

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 85/2016 R.G.E.

promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro

- [REDACTED]

G.E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E
STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 85/2016

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 6</i>
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
	<i>Quote di proprietà - Identificazione catastale -</i>	
	<i>Precisazioni</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	<i>pag.10</i>
	<i>Titolo di provenienza</i>	
	<i>Servitù e Vincoli</i>	
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag.18</i>
4	CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag.22</i>
5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<i>pag.22</i>



6	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA	pag. 23
	<i>URBANISTICA</i>	
	<i>Destinazione urbanistica</i>	
	<i>Procedure amministrative sanzionatorie</i>	
	<i>Pratiche edilizie</i>	
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	
7	STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 29
8	DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE	pag. 37
	<i>Elenco allegati</i>	pag. 37



Udienza 17.04.2019

G.E. Antonello Fabbro

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N° 85/2016 R.G.E.

promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro

- [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. Lucio Chin**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. ANTONELLO FABBRO** con decreto in data 16.10.2018 e giuramento in data 31.10.2018, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificati in una villa storica con barchesse, piccola chiesetta-oratorio annesso, area scoperta pertinenziale e terreni agricoli, in Comune di Chiarano (TV), località Magnadola, in Via Magnadola al civico n. 4.



CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla **procedura esecutiva** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari **risultavano intervenuti**:

1. Avv. ██████████ on studio in Riviera Santa Margherita n. 34 a Treviso
- deposito in data 24.05.2017;

Alla data del 18.03.2019, a seguito della visura effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, **non risultavano intervenuti altri creditori**.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte;

- vista la presenza dei corpi di fabbrica a formare un bene di interesse storico-



artistico nella sua unitarietà, costituiti rispettivamente dalla villa padronale con barchesse attigue, entrambi parte dell'impianto originario del XVII sec., oltre alla piccola chiesetta-oratorio, di impianto settecentesco;

- vista l'area scoperta che deve considerarsi elemento unitario della relazione villa storica-giardino, oltre che con i terreni agricoli limitrofi;
- data la presenza del vincolo di cui al Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 19.05.1969 ai sensi e per gli effetti della Legge 01.06.1939 n.1089 riguardante i corpi di fabbrica e parte dei terreni agricoli contermini;
- dato lo stato di abbandono in cui versano gli immobili, con parti oggetto di cedimenti e crolli;
- vista la relazione e la dipendenza reciproca dei singoli corpi di fabbrica a costituire nel loro insieme il bene di interesse storico-artistico;
- considerato che, anche volendo separare alcuni terreni agricoli non rientranti nella perimetrazione di vincolo, tali particelle si presenterebbero intercluse con la necessità di istituire una servitù di passaggio sugli altri mappali,

il sottoscritto architetto **NON RITIENE OPPORTUNO** procedere alla divisione dell'intero compendio e, pertanto, i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO - per la quota di 1/1 della proprietà.

Trattasi di villa storica con annesse barchesse, chiesetta-oratorio, area scoperta e terreni agricoli ad uso esclusivo.

1- AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1- QUOTE DI PROPRIETA' - IDENTIFICAZIONE CATASTALE -



PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è censito come di seguito riportato:

- Quota di 1/1 della proprietà sui fabbricati, sull'area scoperta e sui terreni agricoli.

CATASTO FABBRICATI

Comune di Chiarano (TV) – Sezione Urbana B - Foglio 6 (v.all.1-Visure Catasto

Fabbricati)

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>
72	1	A/8	1	25 vani	Totale: 1121 m ²	1.355,70	Via Magnadola n. 4, piano T-1-2
74					Totale escluse aree		
123					scoperte: 1121 m ²		
124	3	B/7	U	365 mc	Totale: 74 m ²		Via Magnadola, piano T
282	4			area urbana di mq 165			Via Magnadola, piano T

CATASTO TERRENI

Comune di Chiarano (TV) – Foglio 16 (v. all.2 - Visura Catasto Terreni)

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Superficie Ha</u>	<u>Deduz.</u>	<u>R.D.(€)</u>	<u>R.A.(€)</u>
70	AA	VIGNETO		0.02.86	A1; C17	3,18	1,85
	AB	SEMINATIVO	4	0.30.00	A1; C17	15,16	8,52
71	AA	PRATO ARBOR	1	0.06.50	A1; C9	3,30	2,01
	AB	SEMINATIVO	4	0.80.00	A1; C9	32,43	22,72
72		ENTE URBANO		0.11.96			
73		SEMIN ARBOR	1	0.05.44	A1; C17	5,22	3,09
74		ENTE URBANO		0.07.51			



75		VIGNETO	U	0.03.08	A1; C17	3,42	1,99
124	AA	PRATO ARBOR	1	0.43.80	A1; C9	22,26	3,57
	AB	SEMINATIVO	4	0.95.00	A1; C9	38,51	26,98
125		FU D ACCERT		0.00.04			
A		ENTE URBANO		0.00.75			
105		SEMIN ARBOR	3	1.18.50	A1; F17	74,59	39,78
106	AA	SEMIN ARBOR VIGNETO	3	1.70.18	A1; C17	107,50	57,13
	AB			0.25.79	A1; C17	28,67	16,65

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 1 planimetria per la villa con barchesse, n. 1 planimetria per la chiesetta-oratorio e n. 1 elaborato planimetrico per l'area particella 282 sub 4 (v. all.3 – Planimetrie ed Elab. planimetrico);
- Al Catasto Terreni l'unità immobiliare M.n. 282 sub 4 oggetto della presente relazione è parte di una più ampia area che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Chiarano (TV) – Foglio 16 (v. all.2 - Visura Catasto Terreni):

particella n. 282 – Ente Urbano, Ha 0.12.30, Aree di Enti urbani e promiscui;

- Presso il Catasto dei Fabbricati la **particella n. 282 sub 4** deriva dalla **particella n. 282 sub 1 graffata con sub 2** – A/3, Cl.2, 7,5 vani, Rendita € 334,08 – Via Magnadola piano T;

e **soppresse**, per frazionamento area giusta denuncia di frazionamento per trasferimento di diritti presentata al Catasto Fabbricati di Treviso il 04.05.2005 n° 11728.1/2005, prot. n° TV0143725.



1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra identificati sono intestati a (v. *all.ti 1-2 Visura Catasto Fabbricati e Terreni*):

-

Proprietà per 1/1.

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni (v. *all.4-Estratto di mappa*)

Villa storica con barchesse, chiesetta-oratorio, area scoperta e terreni agricoli confinano, da ovest in senso orario, con i mappali nn. 357, 356, 351, 325, 189, 97, 101, 194, 187, 60, 61, 338, 299, 157, 191, 185, 183, 186, 209, 182, 184 e 181.

1.4 - CONFORMITA' CATASTALE

Ai fini della conformità dell'immobile rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali si precisa che, considerando il corpo di fabbrica della villa, costituita dal volume centrale e dalle due barchesse simmetriche laterali e la piccola chiesetta-oratorio:

- la barchessa est è per buona parte crollata con un cedimento delle strutture verso l'interno, lasciando eretti i soli muri perimetrali: l'attuale sua distribuzione non è, ora, riconducibile a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali;
- la barchessa ovest e il corpo centrale rimangono non del tutto conformi alle planimetrie catastali nonostante la situazione di precarietà strutturale presente in entrambi i manufatti, dovuta a parziali crolli e/o lievi di elementi edilizi;
- la chiesetta-oratorio è conforme alla pianta, nella sua distribuzione interna.

Lo stato di fatto risulta, pertanto, non del tutto conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sopra citate.



2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA (v. all.5-Copia titoli)

1) Atto di compravendita in data 04.02.1999, rep. n.265.647 racc. n. 6.999, Notaio GIACOMO INNOCENTI in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 19.02.1999 al n. 5712 del registro generale ed al n. 3845 del registro particolare. Con questo atto la società [REDACTED] accetta ed acquista il fabbricato denominato [REDACTED] con annessa area di pertinenza, il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Chiarano

- Catasto Terreni fg. 16 particelle **70, 71, 72, 73, 74, 75, 124, 125, A** per totali ha 2.86.94;
- N.C.E.U. Sezione B FG. 6° particella **72 graffata 74 sub. 1 e graffata** particella **123**, particella **124**.

Da relazione notarile:

Detta formalità è stata annotata di cancellazione condizione sospensiva in data 09.07.1999 ai nn 25024/3553, per il mancato esercizio da parte dello Stato del diritto di prelazione.

Gli effetti dell'atto di compravendita sopra citato erano sospensivamente condizionati all'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ai sensi dell'art. 32 secondo comma della Legge 1° Giugno 1939 n. 1089.

2) Atto di compravendita in data 29.05.2000, rep. n.299.606 Notaio GIACOMO INNOCENTI in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22.06.2000 al n. 24044 del registro generale ed al n. 16816 del registro particolare. Con questo atto la società [REDACTED] accetta ed acquista il fabbricato denominato [REDACTED] con annessa area di



pertinenza, il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Chiarano

- N.C.E.U. Sezione B fg. 6 particella **282 sub 1 graffata 282 sub 2 (ora 282 sub 4)**
- Catasto Terreni fg. 16 particelle 60, 61, 64, **105 e 106** per totali ha 3.31.65.

“La parte venditrice garantisce che nessuna persona vanta diritti di prelazione e/o riscatto relativamente agli immobili compravenduti, ai sensi delle vigenti leggi agrarie.”

2.2 – SERVITU’ E VINCOLI

Dall’atto di vendita in data 01.06.1983, rep. n. 6334 Prot. n. 1093, Notaio dott. GIUSEPPE ZAMPIERI in Mogliano Veneto (TV), si legge:

*“Articolo 2 - Il descritto immobile viene venduto e acquistato con il **vincolo della annuale sagra di San Pietro ben noto alla parte acquirente...**”*

Inoltre

*“Articolo 3 - Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, si danno atto che l’immobile in oggetto (ad eccezione della porzione di terreno riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Chiarano al foglio 16, n. 70), è stato dichiarato di **interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, con Decreto Ministeriale in data 19 maggio 1960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 24 giugno 1960 ai nn. 8635/7954 ... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l’alienazione della porzione di immobile in oggetto dichiarata di interesse storico-artistico particolarmente importante, è soggetta alla normativa di cui agli artt. 30 – 31 – 32 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.**”*

Si precisa che il vincolo sopra richiamata perimetra un’area dalla quale sono esclusi i seguenti mappali:



CATASTO FABBRICATI

Comune di Chiarano (TV) – Sezione Urbana B - Foglio 6 (v.all.1-Visure Catasto

Fabbricati)

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>
282	4			area urbana di mq 165			Via Magnadola, piano T

CATASTO TERRENI

Comune di Chiarano (TV) – Foglio 16 (v. all.2 - Visura Catasto Terreni)

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Superficie Ha</u>	<u>Deduz.</u>	<u>R.D.(€)</u>	<u>R.A.(€)</u>
70	AA	VIGNETO		0.02.86	A1; C17	3,18	1,85
	AB	SEMINATIVO	4	0.30.00	A1; C17	15,16	8,52
105		SEMIN ARBOR	3	1.18.50	A1; F17	74,59	39,78
106	AA	SEMIN ARBOR VIGNETO	3	1.70.18	A1; C17	107,50	57,13
	AB			0.25.79	A1; C17	28,67	16,65

Dall'atto di compravendita in data 04.02.1999, rep. n.265.647 racc. n. 6.999, Notaio GIACOMO INNOCENTI in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 19.02.1999 al n. 5712 del registro generale ed al n. 3845 del registro particolare, si legge:

*“In particolare la società acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara a conoscenza della esistente **servitù per l'uso pubblico** di parte di quanto compravenduto ai fini dello svolgimento della annuale sagra di San Pietro, nonché della **servitù di elettrodotto** a favore dell'ENEL costituita con atto in data 12 Aprile 1983 N. 19.288 di Rep. Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrato a*



Treviso il 29 aprile 1983 al N. 1232, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 Maggio 1983 ai NN. 10180/8410.”

Inoltre, la società venditrice dichiara che gli immobili compravenduti, sono in proprietà e liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli..., fatta eccezione per:

*“.. una citazione per l'accertamento di **servitù di uso pubblico** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17 Marzo 1988 ai NN. 7889/6221.”*

Dall'atto di compravendita in data 29.05.2000, rep. n.299.606 Notaio GIACOMO INNOCENTI in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22.06.2000 al n. 24044 del registro generale ed al n. 16816 del registro particolare, si legge che gli immobili sono stati venduti:

*“con **le servitù** attive e passive costituite con l'atto di divisione in data 28 Maggio 1960 N. 16.549 di rep. Notaio Giulio Bonetti di Motta di Livenza, registrato a Oderzo il 3 Giugno 1960 al N. 1032 Vol. 41 Mod. 1° e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 Febbraio 19614 ai NN. 2384/2200 con la **servitù di elettrodotto** costituita con scrittura privata autenticata nelle firme in data 27 Febbraio 1987 al N. 5347 di Rep. del Notaio C. Candiani di Venezia, ivi registrata il 19 Marzo 1987 al N. 547 Atti Privati e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 28 Marzo 1987 ai NN. 7611/5830”.*

Da sentenza n. 925/96 in data 18.04.1996 del Tribunale di Treviso – II° Sezione Civile, prot. n. 2137:

“..Il Tribunale, respinta ogni diversa istanza, dichiara costituito per usucapione a carico del fondo denominato “Campo di San Pietro” sito in località Magnadola del Comune di Chiarano, censito in catasto a fg. 16 (già sez.B – f.VI) di quel Comune, mapp.li 71 e 124 il diritto di uso pubblico per lo svolgimento della festa paesana con



attrezzature ludiche e ricreative ("sagra di S.Pietro") nel periodo 22 giugno – 1 luglio compresi di ogni anno, con obbligo per il Comune di Chiarano, in rappresentanza della comunità titolare del diritto, di provvedere alla pulizia del fondo durante la festa..".

Da sentenza n. 508/2012 in data 03.04.2012 del Tribunale di Treviso – Sezione I Civile, prot. n. 1139/2012:

*"..Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciandosi, ogni controversia e diversa domanda, eccezione, argomentazione e istanza reietta o disattesa, conferma il provvedimento cautelare emesso in data 15.03.2006 dal Tribunale di Treviso nel procedimento cautelare ex art 700 c.p.c. RG. 1200/2006; dichiara tenuta e conseguentemente condanna parte convenuta [..omissis..] a consentire annualmente lo svolgimento della Sagra denominata di San Pietro nel periodo 22 giugno – 1 luglio, garantendo il mantenimento, nel periodo predetto, della destinazione a prato del fondo denominato "Campo di San Pietro" sito in località Magnadola del Comune di Chiarano, censito in catasto a fg. 16 (già sez.B – f.VI) di quel Comune, **mapp.li 71 e 124..".***

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (aggiornamento al 15.03.2019 - v.all.6- Visura):

❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 16.12.2005 ai n.ri 56916/13634: Ipoteca volontaria per € 1.400.000,00 di cui capitale € 700.000,00;

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]



contro: [REDACTED] con sede in Motta di Livenza (TV) - C.F.

titolo: **Atto notarile pubblico** – Mutuo notaio Giacomo Innocenti in Oderzo (TV)

in data 07.12.2005 rep. 394604/13782;

beni colpiti: per la **quota 1/1 della proprietà**;

CATASTO FABBRICATI - Comune di Chiarano (TV) – Sezione Urbana B – Foglio6:

- mappale n. 72 graffato particella n. 74 sub 1 graffato particella n. 123, A/8, 25 vani, Via Magnadola 4, Piano 1-2;
- mappale n. 282 sub 4, Via Magnadola, Terreno;
- mappale n. 124, B/7, mc 365, Via Magnadola, Piano T;

CATASTO TERRENI - Comune di Chiarano (TV) – Foglio16:

- mappale n. 70, Ha 0.32.86;
- mappale n. 71, Ha 0.86.50;
- mappale n. 72, Ente Urbano di Ha 0.11.96;
- mappale n. 73, Ha 0.05.44;
- mappale n. 74, Ente Urbano di Ha 0.07.51;
- mappale n. 75, Ha 0.03.08;
- mappale n. 124, Ha 1.38.80;
- mappale n. 125, Ha 0.00.04;
- mappale n. A, Ente Urbano di Ha 0.00.75;
- mappale n. 105, Ha 1.18.50;

Altri beni colpiti: sì.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 18.11.2010 ai n.ri 41316/25701:

a favore: [REDACTED] con sede in Padova – C.F. [REDACTED]



contro: [REDACTED] con sede in Motta di Livenza (TV) - C.F.

titolo: **Verbale di pignoramento immobiliare** in data 09.11.2010 rep. n.6262

Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la **quota 1/1 della proprietà;**

CATASTO FABBRICATI - Comune di Chiarano (TV) – Sezione Urbana B – Foglio6:

- **mappale n. 72 graffato particella n. 74 sub 1 graffato particella n. 123, A/8,**
25 vani, Via Magnadola 4, Piano T-1-2;
- **mappale n. 124, B/7, mc 365, Via Magnadola;**
- **mappale n. 282 sub 4, Via Magnadola, Terreno, mq 165;**

CATASTO TERRENI - Comune di Chiarano (TV) – Foglio16:

- **mappale n. 70, Ha 0.32.86;**
- **mappale n. 71, Ha 0.86.50;**
- **mappale n. 72, Ente Urbano di Ha 0.11.96;**
- **mappale n. 73, Ha 0.05.44;**
- **mappale n. 74, Ente Urbano di Ha 0.07.51;**
- **mappale n. 75, Ha 0.03.08;**
- **mappale n. 124, Ha 1.38.80;**
- **mappale n. 125, Ha 0.00.04;**
- **mappale n. A, Ente Urbano di Ha 0.00.75;**
- **mappale n. 105, Ha 1.18.50;**

Altri beni colpiti: si.

ANNOTAZIONE in data 29.03.2011 ai n.ri 10696/1488 – **Restrizione dei beni**

titolo: **Atto giudiziario** in data 31.01.2011 rep. n.787 Tribunale di Treviso;

Restrizione di beni non rientranti tra gli immobili pignorati.



2) Trascrizione in data 22.02.2016 ai n.ri 5320/3683:

a favore: [REDACTED] con sede in Siena – C.F.
[REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Motta di Livenza (TV) - C.F.
[REDACTED]

titolo: **Verbale di pignoramento immobiliare** in data 01.02.2016 rep. n.839/2016

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la per la quota 1/1 della proprietà

CATASTO FABBRICATI - Comune di Chiarano (TV) – Sezione Urbana B – Foglio6:

- mappale n. 72 graffato particella n. 74 sub 1 graffato particella n. 123, A/8, 25 vani, Via Magnadola 4, Piano 1-2;
- mappale n. 124, B/7, mc 365, Via Magnadola, Piano T;
- mappale n. 282 sub 4, Via Magnadola, area urbana di mq 165;

CATASTO TERRENI - Comune di Chiarano (TV) – Foglio16:

- mappale n. 70, Ha 0.32.86;
- mappale n. 71, Ha 0.86.50;
- mappale n. 72, Ente Urbano di Ha 0.11.96;
- mappale n. 73, Ha 0.05.44;
- mappale n. 74, Ente Urbano di Ha 0.07.51;
- mappale n. 75, Ha 0.03.08;
- mappale n. 124, Ha 1.38.80;
- mappale n. 125, Ha 0.00.04;
- mappale n. A, Ente Urbano di Ha 0.00.75;
- mappale n. 105, Ha 1.18.50;
- mappale n. 125, Ha 1.95.97.



VILLA – CORPO PRINCIPALE (v. all.7-elaborati grafici):

La villa è posta all'interno di un ampio giardino ad uso esclusivo; di impianto seicentesco, ha una pianta quadrangolare e si sviluppa su tre livelli fuori terra, privilegiando nei prospetti l'affaccio verso sud sull'area scoperta a giardino e, a nord, sulla fuga prospettica arborea e sui terreni agricoli.

La pianta al piano terra, ripetuta agli altri livelli, è ordinata sul salone passante con stanze e corpo scala sui lati. Il salone presenta un pavimento con finitura a terrazzo veneziano, affreschi alle pareti e decorazioni a fasce, ancora visibili e solaio in legno con tavolato. L'altezza interna misura m. 4,04 circa sotto tavolato.

Al piano primo si ripete la distribuzione planimetrica del piano terra con pavimenti alla veneziana, fasce decorate a fresco sulle pareti, soffitto ligneo decorato. Le altezze interne sono variabili e misurano da m. 3,81 circa a m. 4,24 circa.

Il piano secondo del corpo centrale non è raggiungibile in quanto il corpo scala e la copertura risultano pericolanti e non agibili.

VILLA – CORPI LATERALI, ALI MEDIANE E BARCHESSE – PARTE OVEST (v. all. 7-elaborati grafici):

A lato del volume principale sono distribuite, con andamento longitudinale, i corpi di fabbrica delle ali e barchesse. Gli spazi estremi sono a pianta rettangolare e generalmente destinati a usi di servizio.

Il corpo a nord-ovest è tripartito da due file di pilastri a sezione quadrata con accessi sia dall'interno che all'esterno, attraverso portali a sesto ribassato dotati di portoni in legno; il pavimento è in cemento, solaio con travetti Varese e tavelloni, pareti con intonaco civile con tracce di dipintura a fresco, scala in cemento a unica rampa per accesso al piano primo. L'altezza interna al piano terra misura m. 3,87 circa sotto tavellone.



Al piano primo lo spazio interno è privo di partizione presentandosi come unico vano aperto; non sono presenti finestre ma solo scuri lignei, copertura in capriate lignee e tavelle, con manto di finitura in coppi. Le altezze interne al piano primo sono variabili in ragione della distribuzione del sistema ligneo a capriate del tetto. Questo volume di servizio è unito al corpo principale da un'ala edificata di contenute dimensioni sviluppata al piano terra e al piano primo. Al piano terra sono presenti tre vani rettangolari, con pavimentazione in tavelle di laterizio e in terrazzo alla veneziana. Uno dei vani ha un solaio rifatto con travi e tavolato in legno ed è parzialmente dotato di fasce affrescate sulle pareti mentre, un secondo ambiente ha un solaio in legno con controsoffitto in arelle; sono presenti dei serramenti in legno senza vetri o rotti. L'altezza interna misura m. 3,77 circa. Lo stesso corpo di fabbrica al piano primo si presenta come un unico vano aperto avente una situazione di precarietà data l'instabilità e/o l'assenza di tratti del tavolato ligneo del pavimento; è presente una copertura lignea rifatta dopo un precedente cedimento di parte del tetto. Le altezze interne variano da m. 2,77 circa a m. 4,23 circa.

VILLA – CORPI LATERALI, ALI MEDIANE E BARCHESSE – PARTE EST (v. all. 7-elab. grafici e doc. fot.)

Questa parte delle ali e barchesse è stata oggetto di crollo del solaio intermedio e di parte della copertura; è inagibile e rimane in una condizione di instabilità strutturale venendo a mancare il legame tra gli orizzontamenti del solaio e gli elementi verticali delle pareti.

VILLA – CHIESETTA-ORATORIO (v. all. 7)

Trattasi di una piccola fabbrica edilizia d'impianto settecentesco a pianta rettangolare ad unica aula con un piccolo vano di servizio alle spalle del presbiterio. Posta a lato della villa, ma adiacente alla stessa, si presenta con parti crollate, altre



in via di cedimento e con un particolare degrado data la presenza di colombi e del guano conseguente. Appare ancora discreto l'altare presente all'interno dell'aula deputata al rito religioso, un ambiente con il tetto parzialmente crollato.

VILLA – AREA SCOPERTA DI PERTINENZA (v. all. 7)

La villa presenta una propria area scoperta pertinenziale ora in stato di abbandono dotata di una serie di piantumazioni arboree e arbustive, siepi anche fitte di significative dimensioni e prospicienti la strada principale, Via Magnadola. Dal punto di vista architettonico si legge ancora in maniera chiara la relazione tra l'architettura della villa e il suo rapporto con la natura per la presenza, sul fronte nord di un sistema arboreo costituito da due filari di alberi a costruire un cannocchiale visivo che dalla trifora del piano nobile si proietta sulla campagna retrostante.

Dalla via Magnadola è presente un cancello di grande dimensione in ferro che sottolinea un ingresso "monumentale" alla villa; ai lati le siepi presenti e un alto fosso costituiscono il confine a sud della villa. Un secondo accesso carraio è presente a sud nella parte retrostante con una recinzione costituita da uno zoccolo di calcestruzzo con rete plastificata fissata su montanti in alluminio.

VILLA – TERRENI AGRICOLI (v. all. 7)

Trattasi di terreni agricoli posti a ovest e a nord della villa, interclusi, accessibili dalla villa o dall'accesso secondario e sono parte di un'ampia zona a destinazione agricola.

I terreni oggetto di pignoramento si distribuiscono con un andamento nord-sud (v. all.4-Estratto di mappa). Dal punto di vista agrario i terreni sono classificati quali *"Terreni argillosi o sabbioso-argillosi di antica alluvione in vario stato di decalcificazione e spesso con caranto"*.

Attualmente i terreni pignorati si riconoscono nei perimetri che li definiscono; le loro destinazioni catastali riguardano le colture a seminativo, prato arborato,



seminativo arborato e vigneto. Al momento del sopralluogo tutti i terreni erano incolti e privi di coltivazioni in atto.

La superficie catastale complessiva è di 48.028 mq.

La superficie lorda complessiva del compendio immobiliare di [REDACTED] e dei terreni agricoli è così precisata:

VILLA CON BARCHESSE	mq	1.574,92
CHIESETTA-ORATORIO	mq	73,344
COMPLESSIVAMENTE SUPERFICI LORDE	mq	1.648,26
AREE SCOPERTE PERTINENZIALI	mq	2.187
TERRENI AGRICOLI (superficie catastale)	mq	48.028

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO

L'intero compendio si presenta in **pessime condizioni con parti crollate e altre in condizione di particolare fragilità statica**, condizioni che richiedono dapprima un urgente intervento di consolidamento e di messa in sicurezza, per prevedere un restauro successivo che recuperi l'intero bene storico-artistico e ne impedisca la perdita.

La caratteristica storica dell'immobile accentua le componenti valoriali della villa per la presenza degli apparati decorativi ad affresco, delle pavimentazioni alla veneziana e della relazione con la campagna prossima.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.

5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

6 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano (TV) sugli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Chiarano (TV) è dotato del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** aggiornato con una serie di varianti, le ultime due, la variante parziale n. 23 (Variante al Regolamento Edilizio e alle N.T.A) e la variante parziale n. 24 (Varianti Verdi) approvate con delibere del Consiglio Comunale n° 3 e 4 del 29.04.2016, indicano l'area oggetto di pignoramento quale **"Zto E3-zone agricole-residenziali"** disciplinate dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per il **mappale n. 282** e quale **"Zto E1-zone agricole per colture specializzate"** disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. **per tutti gli altri mappali.**

L'area oggetto di procedura rientra:

- mappali nn. 71, 72, 73, 74, 75, 124, 125 ed A tra i "Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo" in **"Limite di tutela delle cose di interesse artistico e storiche"** disciplinato dall'art. 31 punto E delle N.T.A.;
- mappali nn. 72, 73, 74 e 75 in **"Verde privato"** disciplinato dall'art. 32 delle N.T.A.;
- mappali nn. 72, 74 e A in **"Edifici da tutelare in area diversa dal centro storico e zone agricole"** disciplinati dall'art. 37 delle N.T.A.. La Villa Morelli-Giacomini è individuata nella strumentazione urbanistica del Comune di Chiarano con



scheda identificativa n. 103-edifici art. L.R. 24/85 – Grado di protezione 1,
disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A.

I tipi di intervento previsti sono:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota, di alcuni elementi strutturali (con materiali di qualità, forma e dimensione uguali a quelli sostituiti);
- c) la eliminazione delle superfetazioni;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Il Comune di Chiarano è inoltre dotato di **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** tra i comuni di Chiarano, Gorgo al Monticano e Portobuffolè, adottato con delibera del Consiglio Comunale rispettivamente n° 14 del 20.06.2016, n. 20 del 21.06.2016, n. 30 del 22.06.2016, unitamente al Rapporto Ambientale di cui alla VAS e approvato nella Conferenza dei Servizi del 11.04.2018, approvazione successivamente ratificata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 116 del 22.05.2018 e pubblicato nel BUR del Veneto n. 57 del 15.06.2018.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 10 – Prepier", disciplinato dagli artt. 20 e 30 delle Norme di Attuazione (N.A.). Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "*Ambiti di tutela paesaggistica*" e l'area in prossimità al fabbricato è definita quale "*Stepping zone*", disciplinati dagli artt. 8-9 e 10 delle N.A.; in queste aree sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale l'edificio è identificata quale "*Ville venete*", disciplinato dall'art. 5 commi 21-26 delle N.A. ed



una fascia a sud rientra in "Fasce di rispetto stradale", disciplinate dall'art. 7 comma 4 delle N.A..

Tutta l'area rientra tra le "Aree a rischio idraulico in riferimento al PAI dell'ABD dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione" in "P1-Pericolosità moderata-Area soggetta a scolo meccanico", disciplinata dall'art. 6 commi 13-14 delle N.A..

La classificazione sismica del territorio nazionale ha individuato la **zona sismica** per il territorio di Chiarano (TV), indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 quale:

ZONA SISMICA 3	<i>Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.</i>
-----------------------	--

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.R.G. e del P.A.T.I. vigenti ed il C.D.U. (v. all.8 - Estratto P.R.G.-N.T.A. P.A.T.I.-N.A., C.D.U.).

6.2 - PROCEDURE AMMINISTRATIVE SANZIONATORIE

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano (TV) **non risultano procedure sanzionatorie per gli immobili in oggetto.**

6.3 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano (TV) per gli immobili costituenti il LOTTO UNICO risultano le seguenti pratiche edilizie (v. all.9):

VILLA STORICA – ATTUALI M.NN. 124, 125, A, 70, 72, 73, 74 e 75

- Dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi e per gli effetti della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (artt. 30 – 31 – 32) con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 19 maggio 1960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Treviso il 24 giugno 1960 ai nn. 8635/7954: “**██████████** ora **██████████** con annessi e connessi è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1° giugno 1939 ... e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa”.

VILLA STORICA – AREA SCOPERTA

- **Verbale di accertamento di presunta violazione alle norme del P.R.G.** prot. n. 45 in data 05.01.1988 per “*estirpazione di alberature con conseguente movimento di terra nel giardino circostante la succitata Villa...*”; **Ordinanza n. 1/1988** prot. n. 46 in data 05.01.1988 di sospensione immediata dei lavori fino a quando non sarà accertata la regolare esecuzione degli stessi; **Ordinanza n. 31** in data 19.08.1988 di “*provvedere alla messa a dimora di nuove piantagioni in sostituzione di quelle a suo tempo estirpate previa presentazione di un progetto*”;
- **Domanda in data 17.10.1988**, prot. n. 3967 a nome Gazzola Gianfranco intesa ad ottenere la concessione per l’esecuzione di Sistemazione ambientale di parco di “villa **██████████**”;
- Rilascio della **Concessione Edilizia n. 1658 del 28.02.1989** per lavori di sistemazione ambientale di parco di **██████████** con prescrizione che “*la siepe di prunus lauro cerasus venga tenuta ad una altezza massima di mt. 1,70*”; **Nulla osta n. 12862** in data 17.11.1988 della Soprintendenza ai Monumenti.

VILLA STORICA - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA COPERTURA

- **Domanda in data 17.11.1999**, prot. n. 6846 a nome **██████████** intesa ad ottenere la concessione per lavori di manutenzione straordinaria copertura;
- **Autorizzazione n. 99/2513 in data 07.12.2000** per lavori di manutenzione straordinaria copertura con prescrizioni riportate nel parere della



Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto Orientale prot. n. 12589 in data 29.11.1999.

VILLA STORICA - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- **Verbale n. 29 in data 07.03.2001** per opere di manutenzione straordinaria "Villa Morelli" non contemplate dalla Concessione edilizia n. 99/2513 rilasciata in data 07.12.2000; **Ordinanza di sospensione dei lavori n. 05** prot. n. 1707 in data 08.03.2001 del Comune di Chiarano per i lavori di manutenzione straordinaria abusivamente iniziati; **Ordinanza prot. n. 2952 in data 09.03.2001** della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto Orientale di sospensione dei lavori e comunicazione avvio di procedimento ex art. 7 legge 241/90 per rimessa in pristino; **Ordinanza prot. n. 6850 in data 21.06.2001** della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto Orientale di comunicazione avvio di procedimenti ex art. 7 legge 241/90, ordine di rimessa in pristino (reintegrazione) e sanzione pecuniaria art. 131 D. lgs. 490/99;
- **Domanda in data 26.11.2002**, prot. n. 8524 a nome ██████████ intesa ad ottenere la concessione/autorizzazione edilizia per l'esecuzione di "*Progetto di rimessa in pristino della situazione precedente l'esecuzione dei lavori abusivi*"; **Comunicazione** di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 06.12.2002 in merito all'istanza di Concessione n. 02/2748 prot. n. 8524 del 26.11.2002.

COMPLESSO VILLA STORICA

- **Comunicazione prot. n. 4918 RE in data 04.03.2016** della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso per interventi urgenti di messa in sicurezza (obblighi conservativi ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 42/2004);



- **Comunicazione prot. n. 9261 in data 05.06.2018** della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso per il pessimo stato di conservazione del complesso di Villa Morelli-Giacomini.

VILLA STORICA - RECINZIONE

- **D.I.A. prot. n. 5681 del 17.08.2000** presentata da [REDACTED] per lavori di *"costruzione di mura di recinzione a confine ... vengono anche posizionati n. 2 accessi carrai e n. 1 accesso pedonale sulla parte prospiciente la strada privata di penetrazione – detti cancelli saranno eseguiti in ferro"*; **Autorizzazione prot. n. 17934/2002 in data 17.04.2002** del Settore Lavori pubblici della Provincia di Treviso.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, con riferimento al compendio immobiliare, **dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 18.02.2019 e i grafici autorizzati dal Comune di Chiarano (TV)**, si precisa che, considerando il corpo di fabbrica della villa, costituita dal volume centrale e dalle due barchesse simmetriche laterali e la piccola chiesetta-oratorio:

- la barchessa est è per buona parte crollata con un cedimento delle strutture verso l'interno, lasciando eretti i soli muri perimetrali: l'attuale sua distribuzione non è riconducibile a quanto rappresentato negli elaborati grafici;
- la barchessa ovest e il corpo centrale sono parzialmente conformi ai grafici presenti in Comune nonostante la situazione di precarietà strutturale presente in entrambi i manufatti dovuta a parziali crolli e/o lievi di elementi edilizi;
- la chiesetta-oratorio è conforme alla pianta nella sua distribuzione interna ma presenta cedimenti strutturale in copertura.



Lo stato di fatto risulta, pertanto, parzialmente conforme a quanto rappresentato nelle piante precedentemente citate, ad esclusione della parte soggetta a crollo.

7 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più **probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame**, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato nel fine della vendita forzata del compendio pignorato.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato **due diversi procedimenti**, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo **diretto o sintetico**, il secondo **indiretto o analitico**. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici). Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima;
- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata



sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Occorre precisare che per il **cespite oggetto di stima**:

- **vi è scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi;**
- **vi è eccessiva incertezza o assenza sui parametri tecnico-economici** da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- **vi è una condizione di scadente stato di conservazione e manutenzione**

motivi per i quali vengono meno le metodologie appena richiamate.

Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimativa è l'attribuzione di un valore del compendio che rappresenti, all'attualità, il più **probabile valore al fine di una proposta di vendita forzata secondo la procedura dell'asta.**

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

In generale i dati riguardanti i volumi di compravendita hanno segnato nel tempo un trend in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in un crescendo a partire dal 2008 in tutta la loro gravità anche se, in quest'ultimo periodo, si sono registrati dei segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza



di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima, generalmente, sono quelli riferiti a immobili di prestigio (lusso) siti in aree ricadenti in "Zone non centrali e non urbane" riguardanti "Edifici residenziali con vincoli specifici" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo economico e la cui appetibilità commerciale è dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti.

Come sopra accennato, il procedimento estimativo ha lo scopo di determinare all'attualità, dapprima il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche per poi definire il più probabile valore di vendita all'asta.

Al fine di reperire una serie di informazioni si sono condotte indagini sul mercato degli immobili storici in **contesti analoghi/simili a quello in esame e con pari grado di appetibilità** (ville vincolate, giardino-parco, periodo storico,..), ricadenti nell'area del Trevigiano, riconoscendo a questo segmento economico-immobiliare un ambito spaziale ampio e non riconducibile alla sola estensione del comune di Chiarano (TV). Inoltre queste tipologie di immobili, per gli aspetti storico-architettonici e i conseguenti valori economici a cui tendono, sono oggetto di trattative da parte delle agenzie immobiliari con estrema riservatezza. Per queste ragioni i riferimenti sono stati ricavati dalle offerte di vendita pubblicate da operatori del settore specializzati nella compravendita di beni ricadenti nel settore del lusso. In particolare sono state ricavate informazioni su immobili oggetto di compravendita



aventi caratteristiche simili a quelli per cui si relaziona al fine di reperire valori e ordini di grandezza rispetto ai quali approfondire gli aspetti valoriali del compendio immobiliare per cui si relaziona.

Per la stima del più probabile prezzo di vendita all'asta degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo; sulla base dei dati e valori desunti dalle informazioni avute si è giunti al valore unitario stimato per il compendio tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, delle caratteristiche storico-artistiche, dello stato di manutenzione e conservazione e di quant'altro sopra detto.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere **soggetto a dei correttivi** riferiti alla **"specificità del bene"** (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili, di maggiore mercato) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, e/o di mercato limitato).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la **"modalità della vendita"**, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5-10% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla



difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;

- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili, di maggiore mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, e/o di mercato limitato) considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base ai valori di mercato e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei



coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Per gli immobili, costituiti dalla villa storica con annesso barchesse, chiesetta-oratorio, area scoperta pertinenziale e terreni agricoli il parametro di riferimento è la superficie dell'immobile definita anche nella sua parametrizzazione.

Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare sono:

- identificati all'interno di un riconoscimento valoriale dato dalla **storicità dell'impianto** del corpo principale della villa con barchesse e chiesetta-oratorio di particolare pregio e/o interesse;
- inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo agricolo, nella campagna tra Chiarano e Cessalto**;
- con **parti edilizie crollate** e altre in **situazione di precarietà**;
- riconducibili a **una scadente condizione conservativa e manutentiva per la parte edificata e in uno stato di incoltura per i terreni agricoli limitrofi**;
- privi di ogni dotazione impiantistica con parti delle finiture pregiate (pavimenti, affreschi, motivi decorativi,..) gravemente compromesse;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", data la condizione di crollo e di precarietà dei corpi di fabbrica principali (villa, barchesse, chiesetta-oratorio) pari al 10% mentre il deprezzamento per le "condizioni dell'offerta" la percentuale correttiva è indicata nel 25%.

Per la parte del compendio costituito dalla villa, dalle barchesse, dalla chiesetta-oratorio e dall'area scoperta, in base alla condizione manutentiva riscontrata e considerati all'interno di una condizione unitaria e indivisibile, considerate come un



“unicum architettonico”, per la vendita dell’immobile **si ritiene equo e coerente utilizzare un unico valore medio di riferimento pari a €/mqe 350,00.**

Per la parte del compendio relativo ai terreni agricoli, data la loro natura, si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi e i VALORI AGRICOLI MEDI (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l’anno 2019: per la provincia di Treviso, il Comune di CHIARANO è inserito all’interno della REGIONE AGRARIA “6”.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell’unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

A – VILLA CON BARCHESSE, CHIESETTA-ORATORIO, AREA SCOPERTA.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE
Villa con barchesse, Piano T-1-2	mq	1.574,92	x	1	1.574,92
Chiesetta-oratorio, Piano T	mq	73,34	x	1	73,34
Area scoperta pertinenziale	mq	2.187,00	x	0,05	109,35
SOMMANO				mqe	1.757,61

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	VILLA CON BARCHESSE, CHIESETTA-ORATORIO, AREA SCOPERTA.		
1	Valore unitario	€/mqe	350,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	1.757,61
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	615.163,50



4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€ 61.516,35
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€ 553.647,15
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 7%) -7%	€ 38.755,30
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€ 514.891,85
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%	€ 128.722,96
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€ 386.168,89
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€ -----
11	TOTALE	€ 386.168,89
12	Arrotondamento	€ -168,89
	VALORE STIMA	€ 386.000,00

B - TERRENI AGRICOLI.

Descrizione	Superficie (ha)	Valore unitario(€/ha)	Valore (€)
Vigneto	0.02.86	100.000,00	2.860,00=
Seminativo	0.30.00	80.000,00	24.000,00=
Seminativo	0.05.44	80.000,00	4.352,00=
Sem. arbor.	01.18.50	80.000,00	94.800,00=
Seminativo	0.08.00	80.000,00	6.400,00=
Seminativo	0.95.00	80.000,00	76.000,00=
Prato arbor.	0.06.50	65.000,00	4.225,00=
Prato arbor.	0.43.80	65.000,00	28.470,00=
Sem. arb. Vig.	01.70.18	85.000,00	144.653,00=
Complessivamente			385.760,00=

B	TERRENI AGRICOLI.
----------	--------------------------



1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€ 385.760,00
2	Deprezzamento particolarità beni (1x10%) -10%	€ 38.576,00
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€ 347.184,00
4	Deprezzamento per modalità vendita (3 x 7%) -7%	€ 24.302,88
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€ 322.881,12
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5 x25%) -25%	€ 80.720,28
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€ 242.160,84
8	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€ -----
9	TOTALE	€ 242.160,84
10	Arrotondamento	€ -160,84
	VALORE STIMA	€ 242.000,00

SOMMANO:

A	VALORE STIMA	€ 386.000,00
B	VALORE STIMA	€ 242.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€ 628.000,00

Per i beni oggetto di pignoramento riguardanti una villa con barchesse, chiesetta-oratorio, area scoperta e terreni agricoli, in località Magnadola, nel comune di Chiarano (TV), per la quota pignorata pari all'intero, il tutto appartenente al LOTTO UNICO, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita forzosa pari a € 628.000,00= (Euro seicentototomila/00).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale risulta completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

All.1-Visura Catasto Fabbricati

All.2 - Visura Catasto Terreni

All.3 – Elaborato planimetrico e planimetrie

All.4 – Estratto di mappa

All.5 – Copia titolo

All.6 – Visura del 15.03.2018

All.7 – Elaborati grafici

All.8 – Estratto P.R.G.-N.T.A. P.A.T.I.-N.A., C.D.U.

All.9 – Pratiche edilizie

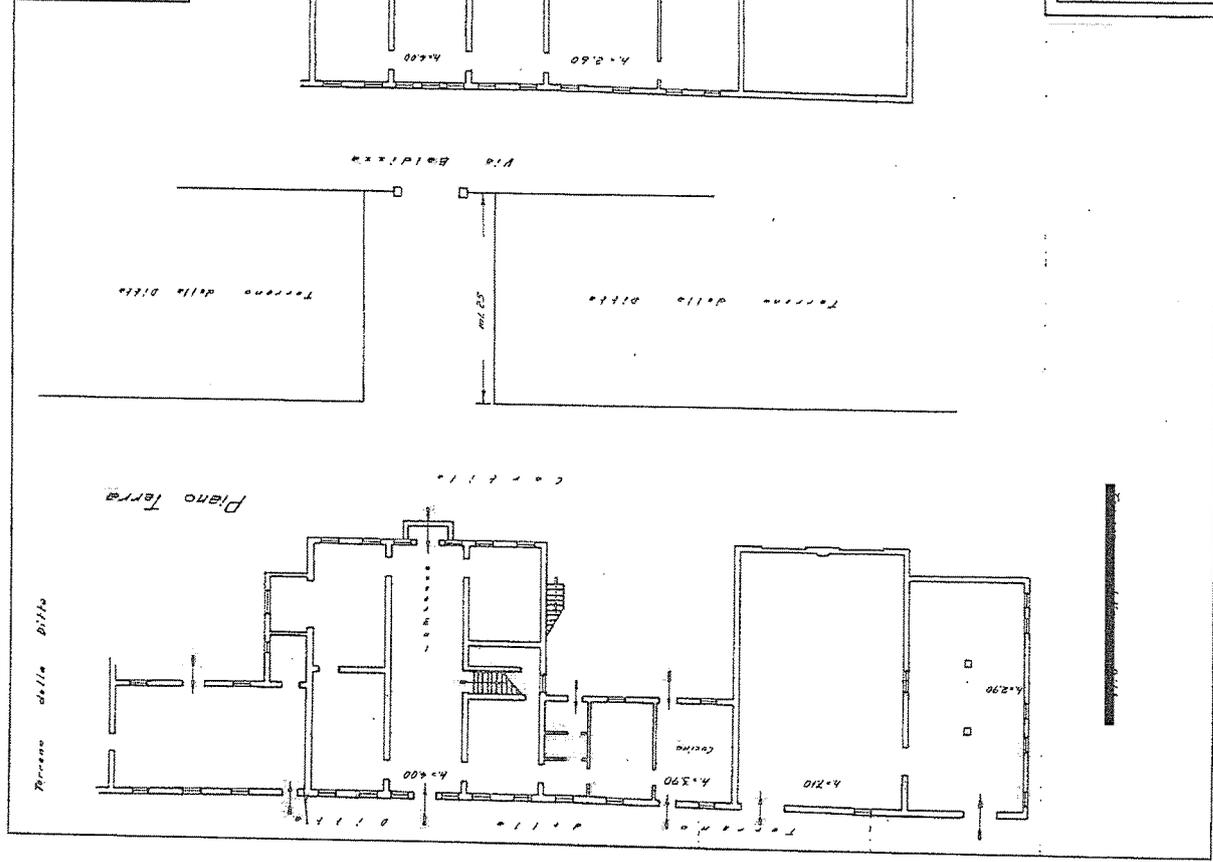
All. – Documentazione fotografica

Treviso, 23.03.2019

L'esperto estimatore - Arch. Lucio Chin

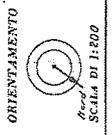


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in attuazione dell'art. 1 della Legge n. 46 del 28/2/1984
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Chianano** Via **Baldizza** di **Treviso**
 Ditta [redacted]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio [redacted]



B-6
 74/4
 123/
 122

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2018 - Comune di CHIANANO (01109) - Sub. Immobile grafico
 VIA MAGNADOLANI, 4 piano 1°-2° - Sezione Urbanistica B Foglio: 6 Particelle: 72 -



Completato da: **Geom. Walter Boga**
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso
 data 28. Febbraio 1950
 Firma: **Geom. Walter Boga**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **6/11/12**
 PROT. N. **74**

Firmato Da: CHIN LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-L. LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiarano

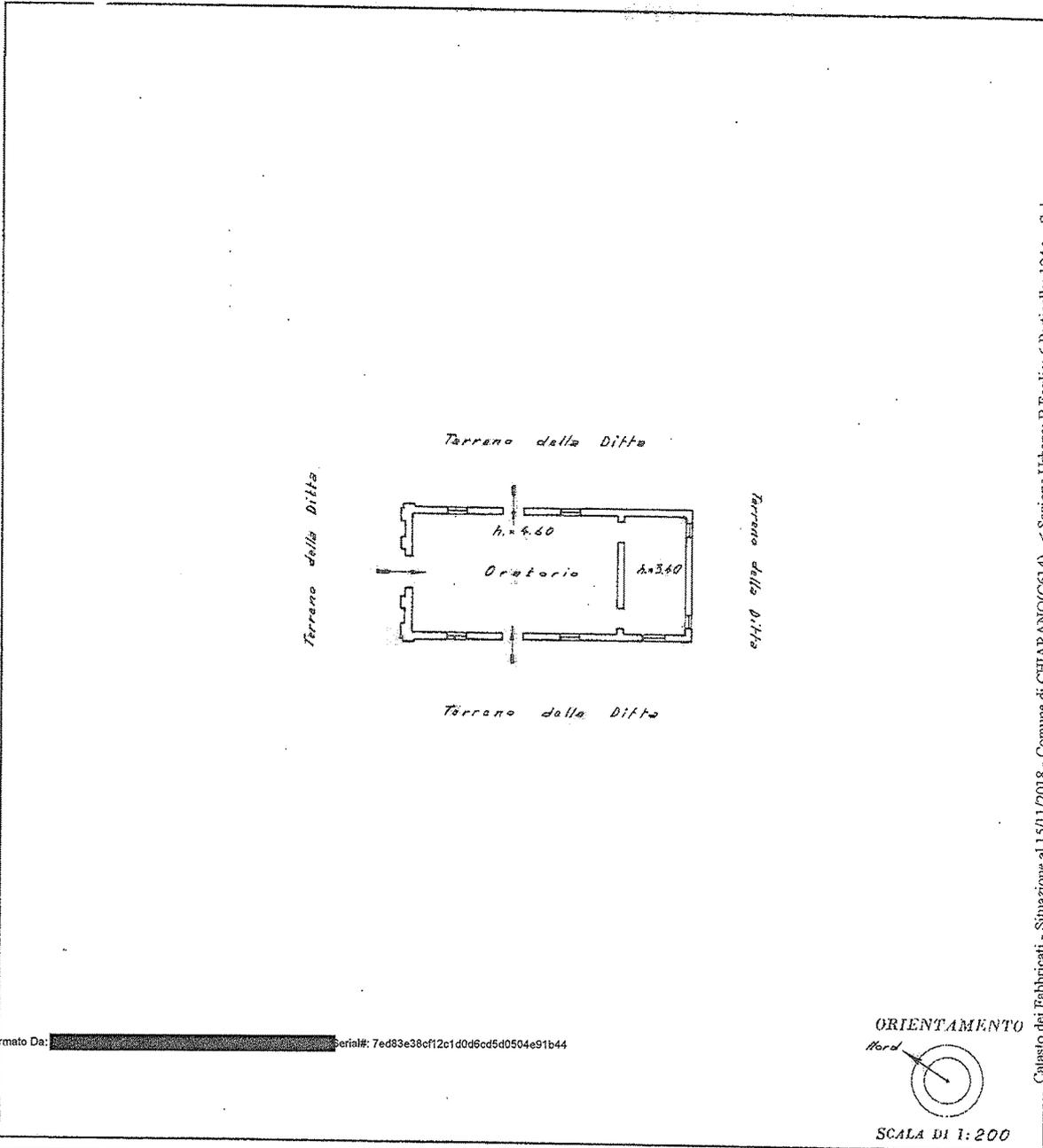
Via Baldizza

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale
(*) Ufficio Erariale o del Comune

di Treriso

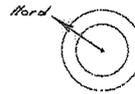
124



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 15/11/2018 - Comune di CHIARANO (C6140) - Sezione Urbana R. Foglio 6 Particella 124 - Sub. VIA MAGNADOLA piano: T.

Firmato Da: [redacted] serial#: 7ed83e38cf12c1d0d6cd5d0504e91b44

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da: Geom. Walter Baga
(Titolo, piano e organico del terreno)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treriso
nava 28 Febbraio 1950

Firma: Geom. Walter Baga

DATA
PROF. N°

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 917

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

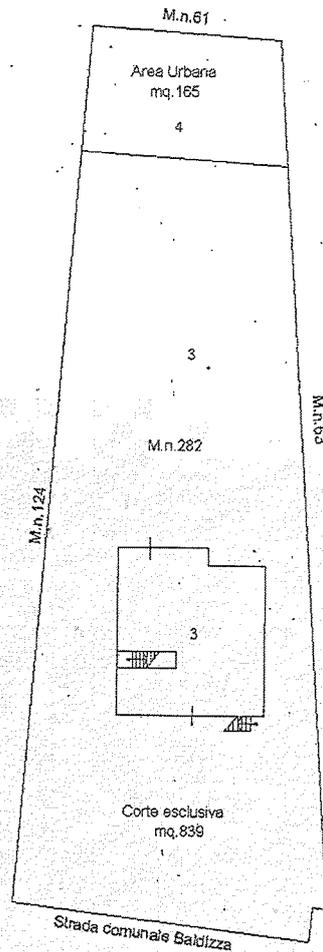
Comune di Chiarano

Sezione: B Foglio: 6 Particella: 282

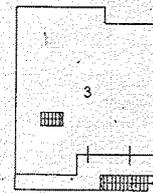
Protocollo n. TV0143725 del 04/05/2005
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2018 - Comune di CHIARANO (C614) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 282 - Elaborato planimetrico



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

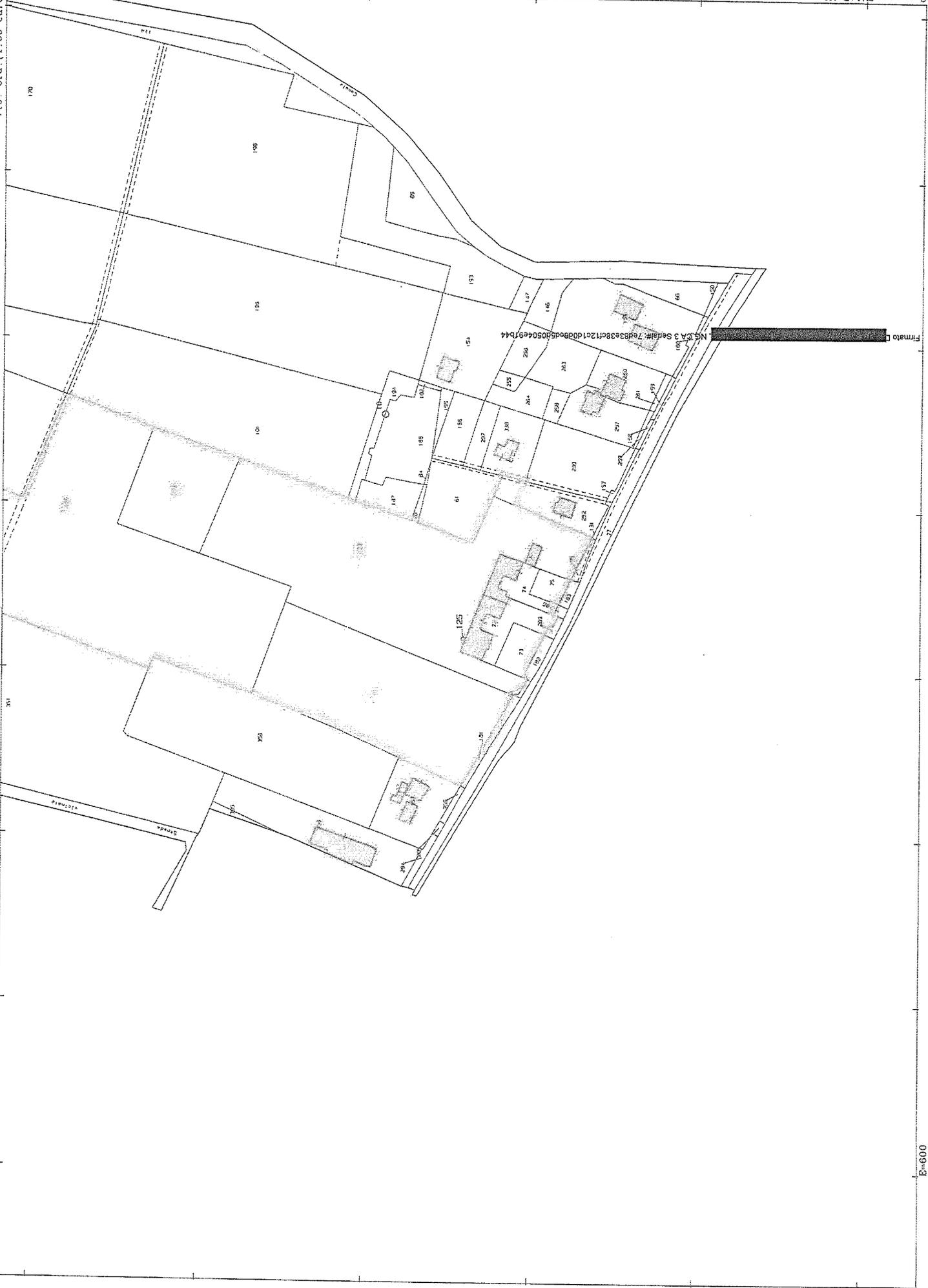
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIARANO		B		6	282			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	VIA MAGNADOLA		T-1			ABITAZIONE SOPPRESSA E SOSTITUITA CON IL SUB.3 CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA PER FRAZIONAMENTO.		
2	VIA MAGNADOLA		T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ.1117 DEL SUB.1 SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB.3 E SUB.4 PER FRAZIONAMENTO.		
3	VIA MAGNADOLA		T-1			ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA DI MQ.839 DERIVA DAL SUB.1 PRIMA GRAFFATO CON IL SUB.2 (CORTE ESCLUSIVA DI MQ.1117) PER FRAZIONAMENTO AREA.		
4	VIA MAGNADOLA		T			AREA URBANA DI MQ. 165 DERIVA DAL SUB.2 PRIMA GRAFFATO CON IL SUB.1 PER FRAZIONAMENTO AREA.		

Visura ordinaria

Richiedente: XXXXXXXXXX





Firmato Da: [Redacted] 3 Serial#: 7ed83e38d12e1d0d5e5d05044e91b44