale 40, sub. 2, qualità porzione rurale fabbricato promiscuo;
- mappale 41, qualità ente urbano, superficie mq 2.671, di immobile;
- mappale 48, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 20.885, deduzione A1, reddito dominicale € 203,91, reddito agrario € 118,65;
- mappale 53, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 556, deduzione A1, reddito dominicale € 5,43, reddito agrario € 3,16;
- mappale 333, qualità area rurale, superficie mq 780, annotazione di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati;
- mappale 334, qualità area rurale, superficie mq 186; annotazione di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati;
- mappale 354, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 515, deduzione A1, reddito dominicale € 5,03, reddito agrario € 2,93;
- mappale 355, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 891, deduzione A1,



reddito dominicale € 8,70, reddito agrario € 5,06.

Catasto Fabbricati, Comune di Chiarano, sezione B, foglio 5,

- mappale 40, sub. 1, Via Baldizzetta, B.C.N,C.; nel pignoramento non è indicato; sono invece indicati i mappali 40, 126, 128 graffati, attribuiti al bene in precedenza;
- mappale 40, sub. 2, Via Baldizzetta 1, Piani S1,T,1, categoria A/8, classe 1, consistenza vani 34, superficie catastale totale mq 1197, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 1168, rendita € 1.843,75; nel pignoramento non è indicato; sono invece indicati i mappali 40, 126, 128 graffati, attribuiti al bene in precedenza;
- mappale 40, sub. 3, Via Baldizzetta 1, Piano T-1, categoria C/2, classe U, consistenza mq 452, superficie catastale mq 557, rendita € 910,41; nel pignoramento non è indicato; sono invece indicati i mappali 40, 126, 128 graffati, attribuiti al bene in precedenza;
- mappale 41, sub. 2, Via Baldizzetta 1, Piano T-1-2, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 1488, superficie catastale mq 1960, rendita € 2.251,67; nel pignoramento non è indicato; sono invece indicati i mapp. 43 subb. 1 e 2 attribuiti al bene in precedenza;
- mappale 352, Via Chiusurata, Piano T, area urbana;
- mappale 356, Via Chiusurata, Piano T, area urbana.



3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Lo scrivente rileva che, al Catasto Terreni, è accatastato il mapp. 40 sub. 2 "porzione rurale fabbricato promiscuo".

Il bene è così accatastato fin dall'istituzione dell'impianto meccanografico del 28.09.1974.

sono state poste a dimora delle alberature. Il rimboschimento è stato effettuato ai sensi della L.R. 13.09.1978 n. 52 e ss. mm. ii. sulla tutela delle formazioni boscate. Tale tutela prevede un vincolo di destinazione ventennale con l'obbligo della manutenzione come risulta dalle operazioni contenute nel verbale di collaudo redatto in data 11.07.1995 dal Servizio Forestale Regionale”.

5.6. SERVITÙ SUI MAPP. 53, 334, 352, 356

Nell'atto d'acquisto in data 04.02.2002, rep. 121.078, racc. 12.521 del notaio P. Santomauro (all. 7), al punto 5) si riferisce che l'esecutata costituisce "servitù di passaggio e di parcheggio, in qualsiasi ora del giorno e della notte, a carico degli immobili innanzi descritti (mm.nn. 53, 334, 352, 356 n.d.r.), di sua proprietà, e su tutta la loro superficie, a favore dei seguenti immobili di proprietà della parrocchia di San Bartolomeo Apostolo, che come rappresentata accetta, immobili così individuati”:

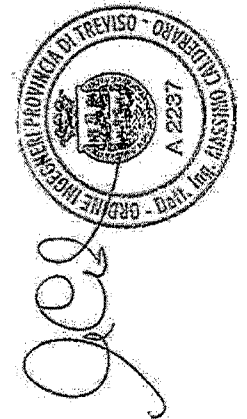
- Catasto Terreni: foglio 15, mm.nn. 335, 54, 353, 173, 174, 61,
- Catasto Fabbricati: sez. B, foglio 5, m.n. 60, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

“Precisando che la servitù deve intendersi costituita a favore di tutti gli immobili di proprietà della Parrocchia di San Bartolomeo Apostolo quand'anche la loro descrizione fosse incompleta”.

5.7. VINCOLO COMUNALE DI USO PUBBLICO SUL MAPP. 38

Con dichiarazione depositata in Comune in data 12.10.2005, uno dei titolari della ditta esecutata ha comunicato la disponibilità della stessa esecutata all'istituzione di un vincolo ad uso pubblico su una porzione del mapp. 38 di superficie complessiva pari a mq 1892 (all. 4).

Con Deliberazione G.C. del 13.10.2006 è stato approvato il progetto definitivo – esecutivo dei lavori di realizzazione del percorso ciclopedonale oggi esistente (all.



epoca in cui la villa era aperta al pubblico;

- non ha reperito alcuna fotografia degli stessi.

Risulta singolare che i due edifici minori demoliti prima del 1970 siano rappresentati nell'estratto di mappa del Vincolo del 1998.

È possibile che la loro demolizione non sia stata recepita dalla Soprintendenza per la loro scarsa importanza.

Nella presente sede, lo scrivente non terrà quindi conto della questione.

5.9. SERVITÙ ELETTRICA

Le foto E29 e Pa42 mostrano che un cavo elettrico attraversa la proprietà passando sopra alla stessa circa all'altezza del confine fra i mapp. 40 e 48.

L'esecutato ha confermato la natura di "servitù" del cavo.

6. DITTA INTESATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'immobile non è pignorato pro quota.

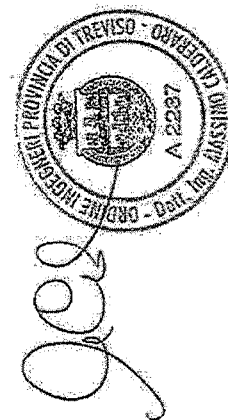
L'acquisto è avvenuto con la sottoscrizione dei seguenti tre atti:

- Atto in data del 05.03.1999 (notaio Enrico Fumo di Treviso, repertorio n. 81.073, raccolta 25.759);
- Atto in data del 04.02.2002 (notaio Pasquale Santomauro di Villorba, repertorio n. 121.077, raccolta 12.520);
- Atto in data del 04.02.2002 (notaio Pasquale Santomauro di Villorba, repertorio n. 121.078, raccolta 12.521);

forniti in copia allo scrivente dai Notai roganti (all. 7).

Le date degli atti risultano anteriori a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 955 e R.P. 705 (12.01.2016).

In data 28.06.2018, lo scrivente ha eseguito un accesso all'Agenzia delle Entrate,



mentre sopra lo stesso vi è un poggiolo in ferro con delle aperture ad arco (foto Pa10).

Sopra il timpano sono visibili al centro una statua e due pigne ai lati (foto Pa02).

Numerose e di valore le piante del parco che sorgono fra le statue del '700 in pietra (foto Pa23, Pa25, Pa26, Pa27), un belvedere (foto Pa45), pozzi e delle fontane (foto Pa22).

Di particolare rilievo è un vecchio cedro del Libano che la tradizione popolare vorrebbe piantato da Giulio Cesare".

Il compendio è costituito sostanzialmente da tre edifici, il cui orientamento è il seguente:

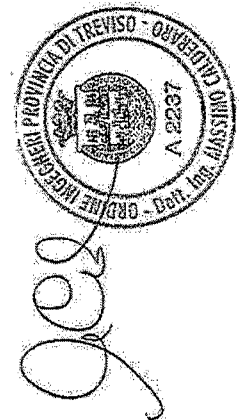
- Villa a nord ovest;
- Barchessa principale e edifici minori a nord est;
- Barchessa secondaria a sud ovest.

Di seguito, per semplicità, lo scrivente indicherà il primo come "Villa", la Barchessa principale e gli edifici minori come "Barchessa Nord" e la Barchessa secondaria come "Barchessa Sud".

Conseguentemente, anche la ali della Villa verranno definite come "ala nord" e "ala sud".

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali, le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- zona esterna alle recinzioni e recinzioni: "Es";
- Parco e prospetti edifici: "Pa";
- Villa Piano Terra: "VPT";
- Villa Piano Primo: "VPP";
- Villa Piano Interrato: "PI";



(all. 4), né i mapp. 352, 356, 53, 334 che stanno a sud dell'area interclusa, che, ai sensi di quanto detto al precedente paragrafo 5.6, sono oggetto di servitù di passaggio e parcheggio a favore della parrocchia (foto Es03, Es11).

Nel corso del sopralluogo del 18.10.2018 lo scrivente ha rilevato che, ad est della zona interclusa, la recinzione in rete metallica è stata realizzata in maniera non corrispondente agli effettivi confini.

Risulta infatti che il confine che dovrebbe passare ad est dell'edificio eretto sull'area interclusa ad una distanza compresa fra cm 350 (a sud) e cm 390 (a nord) si trova invece ad una distanza compresa fra cm 600 (a sud) e cm 670 (a nord) circa.

A parziale giustificazione delle difformità riscontrate, l'esecutato ha riferito che, per accordi verbali con i residenti dell'area interclusa, la fascia del mapp. 333 larga cm 150 circa sarebbe stata lasciata volontariamente fuori dalla recinzione.

Lo scrivente ha rilevato altresì che la recinzione sud del mapp 354, che avrebbe dovuto essere posta in prosecuzione del confine sud dei mapp. 352, 356, 53 e 334, è stata invece arretrata di circa 15 m, essendo in prosecuzione del confine sud dei mapp. 383, ovvero del lotto intercluso, e 333.

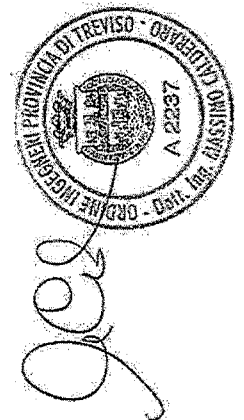
Sono stati quindi lasciati all'esterno della recinzione oltre 150 mq di proprietà.

Lo scrivente ritiene in conclusione che sia opportuno riconfinare tutta la zona, per garantire la proprietà da possibili danni di terzi.

Il mapp. 40 (sul quale sono stati edificati la Villa, la Barchessa sud e il Belvedere) e il mapp. 41 (sul quale è stata edificata la Barchessa nord) sono divisi da Via Chiusurata e da Via Baldizzetta (foto Es01, Es12, Es13, Es14, Es15, Es16, Es17) con una recinzione in muratura.

Verso Via Chiusurata, la recinzione è bassa e, sulla stessa, è fissata una rete.

Alcuni tratti di tale porzione della muratura risultano ammalorati (foto Es13, Es15,



Es16, Es17).

La muratura di recinzione è invece più alta all'inizio di Via Baldizzetta (foto Es05, Es06, Es07).

I tratti rimanenti della recinzione sono in rete metallica fissata fra paletti a T (foto Es18, Es19, Es20, Es21, Es22, Es23).

L'accesso alla proprietà può avvenire attraverso cinque cancelli carrai, due da Via Chiusurata (foto Es24, Es25, Es37), uno dall'area interclusa di proprietà di terzi (foto Es26) e due da Via Baldizzetta (foto Es05, Es06).

Attualmente è però in uso solo il primo dei due cancelli di Via Baldizzetta (foto Es05).

Al fianco del cancello principale su via Chiusurata è stato fissato il cartello turistico citato al par. 3.1 (foto Es25, Es37).

Il muro perimetrale nord della Barchessa nord costituisce confine con Via Baldizzetta (foto Es05, Es06, Es07, Es27).

Il prospetto ha 27 fori, equamente divisi in tre piani.

La porzione est della linea di confine sud è costituita da un fossato (foto Es23).

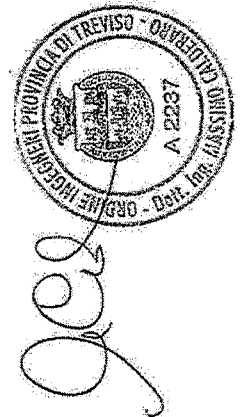
8.3. PARCO E PROSPETTI EDIFICI

8.3.1. SCOPERTO

Il piazzale che sta a sud della Barchessa nord è inghiaiato (foto Pa33, Pa34, Pa35, Pa41, Pa43); il rimanente parco è invece inerbito (foto Pa01, Pa03, Pa04, Pa22, Pa23, Pa30, Pa31, Pa32), salvo qualche percorso inghiaiato (foto Pa14, Pa30).

Come esposto al punto 8.1, le piante che costituiscono il parco sono numerose e di notevole importanza.

Oltre al cedro del Libano citato, lo scrivente ha ripreso, fra le altre essenze, una magnifica magnolia (foto Pa32).



Tutta la zona agricola est (mapp. 48), è lasciata incolta (foto Pa42).

Una linea elettrica attraversa la proprietà (foto Es29, Pa42).

8.3.2. STRUTTURE DEGLI IMMOBILI

I solai interpiano degli edifici oggetto di stima e la copertura della Villa sono in legno (foto VPP07).

La copertura della Barchessa Nord, pure in legno, è stata smontata e ricostruita dopo la realizzazione di un cordolo perimetrale in calcestruzzo (foto BNS12).

Sulla struttura lignea sono state posate delle tavelle, in parte di recupero.

Alcune travi, con testa marcia, sono state "fettonate" (foto NPS09, NPS11).

La ferramenta non è stata restaurata (foto NPS10 e NPS13).

La copertura originale della Barchessa Sud è stata modificata sostituendo l'orditura lignea secondaria, il tavellonato e il manto di copertura in coppi con un manto in lamiera metallica ondulata sigillato perimetralmente con schiuma espansiva (foto Pa23, BS19).

Il lavoro ha garantito il capannone dall'ingresso delle acque meteoriche, ma l'intervento appare non lecito, in considerazione del vincolo esistente.

Anche in questo caso, la ferramenta delle capriate non appare restaurata.

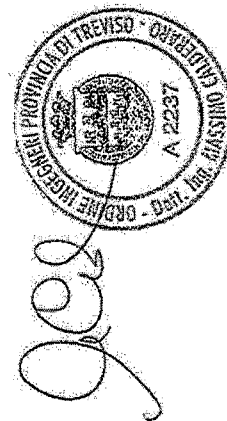
Il muro perimetrale della villa, ha spessore pari a cm 40 nelle ali e cm 48 nella parte centrale.

Quello della Barchessa nord cm 50/55.

8.3.3. PARAMENTI MURARI

Le foto del capitolo Parco mostrano, oltre allo scoperto, anche i prospetti degli edifici.

La Villa è rappresentata dalle foto Pa01, Pa02, da Pa04 a Pa11, da Pa13 a Pa21, Pa24.



La Barchessa Nord è rappresentata dalle foto Pa33, da Pa35 a Pa41, Pa44.

La Barchessa Sud è rappresentata dalle foto da Pa23 a Pa29.

Il Belvedere è rappresentato dalla foto Pa45.

Lo scrivente rileva che i paramenti della villa e della facciata nord della Barchessa sud risultano dipinti con motivi geometrici.

Le foto da Pa08 a Pa11 e da Pa17 a Pa21 mostrano nel dettaglio le decorazioni della villa e le foto Pa25, Pa26 e Pa27 mostrano quelle della Barchessa Sud.

Il sottoscritto osserva che alcune porzioni del paramento, forse ammalorate, sono state restaurate con intonaco presumibilmente non conforme al preesistente (foto Pa09 e Pa21).

8.3.4. SERRAMENTI

I fori finestra hanno generalmente scuri in legno e finestre con vetro singolo (in alcuni casi originale e quindi di pregio).

Certi scuri risultano forati (foto VPP51); l'esecutato ha giustificato il danno attribuendo la responsabilità ai picchi.

I davanzali della villa sono in marmo (foto Pa02, Pa26, Pa33, Pa19).

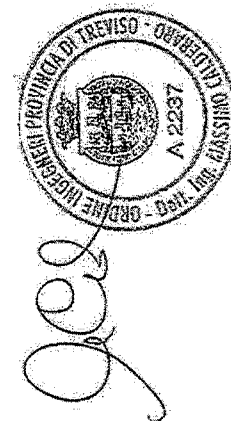
I portoncini della villa sono delle porte vetrate generalmente in legno (foto VPT15, VPT16, VPT21, VPP28, VPP29, PA16); solo l'ingresso a sud è costituito da una porta in metallo vetrata (foto VPT03).

La sicurezza delle effrazioni è affidata agli scuri o ad una inferriata nel caso della porta d'accesso all'ala nord (foto Pa16).

Nella barchessa sud, la maggior parte delle finestre o delle porte è assente e la chiusura è affidata agli scuri (foto BS05, BS20).

In certi casi è rimasto solo il contorno ligneo (foto BS18).

I serramenti rimasti sono comunque in pessime condizioni (foto BS11).



L'unico immobile che ha subito un parziale restauro è la Barchessa Nord.

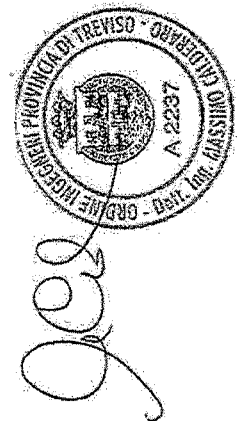
Al piano terra è stata recuperata la porzione est.

Tale recupero ha comportato la sostituzione delle finestre esistenti con finestre dotate di vetro camera.

Gli scuri sono stati conservati e restaurati.

8.4. VILLA

8.4.1. PIANO TERRA



La testa dell'ala sud è una costruzione a carattere monumentale aperta su tre lati (foto Pa05, Pa24), pavimentata all'interno in marmo e ciottoli (foto VPT01).

Verso ovest il prospetto è costituito da un arco fra due colonne doriche sovrastate da un timpano sopra il quale è stata posta una cornice (foto Pa05).

Anche ad est vi è un arco ricavato però in una semplice parete piana finita superiormente con una piccola cornice posata su archetti pensili (foto Pa24).

Ancor più semplice è il prospetto sud costituito da una parete piana coronata con

una piccola cornice e aperta con due fori rettangolari (foto Pa05).

All'interno vi sono due stanze divise fra loro da un portale costituito da quattro colonne doriche sopra le quali vi è una trabeazione (foto Pa05, VPT02).

La porzione centrale della villa risulta ben distinta rispetto alle due ali.

Tale porzione centrale (parte "nobile"), è stata infatti dotata di un piano seminterrato per cui l'accesso al piano terra e al piano primo dalle ali avviene salendo alcuni gradini (foto VPT09, VPT46).

Il piano terra è composto da 22 locali delle quali non sempre è chiara la destinazione.

Vi sono due bagni (foto VPT08 e VPT48), uno nell'ala nord e l'altro nell'ala sud, che hanno un pavimento e un rivestimento un piastrelle.

Un locale chiamato w.c. nella planimetria catastale è in realtà un magazzino (foto VPT13).

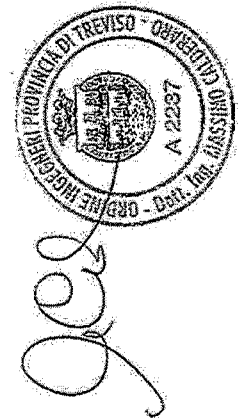
I locali dell'ala sud sono generalmente pavimentati con marmette (foto VPT03, VPT06).

Quelli dell'ala nord sono ricoperti con un parquet presumibilmente laminato (foto VPT45, VPT46, VPT55) ad esclusione del locale di testa, che è pavimentato con tavole in legno a formare dei quadrati (foto VPT58).

La zona nobile centrale è pavimentata:

- nel salone centrale in parquet, posato a spina di pesce (foto VPT17);
- nei locali a est ai lati del salone centrale in terrazzo alla veneziana (foto VPT11, VPT12, VPT42);
- nei locali a ovest ai lati del salone centrale in legno posato a formare disegni (foto VPT 29, VPT32, VPT35, VPT39).

Le porte interne risultano di pregio nella zona centrale (foto VPT20, VPT36).



Le pareti sono rivestite con intonaco decorato in alcuni casi con motivi geometrici (foto VPT36, VPT37).

Nella maggior parte dell'ala sud la fascia inferiore dell'intonaco risulta ammalorata (foto VPT03, VPT07, VPT09, VPT11, VPT13)

Anche alcune porzioni della fascia inferiore dell'intonaco della zona centrale (nord ovest e sud ovest) risultano degradate nonostante il pavimento sia sovrelevato rispetto al piano campagna (foto VPT27, VPT31, VPT41).

Nel salone centrale e nei locali adiacenti allo stesso le travi in legno che costituiscono il solaio a vista sono alla Sansovina, dipinte (foto VPT18, VPT19, VPT34, VPT38, VPT43, VPT44).

Anche il restante solaio è a vista, ma le travi sono ordinarie nella zona centrale (foto VPT28, VPT40) e di qualità inferiore nell'ala nord (VPT 45, VPT46, VPT50).

Un controsoffitto in aelle maschera il solaio dell'ala sud.

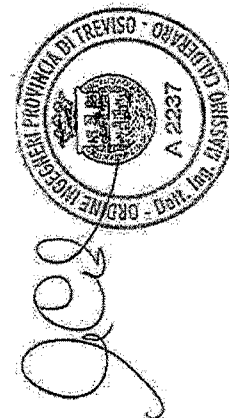
Infine, il controsoffitto del locale a sud est del salone principale è dipinto con motivi geometrici (foto VPT12).

Nel locale a nord ovest della zona centrale vi è un caminetto in marmo (foto VPT30).

Per salire dal piano campagna agli ingressi della zona nobile, sono state realizzate tre scale in marmo, che portano a due terrazze cintate da un parapetto in ferro di buona fattura (foto Pa02, Pa07, Pa14, Pa15).

A ovest vi è una larga scalinata monumentale in asse alla villa e a est due scale laterali di dimensioni più ridotte.

La terrazza ovest, di dimensioni maggiori, è pavimentata in ghiaino (foto VPT22, VPT23) e quella a est ha una pavimentazione di maggior pregio (foto VPT24, VPT25).



Nel primo piano vi sono tre servizi igienici (foto VPP05, VPP13, VPP15, VPP51).

Solo nel terzo vi è un rivestimento in piastrelle.

Le porte interne risultano di buona qualità nella zona centrale (foto VPP44) e di qualità ridotta nelle ali (foto VPP48, VPP54).

Le pareti sono rivestite con intonaco che, in alcune porzioni della zona centrale, è decorato con fascette colorate (foto VPP38, VPP39).

La foto VPP10 mostra una decorazione, la VPP05 mostra una "greca" e la foto VPP26 mostra un vero e proprio disegno emersi a seguito del sollevamento della dipintura.

Anche le foto VPP01 e VPP13 mostrano che la pittura si è distaccata dal supporto.

Nelle foto VPP04 e VPP53 si vede che, oltre alla dipintura, si è degradato l'intonaco che è caduto, lasciando in vista la struttura rispettivamente del divisorio e del controsoffitto.

Le foto VPP32 e VPP35 mostrano quelli che paiono essere stati due riquadri dipinti sotto le finestre.

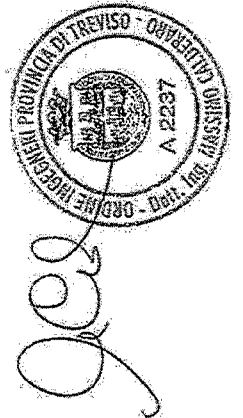
La seconda mostra altresì che il davanzale risulta più basso; conseguentemente sono stati posti in opera i parapetti visibili nelle foto Pa02 e Pa10.

I locali sono controsoffittati con soffitto in arelle, che è completamente crollato nella stanza di testa più a sud (foto VPP01), nel corridoio dall'ala sud (foto VPP07) e nel bagno dell'ala nord (foto VPP51).

La foto VPP09 mostra una fettonatura.

La fettonatura è una lavorazione che si esegue sulle teste delle travi; nel caso in cui le stesse marciscano, si recupera la loro capacità portante fissando ai lati una o due tavole in legno.

Nella zona centrale, i controsoffitti sono raccordati alle pareti con un tratto curvo



(VPP30, VPP31, VPP33).

Porzioni di paramento murario e del soffitto sono state restaurate con intonaco, presumibilmente non conforme al preesistente (foto VPP28, VPP31, VPP38, VPP39).

Nella parete di fondo del locale "cappella" lo scrivente ha rilevato l'esistenza di una fascia orizzontale più chiara dove, presumibilmente, in passato vi era l'altare.

Alcuni vetri delle finestre paiono essere "originali", ovvero realizzati a mano, per cui sono di grande pregio e valore.

8.4.4. PIANO INTERRATO

Il pavimento del piano terra della porzione centrale della villa risulta sopraelevato rispetto al piano campagna di oltre un metro.

Il primo solaio è stato infatti realizzato sopra un piano seminterrato che, nelle intenzioni del costruttore, avrebbe dovuto garantire il piano superiore dall'attacco dell'umidità di risalita.

Il seminterrato, composto da nove stanze con altezza pari a cm 205 circa, è pavimentato in mattoni (foto PI05), ha pareti a faccia vista (foto da PI01 a PI04) e fori chiusi con grate (foto PI06).

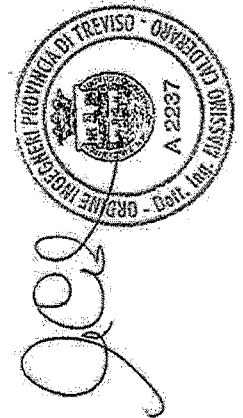
Non vi sono porte interne.

Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, sono stati chiusi due fori porta nella zona centrale.

Lo scrivente rileva inoltre che è stata messa in opera una trave in acciaio nel locale a nord adiacente a quello centrale.

La foto PI07 mostra lo stato di ammaloramento delle travi.

L'esecutato ha riferito che, nel corso dei lavori di costruzione della pista ciclabile sul mapp. 38, sarebbero stati tappati inavvertitamente gli scarichi delle acque



stato diviso nelle cinque stanze di seguito descritte.

Un corridoio (foto da NPT12 a NPT14) corre in asse al fabbricato e dà accesso sul fondo, ad un locale deposito (foto NPT21, NPT22) e, a nord, alla sauna (foto da NPT15 a NPT19) e al locale macchine (foto NPT20).

All'interno della sauna c'è poi il quinto locale che è un servizio igienico (foto NPT17, NPT18).

Della liceità dell'intervento lo scrivente riferirà nel successivo paragrafo 10.

Sono state rifatte le pavimentazioni di tutta la porzione est; il grande locale verso il parco (ex portico) è pavimentato in legno, con perimetro in marmo (foto NT01).

Completamente in legno è il pavimento della sauna e del servizio igienico contenuto nella stessa (foto NT15, NT16, NT17, NT18).

Il resto dell'area restaurata è pavimentato in piastrelle di diverse misure, posate sfalsate (foto NT09).

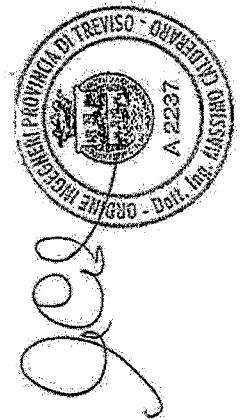
Sul lato est della Barchessa vi è una porta che non è rappresentata nelle tavole del progetto del 2005; nella planimetria è invece presente, ma spostata di circa un metro.

Anche questo intervento è indicato schematicamente in rosso e giallo nella tavola dei con visuali.

Tutte le pareti murarie originarie sono rimaste a "faccia vista", con la sola esclusione del paramento interno del locale "magazzino" est (foto NPT01, NPT02), del bagnetto (foto NPT18) e della porzione ovest della sauna (foto NPT19).

La parete divisoria con la quale è stato creato il corridoio risulta imbiancata a sud (foto NPT12) e rivestita in legno a nord (foto NPT15).

La parete che divide la sauna dal locale di fondo è piastrellata verso la sauna (foto



legno all'interno (foto NPT25).

Poiché i muri sono a "faccia vista" gli impianti elettrici sono esterni (foto NPT08, NPT11).

Alla base delle colonne sono state predisposte delle prese elettriche (foto NPT10).

La foto NPT38 mostra un servizio igienico realizzato in tempi recenti fra il vano scala e la tettoia.

8.5.1.2 PORZIONE NON RESTAURATA

I tre locali che costituiscono la porzione ovest dell'edificio di seguito elencati non sono stati oggetto di restauro.

- ricovero attrezzi, catastalmente definito magazzino (foto da NPT26 a NPT29);
- portico (foto NPT30);
- locale ovest, catastalmente definito deposito (foto da NPT31 a NPT34).

Le pareti sono generalmente intonacate.

L'intonaco è però molto degradato (salvo le due pareti laterali del portico), e resta a faccia vista una parte della parete di fondo del portico.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio (foto NPT28, NPT30, NPT33).

In alcune porzioni sono però posate delle piastrelle (foto NPT33).

Il portone del magazzino è in ferro e quello del deposito è in legno.

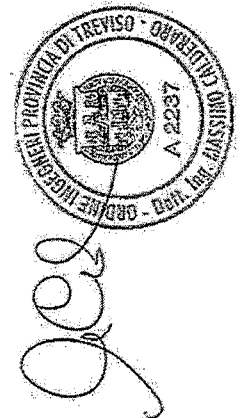
Il soffitto è in travi di legno a vista.

8.5.2. SCALA

Una scala in marmo in adiacenza al lato est della Barchessa conduce ai piani soprastanti (foto NPT35). Le foto NPT36 e NPT37 mostrano le pessime condizioni:

- della porta che dà accesso al sottoscala;
- dell'intradosso del solaio soprastante l'ingresso.

8.5.3. PIANO PRIMO



si accede con la scala in marmo rappresentata nelle foto NPT35.

La foto NPS07 mostra l'arrivo al secondo piano della scala in marmo.

La struttura è completamente a vista.

Il pavimento è infatti costituito dal tavolato del solaio e il soffitto dalla copertura lignea soprastante.

Le foto da NPS09 a NPS14 mostrano il cordolo in calcestruzzo realizzato lungo tutto il perimetro all'appoggio delle capriate.

Le foto NPS09 e NPS11 evidenziano l'esistenza di due "fettonature".

La fettonatura è una lavorazione che si esegue sulle teste delle travi; nel caso in cui le stesse si marciscano, si recupera la loro capacità portante fissando ai lati una o due tavole in legno.

Le foto NPS10 e NPS13 mostrano che la ferramenta non è stata restaurata.

I fori risultano chiusi con scuri (foto NPS14).

Le pareti sono parzialmente rivestite con impasto a base di calce (foto NPS14).

8.5.5. CORTE E SALA (EX MULINO)

Un tempo, l'edificio chiamato Barchessa Nord proseguiva a est con una falegnameria ed un mulino.

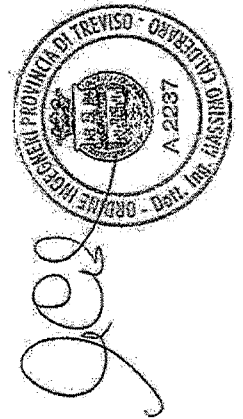
La falegnameria si è bruciata da molti anni, non essendo visibile nemmeno nella tavola di vincolo del 1998 (all. 9); si è creata quindi una piccola corte pavimentata in marmo fra il corpo principale della Barchessa e l'ex mulino (foto Pa38, Pa39).

L'ex mulino è dunque un edificio isolato (foto Pa37).

In aderenza al lato est della barchessa e a nord del vano scala è stata realizzata una tettoia in ferro e materiale traslucido (foto Pa38).

Un cancello carrai in disuso collega la corte con Via Baldizsetta (foto Pa38, Es06).

L'ex mulino è stato trasformato in un grande locale per banchetti (foto NS01,



NS02) con annessi angolo per la cottura alla griglia con camino (foto NS05) e bagno (foto NS03).

L'ambiente risulta restaurato e in ottime condizioni.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto nella sala (foto NS08) e di ceramica nel bagno.

In quest'ultimo locale le pareti sono parzialmente piastrellate (foto NS03).

Le finestre sono in legno con vetro camera con inferriate all'esterno e pannelli incernierati all'interno (foto NS06).

I paramenti murari sono intonacati nella sala e lasciati a faccia vista nel locale col camino e nel bagno.

La struttura del tetto è costituita da capriate, travi e tavolato in legno (foto NS08).

8.5.6. TETTOIA

Ad est dell'ex mulino vi è una lunga tettoia restaurata con pilastri in mattoni a vista e copertura in legno (NP03).

La tettoia è chiusa di testa e verso via Baldizetta con una muratura in mattoni lasciata a faccia vista (foto NP01 e NP02).

La pavimentazione è costituita da una soletta in calcestruzzo liscio.

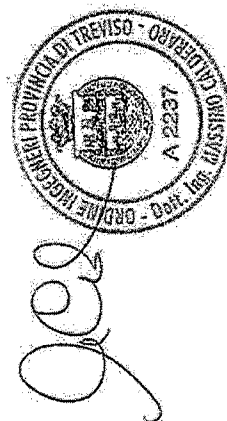
La tettoia è dotata di tendaggi anti sole verso est (foto NP04).

8.5.7. IMPIANTI

Tutti gli immobili paiono collegati all'elettrodotto.

Al piano terra della Barchessa Nord e nell'ex mulino vi sono collegamenti all'acquedotto e servizi igienici funzionanti e scaricanti, secondo quanto riferito dall'esecutato, in una fossa a perdere.

In questi locali, sempre secondo quanto riferito dall'esecutato, esiste solo una predisposizione dell'impianto di riscaldamento.



8.6. BARCHESSA SUD

8.6.1. PIANO TERRA

La Barchessa sud è un fabbricato ad uso agricolo.



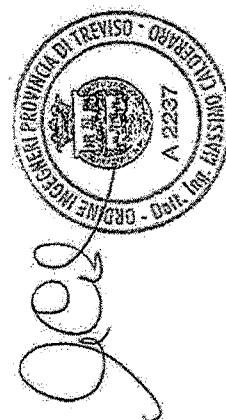
Procedendo da ovest verso est è composta da:

- un portico passante (foto Pa25, Pa26);
- un locale per deposito attrezzi e macchinari (foto da BS01 a BS03);
- due magazzini (foto BS04, BS05);
- sala con tre box divisi da murature (foto da BS06 a BS09);
- sala con tre box divisi da pareti in legno (foto da BS10 a BS13).

Le pareti sono rivestite con intonaco che, specie della zona adibita a stalla, risulta degradato nella parte inferiore (foto BS04, BS10).

Il pavimento è stato realizzato posando sul terreno:

- nel deposito attrezzi e nei magazzini, battuto di cemento o marmette di vario tipo (foto BS01, BS03);



– nella stalla, sassi arrotondati e mattoni pieni posati in piatto o in coltello (foto BS07 BS10, BS12, BS13).

Nel locale deposito attrezzi, una piccola porzione del controsoffitto in arelle è crollata (foto BS01, BS02).

I portoni sono in legno (foto BS01, BS04, BS12, Pa26, Pa27), come pure le finestre (foto BS06, BS09, BS11), che spesso sono assenti (foto BS04, BS05).

8.6.2. PIANO PRIMO

La foto BS14 mostra la scala che porta dal piano terra al piano primo.

Essa è in posizione centrale nell'edificio, per cui, al piano primo, vi sono due grandi ambienti.

Risulta subito evidente che, per risolvere il problema delle infiltrazioni, la copertura della Barchessa Sud è stata modificata sostituendo l'orditura lignea secondaria, il tavellonato e il manto di copertura in coppi con un manto in lamiera ondulata, sigillato perimetralmente con schiuma espansiva.

Il lavoro ha garantito il capannone dall'ingresso delle acque meteoriche, ma l'intervento appare non lecito, in considerazione del vincolo esistente.

La ferramenta delle capriate non appare restaurata (foto BS23).

Le pareti sono rivestite con intonaco.

Il pavimento è costituito dal tavolato del solaio sottostante.

I fori finestra sono chiusi con scuri (foto BS18).

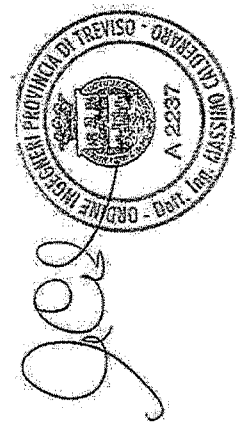
8.6.3. IMPIANTI

La Barchessa sud non risulta essere dotata di alcun impianto.

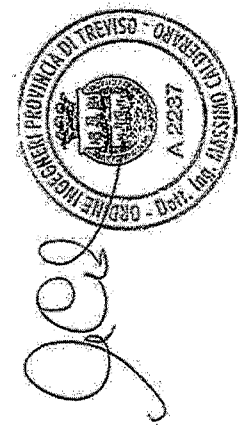
8.7. BELVEDERE

Il Belvedere è un piccolo edificio di pianta ottagonale di tre piani (foto Pa15).

Ogni lato misura cm 170 e l'ingombro massimo è pari a cm 428.



- ricade in parte nella zona E1 (mapp. 38) di cui agli artt. 20 e 21 delle N.T.A.;
- ricade in parte (mapp. 38, 40, 352) nella zona soggetta a vincolo fluviale di cui agli artt. 34 e 34bis delle N.T.A.; tale vincolo è secondario rispetto agli altri per cui non è stato citato nel C.D.U. (all. 4), nemmeno lo scrivente riporterà di seguito le relative previsioni delle N.T.A. del P.R.G.;
- ricade in parte (mapp. 354, 355) nella zona Fc "aree attrezzate a parco, giochi e sport" di cui all'art. 28 delle N.T.A.;
- ricade in parte (mapp. 38, 48) nella zona Fd "aree per parcheggi" di cui all'art. 29 delle N.T.A.;
- ricade in parte (mapp. 38) nella zona con percorso pedonale pubblico obbligatorio. Il percorso pedonale pubblico è stato creato a seguito della Deliberazione della G.C. n. 87 in data 13.01.2006 (all. 4) e si è potuto realizzare a seguito della nota depositata dall'esecutato in data 12.10.2005 (all. 4) che ha concesso l'uso pubblico dell'area. I tecnici comunali hanno convenuto sul fatto che la cessione dovrebbe essere formalizzata con l'istituzione di una servitù.



Lo scrivente rileva che, in ogni caso, il vincolo della Soprintendenza è prevalente sui vincoli comunali.

Di seguito, si riporta un estratto delle norme comunali citate.

"Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza, anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; le attività produttive sono ammesse a condizione che:

1. *le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici destinati ad ospitarle non siano*

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal precedente art. 11, nonché in particolare: esercizi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B e D, circoli privati, parrucchiere, barbieri ed estetisti.

Gli interventi avvengono per concessione diretta, secondo il grado di protezione previsto nelle planimetrie, a eccezione del cambio di destinazione d'uso nel caso di cambiamento da destinazione incompatibile a compatibile, per il quale è fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo preventivo.

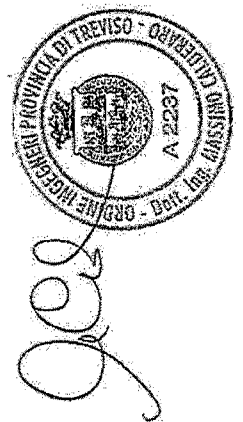
Nella tavola di P.R.G. è riportato il grado di protezione di ogni singolo edificio determinato in base ai valori artistici, storici, culturali e ambientali. Gli edifici sono stati classificati nei seguenti gradi di protezione:

1 - edifici di notevole valore storico, artistico, ambientale, vincolati o meno ai sensi della L. 1089/1939 o della L. 1497/1939, che conservano inalterati o quasi sia i caratteri morfologici che l'impianto strutturale originale e il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero;

2 - edifici di valore storico, artistico o ambientale con almeno una delle seguenti caratteristiche:

- edifici modificati nel tempo nell'aspetto esterno o nell'impianto strutturale in modo non radicale;
- edifici recentemente restaurati con materiali di finitura impropri ma nel rispetto dell'impianto strutturale originale;
- edifici con valore prevalentemente ambientale inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione (architettura "minore");

3 - edifici di valore ambientale il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero esterno e dei tracciati delle strutture principali interne con particolare riferimento alle murature portanti:



4 - edifici di nessun carattere storico, artistico e ambientale.

Per ogni grado di protezione sono possibili solo i seguenti tipi di intervento tra quelli definiti dall'art. 31 della L. 457/1978.

Grado di protezione 1

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, (lettera c, art. 31 L. 457/1978) e cioè:

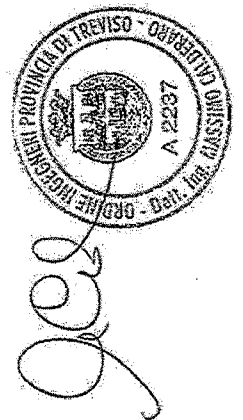
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sulla base di idonea documentazione storica;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrì;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali (con materiali di qualità, forma e dimensione uguali a quelli sostituiti):

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.



Grado di protezione 2

Restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 31 L. 457/1978).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per le altre caratteristiche morfologiche.

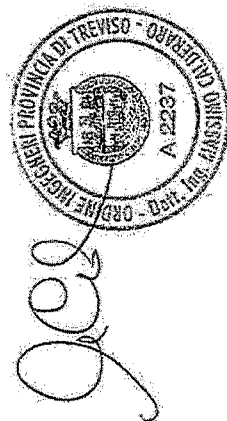
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento per il grado di protezione 2 prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali ricostruzioni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, e sia sempre identificabile la parte ricostruita;*
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; se l'edificio è già stato sottoposto a precedenti*

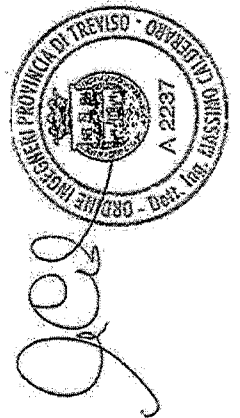


trasformazioni può essere nuovamente rimaneggiato soprattutto per una migliore funzionalità distributiva;

- la sostituzione dei materiali di finitura impropri con altri coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;*
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:*
- murature portanti sia interne che esterne;*
 - solai e volte;*
 - scale;*
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.*
- c) il ripristino tipologico e rinnovo che riguarda le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico, in ogni caso per i gradi di protezione 1 e 2 è obbligatorio.*

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;*
 - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte quali orti, chiostri;*
 - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura;*
- d) la demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale;*



parcheggio (come definiti al successivo art. 28).

In aggiunta a tali "standard" dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Le aree per gioco e parco e per parcheggio di cui ai precedenti commi dovranno essere reperite nella misura massima possibile all'interno dell'area soggetta allo strumento urbanistico attuativo: per le aree che non sarà possibile reperire nel suddetto ambito gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici".

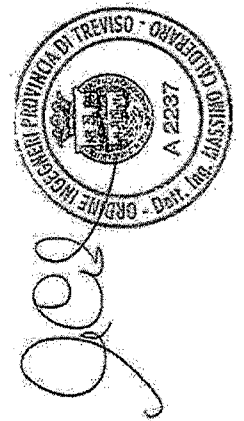
"Art. 20 - Norme comuni per le zone agricole

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'edificazione in tali zone è regolamentata dalla legislazione regionale vigente (L.R. 5.03.1985 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni).

Per il calcolo delle superfici utili ammissibili valgono gli indici edilizi specificati al precedente art. 4: gli indici massimi ammissibili conseguono dalle volumetrie ammesse dalla legge regionale correlata alla superficie utile con i parametri di cui al punto 5 del precedente art. 4.

In tali zone sono consentite unicamente costruzioni a servizio diretto del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, abitazioni, annessi rustici quali stalle, ricoveri per macchine agricole, serre, vivai, strutture per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti



Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti di cui all'art. 25 della L.R. n° 61/1985.

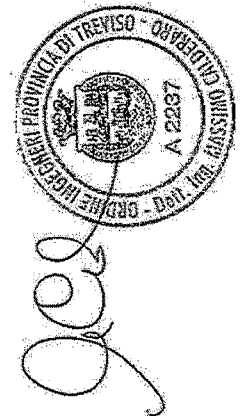
Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli interventi di restauro e ristrutturazione sono possibili unicamente se esistono le opere di urbanizzazione primaria essenziali (strada di accesso, rete acquedotto o pozzo con acqua potabile, fognatura pubblica o impianto specifico, rete elettrica).

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli articoli 3 (nuove edificazioni) e/o 5 della L.R. 24/85 - (edificabilità nelle aree con preesistenze) - ancorché ammessa - è espressamente condizionata dalla preliminare attuazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. attraverso l'applicazione dei "gradi di protezione" di cui all'art. 12.

Ai sensi dell'art. 10 della legge R. 5 marzo 1985 n° 24, gli interventi su tutti i fabbricati esistenti di particolare pregio ambientale e/o architettonico in zona agricola individuati nelle tavole di P.R.G. sono regolamentati dalle disposizioni contenute nella scheda urbanistica d'intervento dei singoli edifici.

Tale scheda, costituisce parte integrante alle norme del presente P.R.G..

In particolar modo assumono valore prescrittivo le disposizioni contenute nella scheda stessa relativamente ad eventuali specifiche destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso previste dal presente articolo, nonché le disposizioni relative agli interventi ammessi sull'esistente edificato, all'individuazione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e alle prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti. Relativamente alle destinazioni d'uso in progetto elaborate nelle schede, ed in particolare quelle riguardanti l'attività commerciale, pubblici servizi e artigianato di servizio, si ritengono ammissibili compatibilmente con lo specifico G. di P., alle caratteristiche dell'edificato e al tipo di



pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; indici di copertura fino ad un massimo del 5% potranno essere concessi a condizione venga allegata all'istanza di concessione una dettagliata relazione firmata da un perito agrario o da un agronomo che giustifichi il maggior rapporto tra superficie del fabbricato richiesto e l'attività agricola connessa. Oltre il 5% valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

Per il rilascio della concessione è competenza esclusiva del Sindaco, supportato dal parere della Commissione edilizia integrata con la presenza di tecnici esperti del settore agronomico, decidere, in relazione a ciascuna domanda, se trattasi o meno di "annesso rustico" cioè di una costruzione avente il carattere di miglioramento fondiario.

Ai fini del rilascio della concessione dovranno quindi sussistere, oltre al rapporto di copertura, le altre condizioni, parimenti vincolanti, relative alla convenienza economica, alla connessione con le specifiche esigenze del fondo e alla idoneità tecnica.

È ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione".

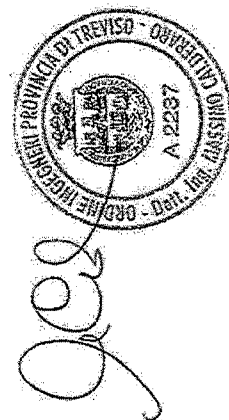
"Art. 28 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco e alla rigenerazione fisica.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere dagli edifici e dalle attrezzature devono essere sistemate a parco e a giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.



I simboli particolari sui grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

È ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente rimovibili per un uguale periodo, eventualmente garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, valgono le seguenti norme:

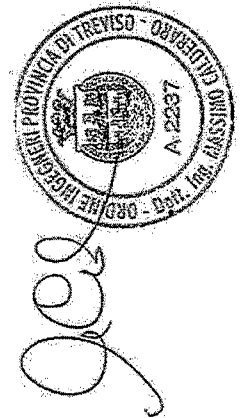
- altezza massima 3 piani fuori terra
- distanza dalle strade min. 10 m dalle strade statali min. 7,50 m dalle strade provinciali min. 5 m dalle strade comunali e vicinali
- distanza dai confini min. 5 m
- distanza tra fabbricati min. 10 m

Art. 29 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi

Nei piani urbanistici attuativi delle zone di espansione e nei progetti edilizi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti, si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi di sosta e parcheggio ed al ricovero degli automezzi.

Nei piani urbanistici attuativi si devono predisporre gli spazi di sosta e parcheggio nella quantità specificata dalla seguente tabella per ogni destinazione:

DESTINAZIONE	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO
residenze	5,5 mq ogni 37,5 mq di superficie utile



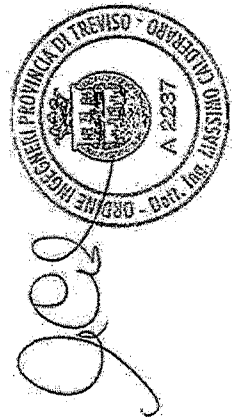
attività produttive, magazzini e depositi	10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale
attività commerciali in centro storico	0,2 mq/mq superficie di pavimento
Attività commerciali nelle altre zone territoriali omogenee, secondo la normativa prevista dall'art. 25/10° c. della L.R. 27/06/1985, n. 61, e succ. mod., per le zone di completamento	0,4 mq/mq di superficie di pavimento
Attività commerciali nelle zone di espansione, includendo le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici	0,5 mq/mq di superficie di pavimento
Area libera per medie strutture di vendita	Non inferiore a 1,80 mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 25, commi 12 e 13 della L.R. 27/06/1985, n. 61.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del piano regolatore.

Gli spazi suddetti sono considerati opere di urbanizzazione primaria, devono essere pubblici e venire predisposti in adiacenza alla rete stradale o da questa facilmente raggiungibili; le superfici suddette si intendono quelle necessarie tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.



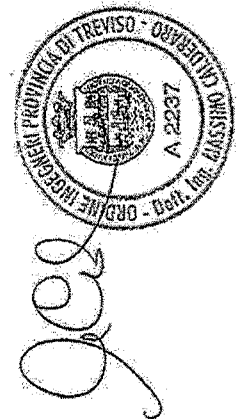
Nei progetti di nuove costruzioni si deve prevedere inoltre all'interno della superficie fondiaria almeno:

1. un posto macchina coperto di almeno 15 mq, ed uno scoperto per ogni alloggio;
2. un posto destinato a parcheggio per ogni 2 addetti (e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria) per le attività industriali ed artigianali, per i magazzini e depositi anche all'aperto, inerenti alle attività commerciali all'ingrosso;
3. un posto destinato a parcheggio per ogni 25 mq di superficie utile dei negozi, uffici, studi, ecc. destinata all'attività con possibilità di accesso al pubblico; deve essere comunque previsto almeno un posto parcheggio per unità commerciale, professionale, amministrativa, ecc.;
4. un posto parcheggio per ogni camera per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.);
5. un numero conveniente di posti parcheggio le cui proporzioni e criteri devono essere, di volta in volta e preventivamente alla presentazione del progetto, concordate e definite dall'Autorità comunale, per le attrezzature ricreative e sportive in relazione al numero di posti e per altri edifici in relazione al numero delle persone interessate alla funzione dell'edificio stesso.

Devono essere comunque riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di volume vuoto per pieno della costruzione.

Nei progetti di ampliamento di costruzioni esistenti devono essere previsti i posti a parcheggio specificati al comma precedente riferiti alla parte ampliata e all'edificio esistente.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti quando non sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima di spazi a parcheggio, ferma restando la superficie destinata a parcheggio esistente.



Nel caso di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici restaurati o ristrutturati per attività e attrezzature terziarie o di interesse comune, servizi commerciali e artigianato di servizio devono essere previste le aree a parcheggio di cui al presente comma relative alle nuove costruzioni.

I parcheggi, nei quali ogni posto macchina non deve avere superficie inferiore a m 2,50 x 5,00 = 12,50 mq netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e tra fabbricati o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trascriversi a cura del proprietario.

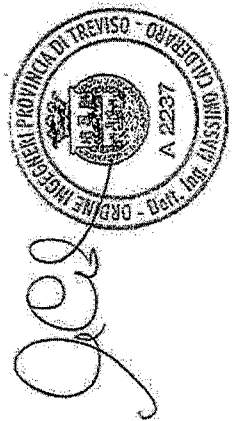
Qualora non risultasse possibile in tutto o in parte ricavare tali aree nelle adiacenze del fabbricato sarà in facoltà dell'amministrazione comunale di indicare altre aree a parcheggio, nel limite massimo di 250 mq, da urbanizzare o monetizzare per l'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del consiglio comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione delle stesse.

In nessun caso il parcheggio può interessare le aree pubbliche e quelle private di uso pubblico.

È sempre consentita la realizzazione nel sottosuolo, anche all'esterno del sedime dei fabbricati, di locali per il ricovero di automezzi.

Le rampe di accesso devono avere una pendenza non superiore al 20% e devono arrivare alla quota della strada almeno 5 m prima dell'uscita su area pubblica.

Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi o medie strutture di vendita, come individuate all'art. 14, comma 1, lettera b), della L.R. 9



agosto 1999, n. 37, le aree a servizi devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 9 agosto 1999, n. 37.

In tutti gli interventi ove sia prevista la realizzazione di aree destinate a spazi pubblici o a uso pubblico, la dotazione di questi ultimi deve essere verificata in relazione alla quota parte delle diverse destinazioni.

In ogni caso, ai fini del computo della superficie destinata a parcheggio di cui al presente articolo, lo spazio di manovra ovvero delle sedi viarie di distribuzione non potrà essere superiore all'area effettiva di sosta e parcheggio.

La normativa relativa alle attività commerciali è valida per quanto non in contrasto con la Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15 avente per oggetto "Norme di Programmazione per l'Insediamento di Attività Commerciali nel Veneto".

"Art. 32 - Verde privato

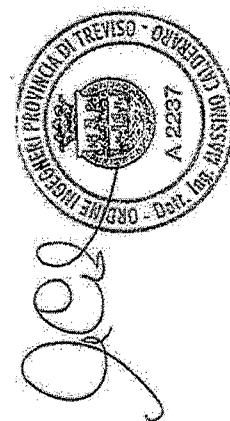
Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a 3,50 m; la superficie utile massima realizzabile è di 1 mq ogni 200 mq di superficie a verde, e per ogni unità non superiore a 30 mq.

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi di specie pregiata; possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi, dovrà, in ogni caso, essere



- restauro conservativo del Belvedere.

Il successivo 14.06.2005 il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 05/2876.

Anche in questo caso:

- i lavori avrebbero dovuto essere eseguiti entro tre anni dall'inizio; se ciò non fosse avvenuto, la concessione sarebbe decaduta;
- avrebbero dovuto essere rispettate le prescrizioni date dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Veneto orientale con comunicazione del 06.11.1999 prot. 12.328 riportate in precedenza.

I lavori sono iniziati il 18.08.2005.

Non è stata depositata alcuna comunicazione di fine lavori.

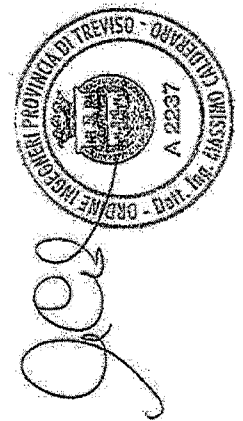
Il tecnico del comune ha riferito che ciò non costituisce un abuso e non impone quindi il pagamento di sanzioni se viene provato che i lavori sono stati eseguiti nei tre anni successivi al 18.08.2005.

Lo scrivente rileva:

- che nel progetto autorizzato il 14.06.2005 sono rappresentati solo la recinzione, la Barchessa Nord e il Belvedere;
- che non appaiono eseguiti gli interventi previsti su tali immobili, se si esclude il restauro della struttura di copertura della Barchessa Nord.

Non risulta poi che, pur essendo stati eseguiti, siano stati autorizzati:

- la demolizione della tettoia antistante alla barchessa nord;
- la demolizione di una porzione della tettoia antistante all'ex falegnameria bruciata;
- il getto del cordolo perimetrale della Barchessa Nord;
- la realizzazione di divisorii al fine di ottenere una sauna nella zona est del piano terra della Barchessa;



Barchessa Sud è stato rimosso e sostituito con una lamiera ondulata metallica.

In data 22.10.2018, lo scrivente, nel corso di un colloquio con un responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Chiarano, ha esposto le difformità rilevate.

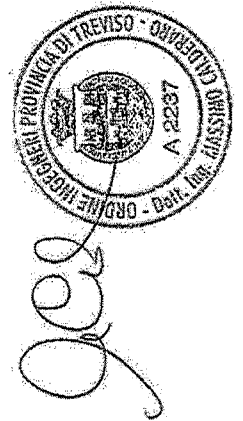
Preliminarmente, questi ha replicato che gli edifici sono soggetti a vincolo della Soprintendenza, per cui dovrà essere quest'ultima a esprimere le proprie prescrizioni circa le difformità rilevate e non è dato sapere quale potrà essere il parere.

In questa sede, ai soli fini estimativi, si ipotizza che la stessa prescriva di ripristinare lo stato precedente, esclusi:

- il cordolo della Barchessa Nord, la cui realizzazione potrebbe essere giustificata da motivi statici; a tal proposito, l'esecutato ha riferito di problemi stabilità delle murature;
- il restauro dell'ex mulino, fatta eccezione per il nuovo camino, che va rimosso in quanto ha carattere di superfetazione;
- il restauro della tettoia e del piazzale ove era la falegnameria bruciata.

I costi degli interventi di ripristino restanti vengono stimati, mediante l'applicazione, ove possibile, del prezzario del comune di Venezia, zona terraferma, come di seguito (all. 3):

- | | |
|--|------------|
| - ricostruzione della tettoia antistante alla barchessa nord: | € 8.398,08 |
| - ricostruzione di una porzione della tettoia antistante all'ex falegnameria bruciata: | € 2.619,89 |
| - demolizione dei divisori realizzati per la sauna: | € 920,80 |
| - lievo dei portoni del portico est; | € 93,42 |
| - demolizione di superfetazione ex mulino e ripristino: | € 3.978,74 |
| - chiusura porta aperta al piano terra della villa: | € 551,52 |



Si prospettano diversi scenari per l'utilizzo del complesso.

Vi è la possibilità che lo stesso venga acquistato da una persona facoltosa che intenda recuperarlo per uso personale o da un ente che intenda usarlo per rappresentanza, ma:

- sono in numero ridotto le persone che dispongano delle risorse necessarie per acquistare il bene e restaurarlo;
- Chiarano è distante dai centri urbani principali;
- sul mercato sono inutilmente in vendita numerosi immobili paragonabili a quello oggetto di stima, a prezzi relativamente bassi e in molti casi restaurati.

L'ipotesi è quindi di difficile attuazione.

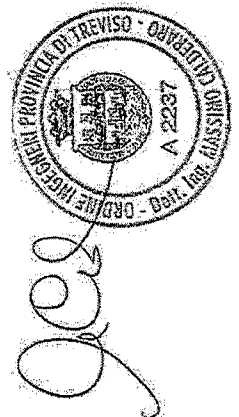
Vi è poi l'eventualità che un imprenditore immobiliare divida il complesso in appartamenti destinati ad una clientela facoltosa (ad es. 20 appartamenti da 190 mq o 40 appartamenti da 95 mq).

L'alto costo del restauro (circa €/mq 2.000,00), unito a quello dell'acquisto iniziale e all'utile che dovrebbe restare all'imprenditore al termine dell'intervento renderebbe però molto elevato il prezzo di vendita degli appartamenti.

Osservato che il bene è lontano dai principali centri urbani e che non pare esservi nei dintorni un numero adeguato di possibili acquirenti, l'iniziativa parrebbe essere destinata all'insuccesso.

Un altro utilizzo potrebbe essere quello di destinarlo a complesso sportivo, di vacanza, dotato di attrezzature per wellness, equitazione ... con annesse residenze per vacanza, ricavate dalle ampie superfici disponibili.

Il sottoscritto osserva che l'investimento economico sarebbe in questo caso



notevole e che:

- i proventi delle attività descritte sarebbero appena sufficienti per compensare gli ingenti costi di gestione;
- analoghe iniziative nella provincia di Venezia mantengono rilevanti quote di invenduto nella parte ricettiva.

Anche questo utilizzo pare quindi non proponibile.

Infine l'immobile potrebbe divenire un albergo di lusso, ma va tenuto conto della concorrenza esistente e della lontananza dai centri turisticamente attrattivi.

Analoghe iniziative si sono fermate subito dopo la progettazione.

In conclusione, la villa pare non poter essere comprata a fini speculativi, ma solo per uso personale o di rappresentanza.

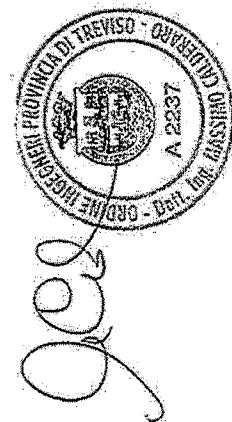
Come detto in precedenza, lo scrivente ha avuto notizia da operatori del settore di numerosi immobili, simili a quello oggetto di stima, anche già restaurati, ma inutilmente in vendita da tempo.

Va detto che, se pure la dimensione del complesso sia superiore a quella delle rivali sul mercato, nella stima si dovrà tener conto dei costi che andranno sostenuti per il restauro, che saranno ingenti in conseguenza dello stato di abbandono in cui gli immobili versano da molto tempo.

Lo scrivente ha stimato la superficie, pur sapendo che la stessa costituirà un fattore di relativa importanza.

Tutto ciò considerato, il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto:

- dello stato dei fabbricati;



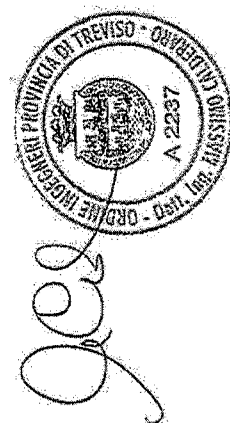
- del costo da sostenere per restaurarli;
 - del possibile valore finale;
 - della riduzione del valore unitario conseguente alla grande superficie;
- ritiene che i prezzi di vendita degli immobili e dello scoperto destinato a parco e a terreno agricolo (tenuto conto per questi ultimi dell'esistenza di servitù e vincoli di varia natura) possano essere ragionevolmente stimati come segue:

- Villa, zona nobile e primo piano ala sud:	€/mq 1.200,00
- Villa parte rimanente:	€/mq 550,00
- Barchessa Nord parte Piano terra e ex mulino:	€/mq 650,00
- Barchessa nord piano terra (parte), primo e secondo e Barchessa sud:	€/mq 400,00
- Belvedere:	€/mq 1.000,00
- Media ponderata dei prezzi unitari:	€/mq 592,95
- Area agricola:	€/mq 9,00

Lo scrivente assume quindi un valore di:

- mq 562,19 x €/mq 1.200,00 =	€ 674.628,00
- mq 693,81 x €/mq 550,00 =	€ 381.595,50
- mq 632,67 x €/mq 650,00 =	€ 411.233,27
- mq 1.282,18 x €/mq 400,00 =	€ 512.972,90
- mq 594,00 x €/mq 400,00 =	€ 237.600,00
- mq 35,44 x €/mq 1.000,00 =	€ 34.440,00
- mq 360,94 x €/mq 592,95 =	€ 214.017,34
- mq 28.487,00 x €/mq 9,00 =	<u>€ 256.383,00</u>
Sommano	<u>€ 2.723.771,60</u>

Va infine evidenziato che, come esposto nei precedenti paragrafi, sono stati





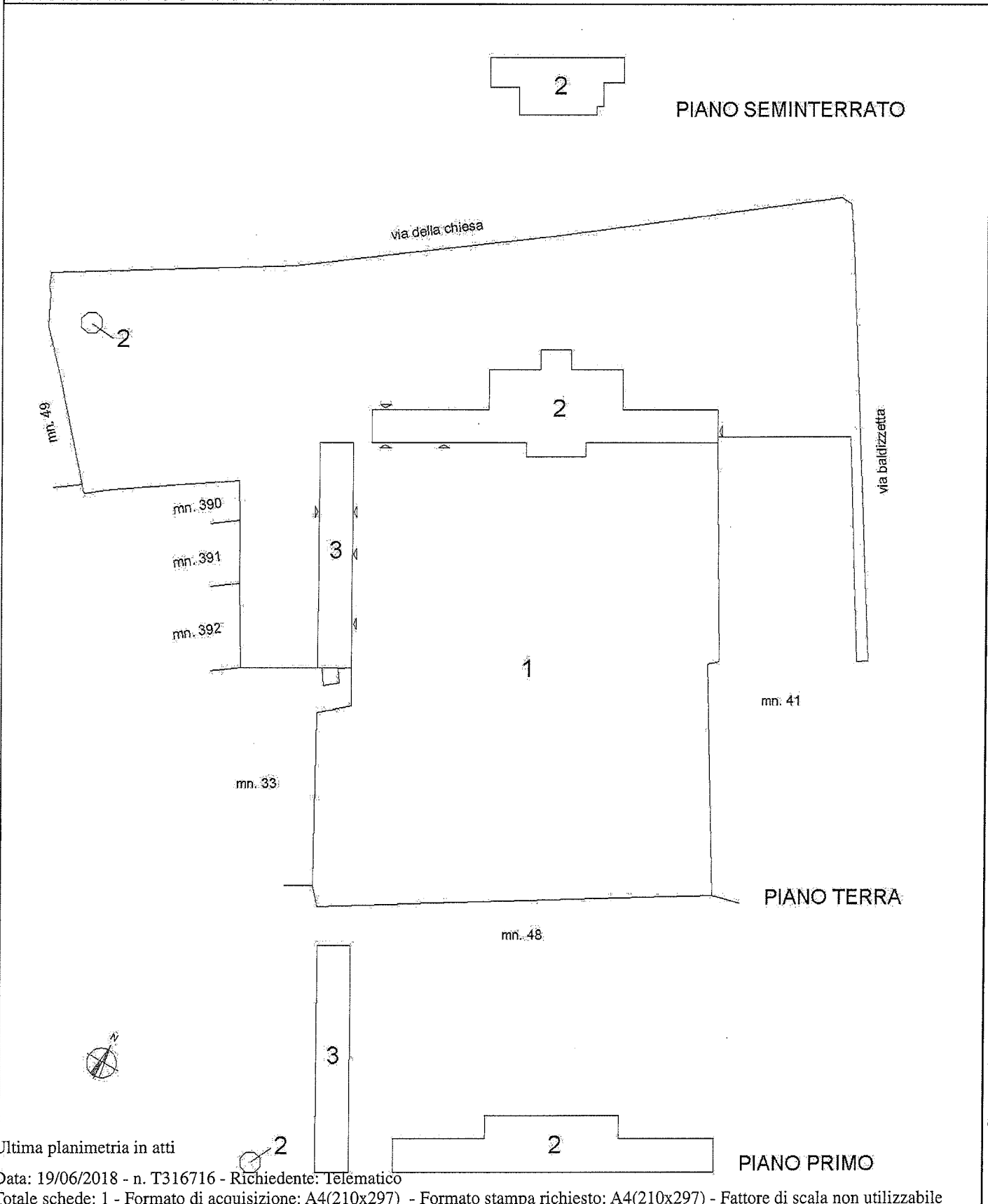
1:300

1 Particella 98

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Boldrin Daniele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 01961

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Chiarano:	Protocollo n. TV0094379 del 23/04/2014
Sezione: B Foglio: 5 Particella: 40	Tipo Mappale n. 194533 del 13/09/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2018 - Comune di CHIARANO (C614) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CHIARANO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIARANO		B	5	40		194533	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via baldizzetta		T			SOPPRESSO	
2	via baldizzetta	1	S1-T1			B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ. 13406 COMUNE AI SUB 2 E 3.	
3	via baldizzetta	1	T-1			ABITAZIONE IN VILLA LOCALE DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

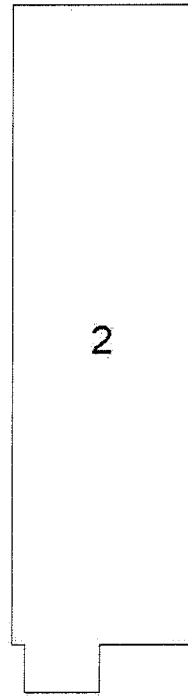
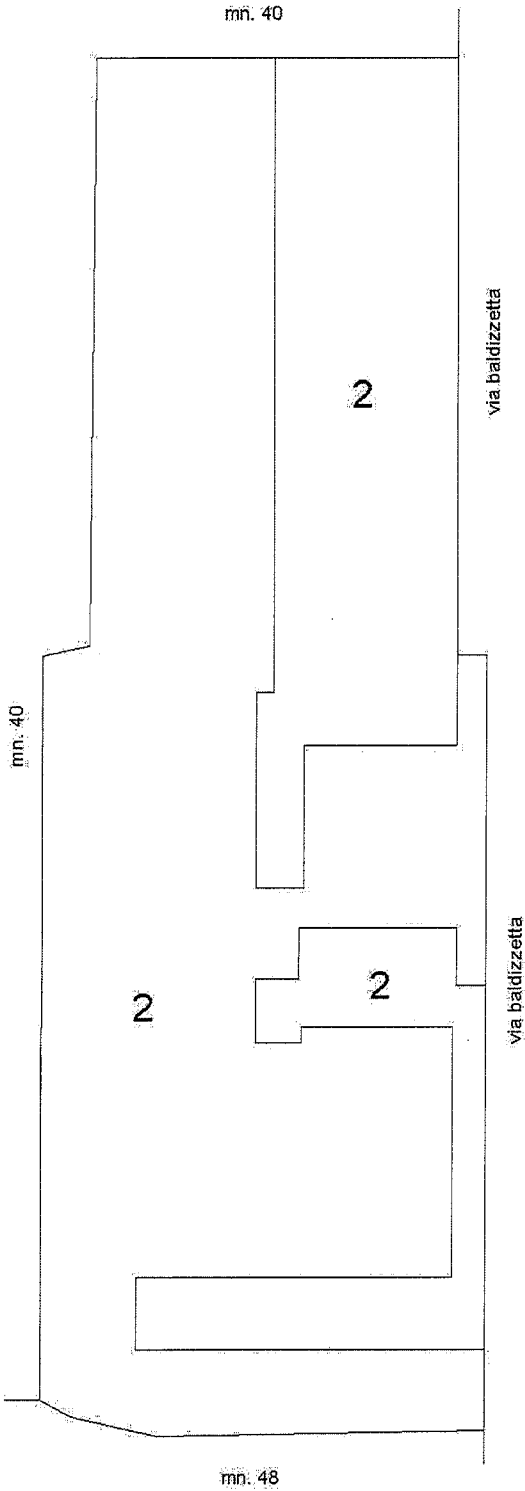
Compilato da:
Boldrin Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Proy. Treviso N. 01961

Comune di Chiarano
Sezione: B Foglio: 5 Particella: 41

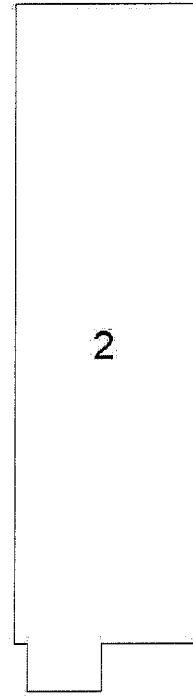
Protocollo n. TV0094312 del 23/04/2014
Tipo Mappale n. 194533 del 13/09/2013

Dimostrazione grafica dei subalterni

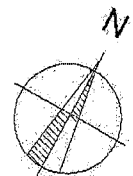
Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CHIARANO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIARANO		B		5	41		194533	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2	via baldizzetta		1	T-1 2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIARANO		B		5	43		194533	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1							SOPPRESSO	
2							SOPPRESSO	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0094579 del 23/04/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiarano

Via Baldizzetta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 5
Particella: 40
Subalterno: 2

Compilata da:
Boldrin Daniele

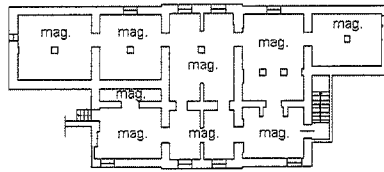
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

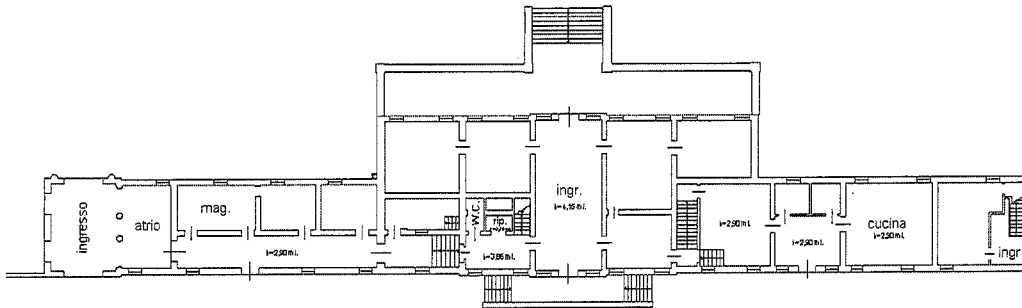
N. 01961

Scheda n. 1

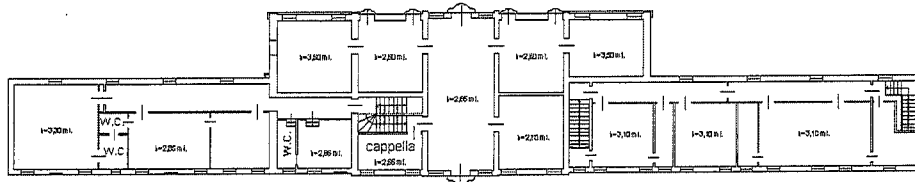
Scala 1:500



PIANO SEMINTERRATO
h=2,05 ml.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

BELVEDERE
h= 5,40 ml



piano terra



piano primo

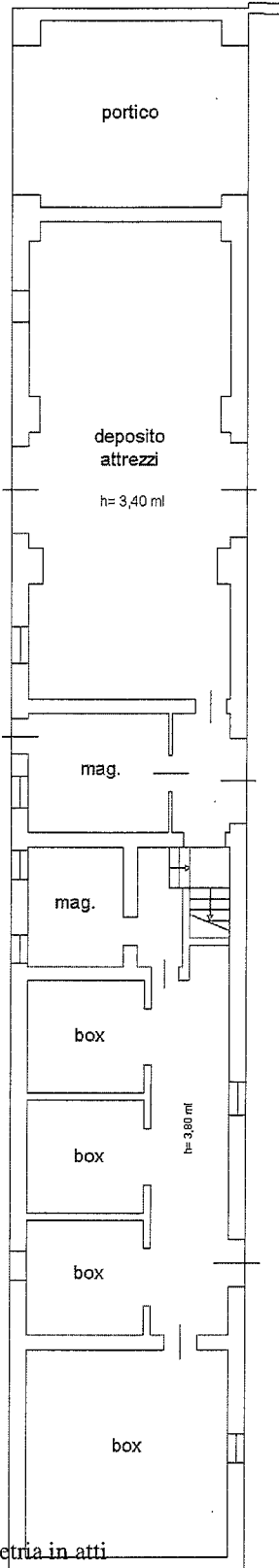


Ultima planimetria in atti

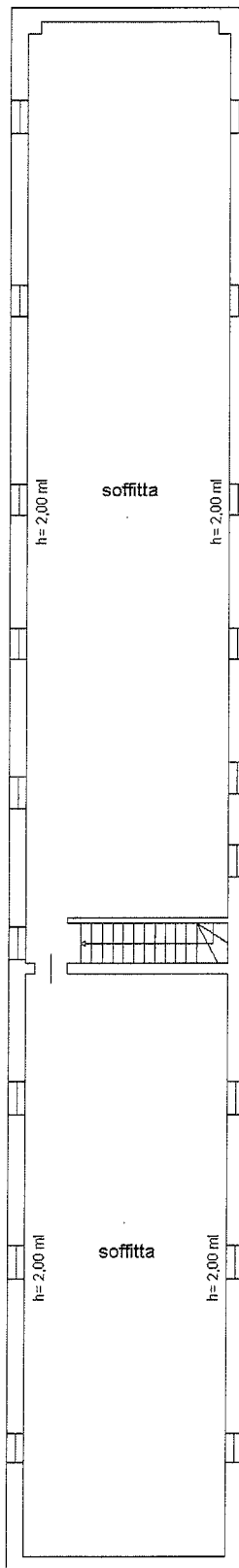
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0094379 del 23/04/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiarano	
Via Baldizzetta	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Boldrin Daniele
Sezione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 40	N. 01961
Subalterno: 3	

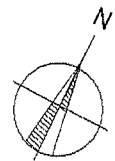
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
h= 3,60 ml



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2018 - Comune di CHIARANO (C614) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 40 - Subalterno: 3 >
VIA BALDIZZETTA n. 1 piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0094312 del 23/04/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiarano

Via Baldizzetta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 5
Particella: 41
Subalterno: 2

Compilata da:
Boldrin Daniele

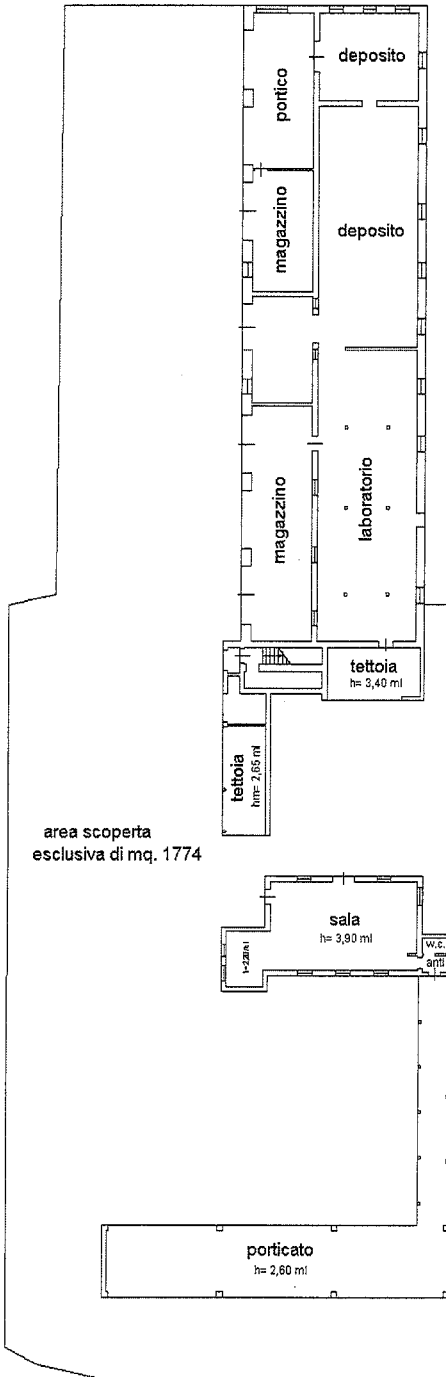
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

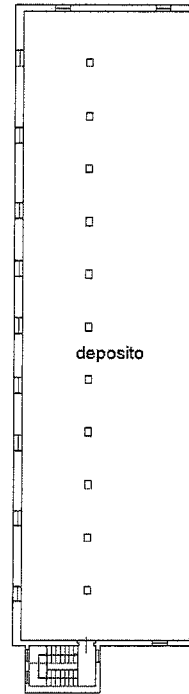
N. 01961

Scheda n. 1

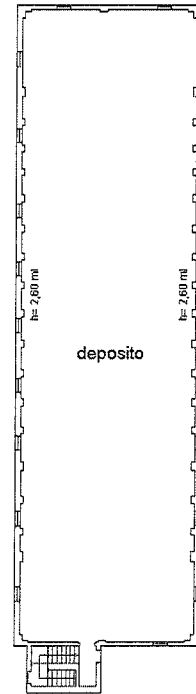
Scala 1:500



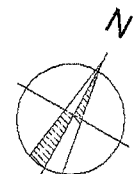
PIANO TERRA
h = 3.50 ml



PIANO PRIMO
h = 3.00 ml



PIANO SECONDO
h = 2.60 ml



Ultima planimetria in atti