

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 330/2014

promossa da

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con Avv. P. Jelmoni

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data giuramento esperto: 12.10.2017

data prossima udienza: 06.06.2018

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali hanno richiesto una tempistica superiore rispetto ai tempi assegnati dal G.E. in quanto è stato necessario richiedere un differimento dell'udienza già fissata. I sopralluoghi sono stati effettuati i giorni 29 Marzo e 2 Maggio 2018.

FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da una villa veneta con relativi annessi e da una porzione del parco della stessa e la loro valenza storica ed architettonica legata al mantenimento della struttura unitaria, si ritiene di formare un unico lotto.

Il lotto coincide con la maggior parte del complesso di "Villa Bertolini", compendio monumentale vincolato ai sensi della L. 1089/1939.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MONTEBELLUNA

INDIRIZZO: via s. Caterina da Siena, n. 2

ACCESSIBILITA': da via S. Caterina da Siena e da via Bertolini

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati – Sez. F – Foglio 1:

m.n. 341 – subb. 1-5-6 graffati – Cat. A/8 – Cl. 1 – vani 28,5 – superficie cat. totale 771 m² – escluse aree scoperte 758 m² - R.C. € 2.405,09

m.n. 341 – subb. 2-3 graffati – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 11,5 – superficie cat. totale 291 m² – escluse aree scoperte 291 m² - R.C. € 751,91

m.n. 341 – sub. 4 – PT – Cat. C/6 – Cl. 1 – consistenza 245 m² – superficie cat. totale 245 m² - R.C. € 404,90

m.n. 2298 – PT-1 – Cat. C/2 – Cl. 2 – consistenza 100 m² – superficie cat. totale 139 m² - R.C. € 134,28

Gli immobili sono eretti rispettivamente sul m.n. 341 del Foglio 38 del Catasto Terreni, Ente urbano di m² 2220 e sul m.n. 2298, Ente urbano di m² 345.



Catasto Terreni – Foglio 38:

m.n. 329 – sem. arb. irr - Cl. 2 – Ha 0.29.07 - RD € 30,03 – RA € 16,51

m.n. 335 – prat ir. ar. – Cl. 2 – Ha 0.08.67 - RD € 4,25 – RA € 2,69

m.n. 337 – vigneto – Cl. 1 – Ha 0.12.42 – RD € 15,39 – RA € 8,02

m.n. 338 – prat ir. ar. – Cl. 2 – Ha 0.19.70 - RD € 9,67 – RA € 6,10

m.n. 2225 – prat irr. – Cl. 2 – Ha 0.95.00 - RD € 44,16 – RA € 24,53

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 2398, 2380, 330, 331, 2314, via Bertolini, via S. Caterina da Siena, mm.nn. 2374, 2375, 2376, 2377, 2396, 2395 e 2397.

1.4. SERVITU'E VINCOLI

Per quanto riguarda le servitù negli atti di provenienza non è riportato nulla di specifico. Il complesso di Villa Bertolini ed il parco sono vincolati ai sensi della L. n. 1089 del 01.06.1939 con D.M. del 05.11.1959 e D.M. del 26.04.1966 trascritto a Treviso il 15.11.1967.

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà

Titoli di provenienza

- 1) Atto di donazione del 09.10.1997 di rep. 38850 Notaio Paolo Talice di Treviso, trascritto a Treviso il 16.10.1997 ai nn. 30386/21757 con il quale all'esecutato viene donata la nuda proprietà di ½ dei beni sopradescritti. In data 21.06.1998, in seguito alla morte della donante, la quota di usufrutto si è riunita alla quota della nuda proprietà.
- 2) Atto di sentenza di divisione del 26.09.2003 emessa dal Tribunale di Treviso Sezione di Montebelluna, trascritta a Treviso il 27.03.2006 ai nn. 14507/5417 con il quale all'esecutato è stata attribuita la quota di ½ della piena proprietà dei beni sopradescritti.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 26.08.2014 aggiornata al 31.07.2014.

1. Trascrizione in data 30.03.2007 ai nn. 15513/9153
Servitù di distanza nascente da scrittura privata di costituzione di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Matteo Contento in data 28.03.2007 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato e relativa al m.n. 329.
2. Trascrizione in data 16.06.2014 ai nn. 15133/10987
Atto di pignoramento immobiliare in data 26.05.2014 di rep. 4370 Tribunale di Treviso a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona – C.F. 03700430238 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.



1. Iscrizione in data 22.11.2006 ai nn. 57778/33169
Domanda giudiziale per divisione, del 23.11.1999 Tribunale di Montebelluna a favore di [REDACTED] contro l'esecutato avente per oggetto citazione per dividere i beni sopradescritti.
2. Iscrizione in data 20.12.2006 ai nn. 62399/16198
Ipoteca volontaria per atto di mutuo in data 18.12.2006 di rep. 83889 Notaio Pietro Pellizzari a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. A R.L.- con sede in Verona per complessivi € 2.200.000,00, capitale € 1.100.000,00 e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti.
N.B. : All'iscrizione sono correlati i successivi documenti:
 - Annotazione di rinegoziazione del mutuo iscritta in data 25.07.2008 ai nn. 29821/4474;
 - Annotazione di restrizione di beni iscritta in data 21.05.2015 ai nn. 13825/1568
3. Iscrizione in data 01.06.2010 ai nn. 19547/4385
Ipoteca volontaria per atto a garanzia apertura di credito in data 31.05.2010 di rep. 88549 Notaio Pietro Pellizzari a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO e S. PROSPERO S.P.A. con sede in Verona per complessivi € 240.000,00, capitale € 119.000,00 e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti.
4. Iscrizione in data 16.03.2012 ai nn. 8400/1125
Ipoteca volontaria in data 08.03.2012 del Notaio Pietro Pellizzari a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV) per complessivi € 126.000,00, capitale € 70.000,00 e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti.
5. Iscrizione in data 25.03.2013 ai nn. 9459/1166
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 28.12.2012 di rep. 927/2013 Tribunale di Montebelluna (TV) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per complessivi € 100.000,00, capitale € 54.318,88 e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili corrispondenti ai mm.nn. 340, 341 sub. 1, 835, 341 sub. 2, 834 subb. 1 e 2 del Catasto Fabbricati Sez. F – Foglio 1.
6. Iscrizione in data 24.12.2013 ai nn. 37926/5460
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 26.11.2013 del Tribunale di Treviso a favore dell' [REDACTED] per complessivi € 32.000,00, capitale € 20.180,07 e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato a 200 m in linea d'aria da Piazza Dall'Armi, è costituito da un complesso immobiliare che comprende una villa veneta, le relative adiacenze ed una parte del parco che circonda la villa.

Il lotto e la restante parte del parco sono vincolati come compendio monumentale - "Villa Bertolini" - ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 con i Decreti Ministeriali del 05.11.1959 e del 26.04.1966 e come complesso di valore architettonico ed ambientale



ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. La villa è inserita all'interno del catalogo dell'Istituto regionale delle Ville Venete.

La schedatura eseguita dal Comune di Montebelluna nel Piano degli Interventi – Elaborato n. 3 - Scheda n. 163 – Sez. 37 – Edificio 1 - individua nel complesso dei fabbricati un edificio principale (P) e due edifici secondari (S).

Le planimetrie catastali suddividono invece il complesso per parti che si intersecano per piani senza allineamenti verticali e senza coincidere esattamente con la diversa tipologia e destinazione d'uso dei manufatti.

Per adattare la descrizione allo scopo tecnico-estimativo di questa relazione si fa riferimento alla schedatura eseguita dal Comune. Pertanto

- l'edificio P viene suddiviso in:
 - a) abitazione padronale
 - b) barchessa
 - c) ex scuderie;
- gli edifici secondari S saranno indicati come:
 - d) ex- lavanderia e pollaio
 - e) ex falegnameria

Il parco verrà descritto separatamente.

L'impianto originario del complesso risale alla fine del 1500 ed è stato poi ampliato nel 1880 con la realizzazione del secondo piano nell'abitazione padronale aggiunto dal [redacted] progetto dell' [redacted] disegno del parco, la cui parte strutturata si estende per circa 1,80 ettari intorno alla villa, fu elaborato da un architetto francese.

L'insieme architettonico ha forma ad "L": l'abitazione padronale, di pianta rettangolare, è sviluppata lungo l'asse est- ovest ed è articolata su tre piani. Sul lato ovest il complesso prosegue con la barchessa a due piani; lungo l'intero prospetto sud della barchessa è presente un ampio portico nel quale, nella parte terminale ovest è stata ricavata una serra. In adiacenza alla barchessa, con sviluppo in direzione nord-sud, si trova l'edificio a due piani ex scuderie.

A breve distanza, a nord, sono inoltre presenti l'ex lavanderia-pollaio e l'ex falegnameria, a due piani.

La struttura degli edifici è in muratura portante, i solai e la copertura sono in legno ed il manto di copertura è in coppi con grondaie e pluviali in lamiera.

a) Abitazione padronale

L'edificio a tre piani ha l'entrata principale a sud. L'abitazione è composta da:

- al piano terra da un salone d'ingresso passante, tre salotti, uno studio, un salone con caminetto in muratura, un bagno, un vano scale che collega il piano terra ai piani superiori, un secondo salone con caminetto che comunica direttamente con la barchessa e con il portico della stessa;
- al mezzanino è presente un piccolo bagno;
- al piano primo da un salone centrale con balcone, un salotto, quattro camere doppie con bagno, di cui una anche con anticamera, una terrazza, il vano scala;
- al piano secondo da un salone centrale con un wc ed una doccia racchiusi in due armadi in legno ad angolo, quattro camere doppie di cui una con bagno, due salotto ed il vano scala.

La superficie commerciale complessiva è di 795,20 m².



Al piano terra l'altezza dei locali è compresa tra 3,33 m 3,65 m.

Al piano primo le altezze interne sono di 2,70 m in due bagni, 3,47 m nel vano scale e da 3,68 a 3,77 m nelle altre stanze.

Al piano secondo le altezze interne variano da 2,95 a 3,12 m.

Le finiture sono riferibili all'epoca di costruzione:

- al piano terra i pavimenti sono in parte in terrazzo alla veneziana ed in parte in legno; al piano primo sono per la maggior parte in terrazzo alla veneziana e in parte in parquet di legno; al piano secondo sono prevalentemente in legno ed in parte in terrazzo alla veneziana;
- le pareti sono intonacate e dipinte, alcune stanze al piano terra ed al piano primo sono decorate a soffitto e/o a parete con fasce colorate o con cornici con dipinti a motivi floreali, lo studio è rivestito con listoni in legno; parte dei rivestimenti nei bagni e nelle cucine sono in piastrelle di ceramica; le murature esterne sono intonacate e tinteggiate e nel prospetto sud la finitura esterna è con intonaco graffiato.
- i serramenti per finestra e porta finestra sono in legno e vetro semplice, gli scuri esterni sono in legno; le porte interne sono in legno tavolato; le porte d'ingresso in legno e vetro e quella di collegamento verso il portico in metallo e vetro; al primo piano la porta verso la terrazza è dotata di inferriata apribile.

Gli impianti presenti sono l'impianto igienico sanitario, elettrico, di approvvigionamento idrico e di gas metano.

L'impianto di riscaldamento, costituito da una caldaia e da radiatori, riscalda gli interi piano terra e primo e parte del secondo dell'abitazione padronale (in quattro camere mancano i termosifoni). Il riscaldamento dell'acqua sanitaria in alcuni bagni avviene tramite una seconda caldaia posta in una delle cucine della barchessa. Nei restanti bagni l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici.

L'abitazione è allacciata alla rete elettrica, di approvvigionamento idrico e di distribuzione del gas; i reflui confluiscono in vasche settiche a pulizia periodica.

Lo stato complessivo di conservazione degli interni è buono perché l'edificio è stabilmente abitato; esternamente le murature ed i serramenti esposti ad est e nord abbisognano di manutenzione ordinaria. Nel salone est del piano terra sono presenti delle macchie nell'intonaco dovute a probabili infiltrazioni d'acqua piovana dalla sovrastante terrazza. Secondo quanto riferito dall'esecutato nella terrazza sono già stati eseguiti da tempo i lavori di risanamento.

b) Barchessa

L'edificio ha due piani, più entrate e comunica attraverso due porte con il salone ovest dell'edificio padronale. Nell'ampio portico cinque porte consentono di accedere direttamente ad alcuni locali ed una sesta porta permette di accedere dalla barchessa alle ex scuderie.

La barchessa è composta da:

- al piano terra da una sala da pranzo con caminetto, due cucine, un disimpegno/lavanderia, due scale distinte per salire al piano primo, un ingresso di servizio, due stanze studio, una seconda sala da pranzo, un portico lungo il fronte sud nel quale nell'ultima parte è stata ricavata una serra, ed una rimessa accessibile dalla serra e dalle ex-scuderie;
- al piano primo da sei stanze, di cui due utilizzate a camera, da due locali ex granai ad uso deposito/magazzino, da un piccolo deposito e da un bagno.

La superficie commerciale complessiva è di 718,20 m².



Al piano terra l'altezza dei locali è compresa tra 3,04 e 3,19 m nella parte abitativa, è di 3,08 m nel deposito e di 3,10 m nella rimessa, 3,33 m nel portico e 3,63 m nella serra. Al piano primo nei due ex granai l'altezza al colmo sotto trave varia tra 3,96 e 4,11 m e l'altezza minima tra 2,08 e 2,59 m; le restanti stanze hanno una parte del soffitto piano con altezze comprese tra m 2,62 e 3,15 e una parte inclinata verso le pareti esterne con altezze minime comprese tra 1,98 e m 2,44.

Le finiture sono per lo più riferibili all'epoca di costruzione:

- i pavimenti al piano terra nella parte abitativa sono parte in cotto, parte in piastrelle di ceramica ed in uno studio il pavimento originale è stato rivestito in legno; nella rimessa, nel deposito e nel portico il pavimento è in cemento; al piano primo sono in parte in tavolato di legno, parte in parquet di legno, parte in cemento ed in piastrelle nel bagno;
- le pareti sono intonacate e dipinte ad eccezione di quella del grande granaio; parte dei rivestimenti in una cucina sono in piastrelle di ceramica; il soffitto del portico è decorato con cornici colorate con dipinti a motivi floreali;
- i serramenti per finestra e porta finestra e quelli della serra sono in legno e vetro semplice, i fori per finestra nel prospetto nord al piano terra hanno delle inferriate metalliche;
- le porte interne e gli scuri esterni sono in legno; le porte d'ingresso in legno e vetro.

Gli impianti presenti sono l'impianto igienico-sanitario, l'impianto elettrico, di approvvigionamento idrico e di gas metano.

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie e radiatori: una riscalda una parte del piano terra e fornisce l'acqua calda sanitaria ad alcuni bagni dell'abitazione padronale, l'altra riscalda in parte il resto della barchessa.

La barchessa è allacciata alla rete elettrica, di approvvigionamento idrico e di distribuzione del gas; i reflui confluiscono in vasche settiche a pulizia periodica.

Lo stato complessivo di conservazione degli interni è discreto nella parte ad uso abitativo al piano terra e scadente nella restante parti; esternamente le murature ed i serramenti esposti ad ovest e nord abbisognano di manutenzione ordinaria. Lungo la parete nord di una stanza sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura.

c) Ex scuderie

E' la parte dell'insieme architettonico a due piani, con sviluppo nord-sud collegata alla barchessa da un vano passante.

Le ex scuderie sono composte al piano terra da un vano passante chiuso da serramenti, da un locale ex-stalla, due locali ad uso deposito e due piccoli ripostigli; il piano primo è costituito da due locali: uno ad uso deposito posto sopra il vano passante e accessibile solo dalla barchessa, e l'ex fienile posto sopra l'ex stalla, accessibile solo con una scala a pioli che termina su un'apertura. Il fienile è costituito da un unico locale il cui pavimento in legno è impraticabile perché danneggiato da infiltrazioni d'acqua piovana negli elementi portanti e con il tavolato di calpestio mancante in diverse parti.

La superficie lorda complessiva è di 294,60 m².

Al piano terra l'altezza nel vano passante è di 3,08 m, nella ex stalla 3,94 m e nei restanti locali le altezze variano tra 3,68 m e 3,94 m. Al piano primo l'altezza del locale sopra il vano passante è di 2,69 m e l'altezza minima del fienile è di 2,40 m.

Le finiture sono per lo più riferibili all'epoca di costruzione:



- al piano terra i pavimenti sono in mattoni in cotto nella ex stalla, in legno nel vano passante e nei depositi e in battuto di cemento nelle restanti parti; al piano primo in piastrelle di cotto nel locale sopra il portico e in legno nell'ex fienile;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate al piano terra; intonacate nella stanza sopra il vano passante nella quale il soffitto è al grezzo;
- i serramenti per finestra e porta finestra sono in legno e vetro semplice, le porte interne, gli scuri esterni e le porte d'ingresso sono in legno.

E' presente l'impianto elettrico.

Lo stato complessivo di conservazione degli interni è scadente; i solai in legno hanno il tavolato di calpestio mancante in alcune parti.

d) Ex lavanderia e pollaio

La costruzione è posta immediatamente a nord delle scuderie ed è composta da un fabbricato ad un piano, un tempo adibito a lavanderia, con una tettoia lungo il prospetto ovest; in contiguità al fabbricato lungo una parte del prospetto nord è presente un pollaio con parte della struttura in muratura mista di laterizio pieno e sassi. L'altezza interna nella lavanderia al colmo è di 3,54 m.

La superficie commerciale complessiva dei manufatti è di 38,13 m².

Le finiture sono riferibili all'epoca di costruzione: il pavimento della lavanderia è in piastrelle in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti per finestra sono in legno e vetro semplice e la porta d'ingresso è in legno. E' presente l'impianto elettrico. L'allacciamento alla rete elettrica è in comune con le ex scuderie.

Lo stato complessivo di conservazione degli interni è scadente. La muratura esterna ed il tetto abbisognano di interventi di manutenzione.

Ex falegnameria

La costruzione a due piani, posta a circa 50 m a nord delle ex scuderie è composta da due locali al piano terra e da un unico locale al piano primo ed è caratterizzata dalla presenza nel fronte sud di due archi a tutto sesto di cui uno in parte tamponato. La superficie commerciale complessiva è di 112,86 m².

Al piano terra l'altezza interna è di 2,71 ed al piano primo di 3,40 m al colmo.

Le finiture sono per lo più riferibili all'epoca di costruzione: al piano terra il pavimento è in cemento; la struttura lignea del solaio del piano primo è presente solo in parte e manca il tavolato di calpestio; le pareti in muratura sono in parte intonacate e in parte a vista; nelle due finestre sono presenti inferriate esterne.

Lo stato di conservazione degli interni è scadente. La muratura esterna abbisogna di interventi di manutenzione.

Parco

Il parco compreso in questo lotto è costituito dai mm.nn. 329, 337, 338, 2225 e dalle aree scoperte dei mm.nn. 2298 e 341 e non coincide con l'intera area scoperta a disposizione del compendio. Si compone del giardino a sud della villa e della parte "strutturata" del parco, posta prevalentemente ad est e nord dei fabbricati, realizzata dal Senatore Pietro Bertolini nel 1880 circa su disegno elaborato da un architetto di giardini francese. Complessivamente, considerando la superficie catastale dei mappali, il tutto si estende per circa 1,80 ettari.

All'interno del parco, nella parte posta ad est e nord degli edifici si alternano zone a prato, macchie di alberi di diversa specie, arbusti da fiore ed una serie di manufatti quali vialetti, fontane, un laghetto con fontana e cascata di alimentazione, piccoli



ruscelli ed alcune cascatelle. Nella parte a sud degli edifici è presente una grande aiuola a prato di forma ovale all'interno della quale vi è una fontana. L'area intorno all'aiuola e lungo tutto il fronte sud dell'abitazione padronale e della barchessa è inghiaiaata. In prossimità del confine sud di proprietà, ai lati dell'accesso prospiciente via S. Caterina da Siena sono presenti due aiuole in ciascuna delle quali sono presenti piante della stesse specie.

Nella zona ovest del lotto sono presenti una macchia di alberi, un gruppo di bambù e una zona a prato.

L'acqua necessaria per il funzionamento delle fontane, del laghetto, delle cascatelle e per l'irrigazione di soccorso proviene da una condotta di adduzione consortile del Consorzio di Bonifica Piave (ex Consorzio Brentella) posta nell'angolo nord-est del parco, oltre il confine del lotto. Nelle zone a prato sono presenti delle prese per l'irrigazione di soccorso.

Il lotto è recintato in muratura lungo il confine sud ed una parte del confine est fino all'accesso carraio; il restante confine est è delimitato da recinzione con zoccolo in cemento e rete metallica ora nascosta dalla siepe e dagli alberi di confine. Ad ovest e a nord il lotto non è recintato e confina rispettivamente con le aree scoperte di altre proprietà e con la restante parte del parco a prato.

Sono presenti tre cancelli carrai: due ad apertura manuale lungo il confine sud con via Caterina da Siena ed il terzo, ad apertura automatizzata, lungo il confine est con accesso da via Bertolini. Il cancello direttamente prospiciente via S. Caterina da Siena, che costituiva l'entrata principale al lotto, non è utilizzato.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel CDU rilasciato in data 20.02.2018:

I mm.nn. 329, 335, 337, 338, 2225, 2298 e 341 hanno la seguente destinazione urbanistica:

art. 16 – Zone di interesse architettonico ed ambientale (A) – A3 VILLE.

INDIVIDUAZIONE

Comprendono gli edifici originariamente isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 15 per le zone residenziali. ... omissis ...

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Il PI si attua nel seguente modo:

1. Edifici di valore architettonico ed ambientale (schedati nell'Elaborato 3 con gradi 1 e 2); valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 del PQAMA;

... omissis ...

3. Aree libere:

fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 3.5.2, possono essere ammessi manufatti accessori quali serre, orangerie, ricovero attrezzi da giardino, ecc. con superficie coperta complessiva non superiore al 2% dell'area e comunque con un massimo di 300 mq (compresi gli esistenti), e attrezzature sportive di uso privato, prive di copertura.

... omissis ...



art. 21 – PQAMA – Normativa specifica per i beni ambientali, architettonici e culturali ed indirizzi tipologici (edifici censiti ai mapp. n. 341, 335, 2298)

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – INDIVIDUAZIONE E SCHEDATURA

Nelle planimetrie del PI, e nelle schede dell'Elaborato 3 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Elementi puntuali – Alberi monumentali" sono individuati gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale con le seguenti classificazioni del complesso edilizio:

Grado di protezione "1": edifici di notevole valore storico ed artistico, per i quali è preminente la conservazione del manufatto.

Grado di protezione "2": edifici di notevole valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona ove ricade il manufatto, salvo in ogni caso:

- a. Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui al punto 1 dell'art. 15 delle NTO.

... omissis...

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Il PI si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

Edifici con grado di protezione 1

Sono previsti interventi di restauro scientifico (RS/1)

Edifici con grado di protezione 2

Sono previsti interventi di risanamento conservativo (RS/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1) anche con la possibilità di un diverso taglio delle unità immobiliari (RTE/2).

E' ammessa la modifica del grado di protezione, adeguatamente motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi, con approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 21 PQAMA – Aree pertinenziali – Ambiti di tutela (edifici con grado di protezione 1 e 2)

... omissis ...

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale compresi nelle zona A3 e A4 il perimetro di zona corrisponde all'ambito di tutela.

Conseguentemente le modalità di intervento e/o di vincolo stabilito per l'edificio si applicano anche a questi elementi, con l'obiettivo di conservare e valorizzare l'organizzazione originaria con particolare attenzione a:

- Elementi vegetazionale: alberi, siepi e associazioni con canalette e fossi;
- recinzioni: muri di recinzione, cancellate e accessi;
- Arredo: edicole, voliere, vasche.

Le aree scoperte pertinenziali ai fabbricati oggetto di tutela, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. E' altresì consentita l'installazione di manufatti di arredo quali voliere, gazebo e simili purché armoniosamente inseriti nel paesaggio.

... omissis ...



ART. 20 PQMA - NORMATIVA SPECIFICA PER I BENI DI NATURA PAESAGGISTICA – AMBIENTALE (P)

1. Ambito di applicazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano:

1.1. Agli ambiti rurali integri o sufficientemente integri di cui all'art. 35 del PAT, suddivisi in:

a) ... omissis ...

d) parchi, aree verdi coincidenti con parchi di pertinenza di ville o giardini pubblici e privati di una certa consistenza.

2. Prescrizioni

2.1. Per gli ambiti rurali integri o sufficientemente integri di cui al comma 1.1 del presente articolo:

a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno;

b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenza arboree presenti esclusivamente con essenza analoghe;

c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale;

d) Non è ammessa l'edificazione nelle aree che vadano ad interessare i con visuali.

Per tutti gli ambiti di tutela di cui al comma 1 del presente articolo gli interventi attuativi dovranno prevedere l'osservanza:

a) della tutela delle alberature, dei filari e degli elementi principali del paesaggio agrario e storico, attraverso il mantenimento o l'inserimento delle specie arboree autoctone nonché la salvaguardia dell'integrità del territorio agricolo, contrastandone il consumo di suolo;

b) dell'integrazione con la rete ecologica individuando gli interventi necessari e le modalità per la sua implementazione e incentivazione;

c) della verifica delle possibili interferenze con le visuali, definendo le eventuali mitigazioni a tutela dei valori panoramici;

d) dell'eventuale spostamento e/o sostituzione con specie autoctone, delle siepi di pregio al fine di consentire l'implementazione degli interventi, previa descrizione puntuale delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale.

Gli immobili sono assoggettati a vincolo culturale ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1089/'39), con Decreti Ministeriali 05.11.1959 e 26.04.1966.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna è stata reperita la seguente documentazione riguardante il lotto:

- Concessione gratuita n. 27024 del 27.03.2000, per lavori di restauro di annesso a Villa Bertolini - parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici, prot. n. 1512 del 28.02.2000 (nel parere viene suggerito anche di eliminare il corpo aggiunto sul lato nord) con relative tavole di progetto e doc. fotografica - prot. n. 27024 del 10.02.2000;

- Denuncia di inizio lavori per restauro conservativo di annesso a Villa Bertolini, prot. n.



11690 del 04.04.2000;

- Comunicazione di ultimazione lavori per restauro conservativo di annesso a Villa Bertolini, prot. n. 17581 del 24.05.2000;
- Autorizzazione, prot. n. 10287 del 07.05.2007, della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio delle province di VE – BL – PD – TV, per lavori di ripristino dell'alimentazione idrica a scorrimento delle fontane, cascate e laghetto. D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 – Artt. 21 e 31;
- D.I.A. in sanatoria prot. n. 18854 del 22.05.2008, per apertura temporanea di nuovo passo carraio lungo Viale Bertolini per allestimento cantiere per pulizia fontane e laghetto, ripristino vialetti e lavori di adduzione acqua consortile, con relative planimetrie dello stato di fatto;
- Comunicazione dell'Amministrazione comunale prot. n. 27628 del 24.07.2008, pratica n. 2008/DI/0073, di parere favorevole a D.I.A. in sanatoria con prescrizioni (richiesta integrazioni documenti);
- Documentazione fotografica integrativa alla D.I.A. in sanatoria;
- Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici per le province di VE – BL – PD – TV, prot. n. 14692 del 23.06.2010, per variante in corso d'opera ai lavori di ripristino dell'alimentazione idrica a scorrimento delle fontane, cascate e laghetto;
- Autorizzazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di VE – BL – PD – TV, prot. n. 3422 del 17.02.2016 per abbattimento di alcuni alberi nati spontaneamente e per sostituzione parziale dei coppi del tetto delle ex scuderie;
- C.I.L. per interventi in edilizia libera, prot. n. 2016/CU/0136 del 01.06.2016 per gli interventi di cui sopra.

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia riguardante i fabbricati corrispondenti all'abitazione padronale, alla barchessa, alle ex scuderie e all'ex lavanderia e pollaio né presso il Comune né presso la Soprintendenza pertanto la documentazione di riferimento è stata quella catastale.

Le tre planimetrie catastali degli edifici sono datate 1939 e, come già evidenziato, suddividono il complesso per parti che si intersecano per piani senza allineamenti verticali e senza coincidere esattamente con la diversa tipologia e destinazione d'uso dei manufatti (vedi tavole allegate).

Il rilievo ha evidenziato difformità catastali riguardanti la posizione di alcuni muri e di alcune porte interne, la presenza di alcuni fori e del piano mezzanino nell'abitazione padronale; inoltre la sagoma dell'edificio è assimilabile ad un quadrilatero irregolare che si allarga verso ovest.

Per quanto riguarda la falegnameria, rispetto al progetto approvato, il restauro conservativo eseguito è stato limitato alla sistemazione del tetto e alla demolizione del corpetto a nord, così come suggerito dalla Soprintendenza stessa. Per quanto visibile dalla documentazione fotografica allegata al progetto, l'unica difformità è costituita dalla mancanza del fregio ligneo nella cornice del tetto. Dal colloquio con il Responsabile dell'Ufficio tecnico è emerso che è necessario richiedere un'autorizzazione alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso limitatamente all'eventuale ripristino del fregio ligneo.



1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare

1.10 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia e il carattere di unicità del complesso non è giustificata né risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza del complesso, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale dell'abitazione padronale, della barchessa, delle ex scuderie, dell'ex lavanderia e pollaio e dell'ex falegnameria considerando i seguenti rapporti mercantili:

abitazione padronale	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
piano terra	291,70	1,00	291,70
piano primo	233,00	1,00	233,00
piano secondo	233,00	1,00	233,00
terrazza al piano primo	60,40	0,50	30,20
Bagno nel mezzanino	7,30	1,00	7,30
Totale superficie commerciale			795,20 m ²

barchessa	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
piano terra	243,60	1,00	243,60
piano primo	359,10	1,00	359,10
portico/serra	115,50	1,00	115,50
Totale superficie commerciale			718,20 m ²

ex scuderie	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
piano terra	147,30	1,00	147,30
piano primo	147,30	1,00	147,30
Totale superficie commerciale			294,60 m ²

Ex lavanderia e pollaio	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
lavanderia	27,60	1,00	27,60
tettoia	14,20	0,30	4,26
pollaio	20,90	0,30	6,27
Totale superficie commerciale			38,13 m ²



Ex falegnameria	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
piano terra	56,43	1,00	56,43
piano primo	56,43	1,00	56,43
Totale superficie commerciale			112,86 m ²

La superficie commerciale totale arrotondata dei fabbricati è di 1.959,00 m².

Alla superficie commerciale totale degli edifici va aggiunta la superficie del parco pari a circa 18.000 m².

Considerazioni estimative

La valutazione di questo lotto si pone al di fuori dell'ordinarietà per dimensioni, tipologia, valore storico, ambientale e collocazione.

Il cespite potrebbe essere trasformato in residenza o albergo di lusso mantenendo però le caratteristiche tipologiche originarie in quanto immobile con vincolo monumentale e quindi con costi di restauro considerevoli. Pertanto la vendita e la conseguente pubblicizzazione dovrebbe collocarsi in un mercato ben più ampio di quello locale, verosimilmente a livello nazionale o internazionale.

In alternativa il potenziale acquirente potrebbe essere un ente pubblico ma con tempi e modalità di acquisto che non si addicono ad una procedura di vendita forzata.

La ricognizione dell'orizzonte economico del contesto è stato comunque un passaggio necessario in quanto può determinare in parte il prezzo del cespite.

Il procedimento di stima è stato effettuato utilizzando i parametri tecnici sopradeterminati.

Il parco, per le sue caratteristiche, è stato valutato per l'intero della superficie.

Descrizione	Superficie commerciale m ²	Valore unitario	Valore totale €
abitazione padronale	795,20	1.500,00	1.192.800,00
barchessa	718,20	750,00	538.650,00
ex scuderie	294,60	350,00	103.110,00
lavanderia pollaio	38,13	200,00	7.626,00
ex falegnameria	112,86	450,00	50.787,50
Totale			€ 1.892.973,00

Al valore così determinato deve essere aggiunto il valore del parco, per il quale in considerazione di quanto sopra esposto, si considera un valore unitario di 20,00 €/m². Moltiplicando la superficie commerciale degli immobili per il valore unitario si ottiene: € 20,00 x 18.000,00 m² = € 360.000,00.

Pertanto il valore di mercato arrotondato del lotto è di € 2.253.000,00.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili



scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore del lotto arrotondato di vendita forzata di € 1.800.000,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 15 maggio 2018

l'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen

