

Studio Tecnico **dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**
 Piazza Negrelli 17/1 - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 ☎ tel 0423.303311
 email : arch.giuseppe.fantin@gmail.com
 pec: giuseppe.fantin1@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Causa civile N.° di ruolo generale 40001169/09

udienza 24/09/2020

G.I. **dott.ssa MENEGAZZI SUSANNA**
 C.T.U. **arch. FANTIN GIUSPPE**

promossa da:

contro:

contro

con l'intervento di



SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VALDOBBIADENE, VIA SAN MARTINO N. 14
 COSTITUITO DA PALAZZINA PADRONALE, DEPENDANCE, PORTICO E SCOPERTO**



Valore di stima aggiornato al 28/11/2019 : ----- € 615.000,00



P R E M E S S A

All'Udienza del 10/10/2019, l'Ill.mo Giudice dott.ssa Susanna Menegazzi ha disposto che lo scrivente C.T.U. Arch. Giuseppe Fantin (libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Treviso col n. 1161 in posizione e all'elenco dei Consulenti tecnici, categoria industriale del Tribunale di Treviso), sotto il vincolo del giuramento già prestato, proceda ad una nuova valutazione dell'immobile in questione, considerato che la precedente stima risale al 2011.

I N D I C E

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>10</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>13</u>
4)	<u>DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</u>	<u>14</u>
	4.A) PALAZZINA PADRONALE	19
	4.B) DEPANDANCE	32
	4.C) PORTICATO USO RIMESSA	34
	4.D) SCOPERTO PERTINENZIALE e ACCESSI	36
5)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>37</u>
6)	<u>ASSETTO PROPRIETARIO ATTUALE e PROVENIENZE</u>	<u>38</u>
7)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>39</u>
8)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>45</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di stima, composto da una palazzina padronale, una dependance residenziale, un portico ad uso rimessa e dal relativo scoperto pertinenziale, è ubicato in via San Martino n. 14 nel Comune di Valdobbiadene (TV) ed è così catastalmente censito:

Comune di VALDOBBIADENE (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 16

mapp. 104 sub 8 graffato con il mapp. 2635 sub 1 :

cat. A/2 – cl. 2 – vani 21,5 – R.C. € 1.665,57 – via San Martino n. 14, piano S1-T-1-2

mapp. 104 sub 9 :

cat. C/6 – cl. 3 – mq 79 – R.C. € 289,68 – via San Martino n. 14, piano T

mapp. 104 sub 10 :

cat. F/3 – via San Martino n. 14, piano T-1

mapp. 104 sub 11 :

Bene Comune Non Censibile (area scoperta) – via San Martino n. 14, piano T

Le unità immobiliari sopra descritte derivano dalla soppressione delle unità immobiliari mapp. 104 sub 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e del mapp. 2635 (quest'ultimo costituito con Denuncia di Accatastamento in data 25/07/2019 prot. TV0078222), giusta Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati del 07/08/2019 prot. TV0083007.

Intestazione Catastale:



Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.



Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, le planimetrie catastali del mapp. 104 sub 8 graffato con il mapp. 2635 sub 1 e del mapp. 104 sub 9, depositate in banca dati catastale con denuncia prot. TV0083007 del 07/08/2019, sono conformi allo stato di fatto.

Si evidenzia che la planimetria catastale del mapp. 104 sub 10 non è presente in banca dati catastale poiché non previsto dalla normativa catastale, in quanto trattasi di bene censito in categoria F/3 “unità in corso di costruzione”.

Identificazione dell’immobile al Catasto Terreni:

L’area coperta e scoperta sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto risulta altresì così censita al Catasto Terreni :

Comune di VALDOBBIADENE (TV), sezione di VALDOBBIADENE (A)

Foglio 16

- **Porzione del mappale 104 – ente urbano** (sull’angolo nord-est del mapp. 104 insistono anche altre unità di proprietà di terzi, aventi comunque accesso indipendente)
- **mappale 2635 – ente urbano di mq 130** (derivante dalla soppressione dell’ex. mapp. 1361 di medesima superficie per inserimento di fabbricato urbano, giusto Tipo Mappale del 28/06/2019 protocollo N. TV0069696).

Confini dell’immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L’area coperta e scoperta sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto, costituito dal mappale 104 sub 8 graffato con mapp. 2635 sub 1, dal mapp. 104 sub 9, dal mapp. 104 sub 10 e dal mapp. 104 sub 11 (tutti sezione A, foglio 16 di Valdobbadiene), confina:

- a nord con mappali 2264 – 879 e con porzione del fabbricato insistente sulla porzione nord-est del mapp. 104 di altra ditta;
- ad est con porzione del fabbricato insistente sulla porzione nord-est del mapp. 104 di altra ditta e con fabbricato insistente sul mapp. 108;
- a sud con fabbricato insistente sul mapp. 108 e con la strada pubblica via San Martino;
- ad ovest con fabbricato e relativo scoperto insistenti sul mappale 100.

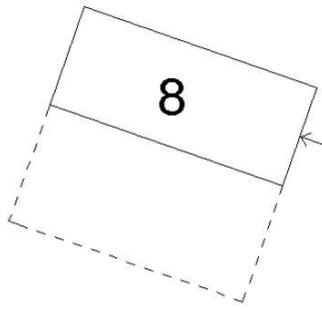
Tutti foglio 16 del Comune di Valdobbadiene (TV), sezione di Valdobbadiene (A).



Fig. 2 – elaborato planimetrico (fuori scala)

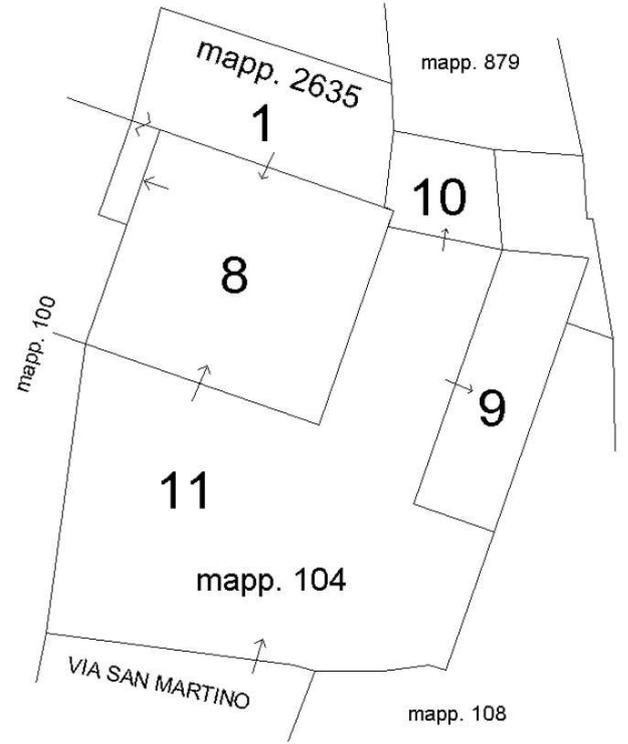
Comune di Valdobbiadene, sezione A, foglio 16, mapp. 104 sub 8-9-10-11 – mapp. 2635 sub 1

PIANO SOTTOSTRADA 1

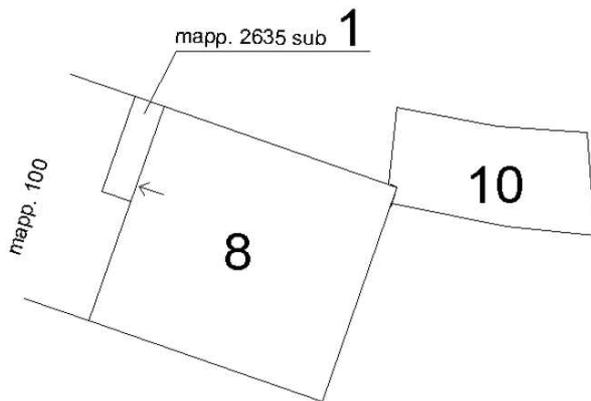


PIANO TERRA

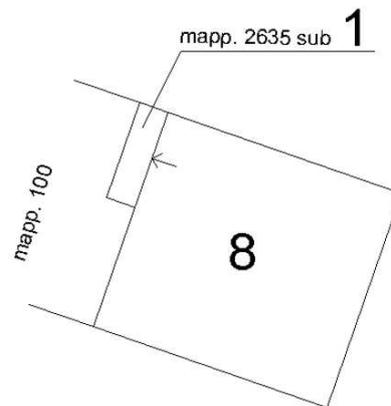
mapp. 2264



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (sottotetto)



Ultima planimetria in atti

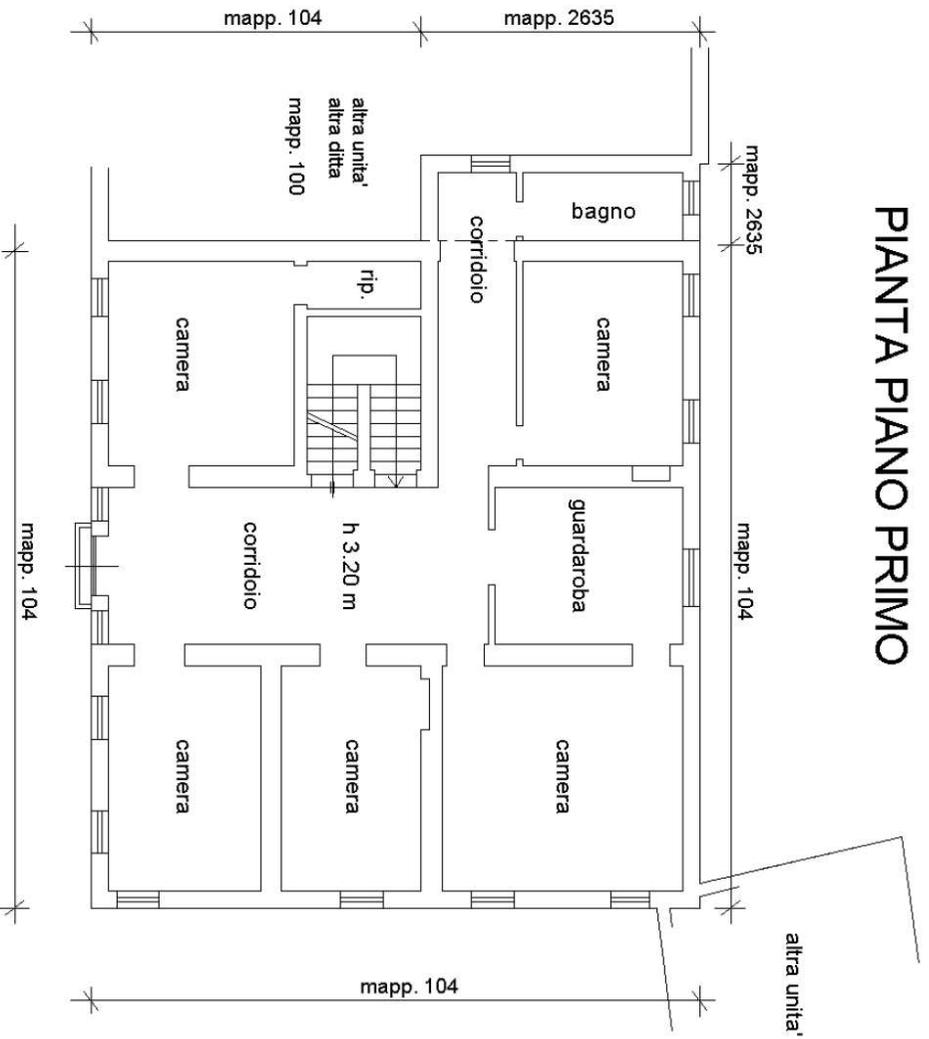


Fig. 3 – planimetria catastale (fuori scala)

Comune di Valdobbiadene, sezione A, foglio 16, mapp. 104 sub 8 graffato con il mapp. 2635 sub 1



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

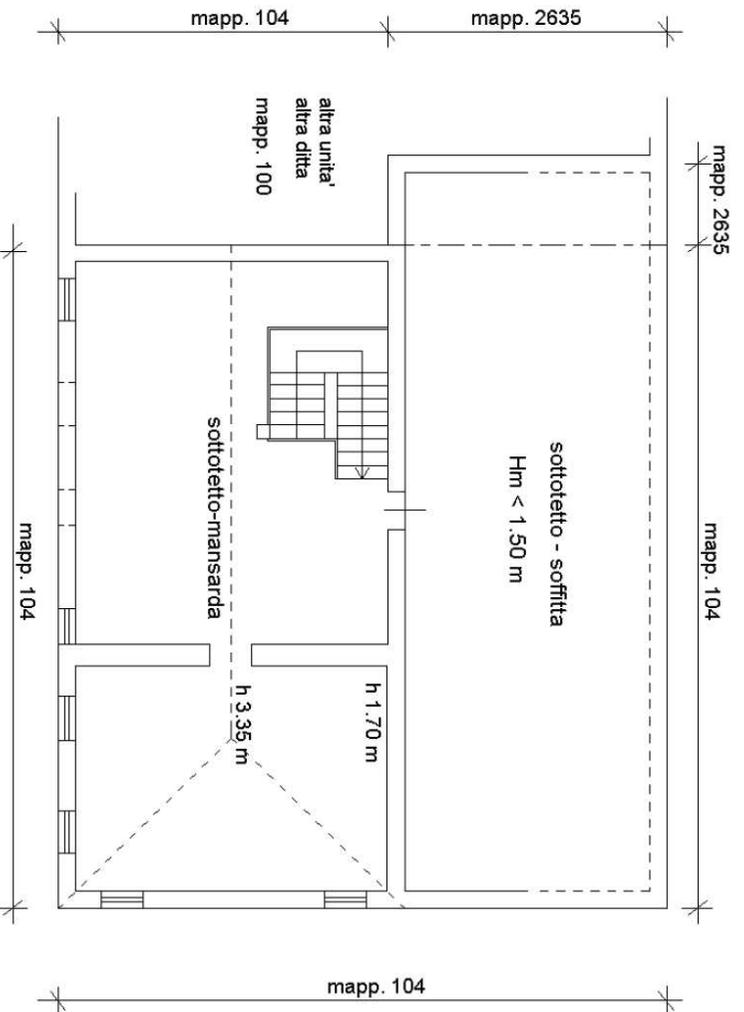
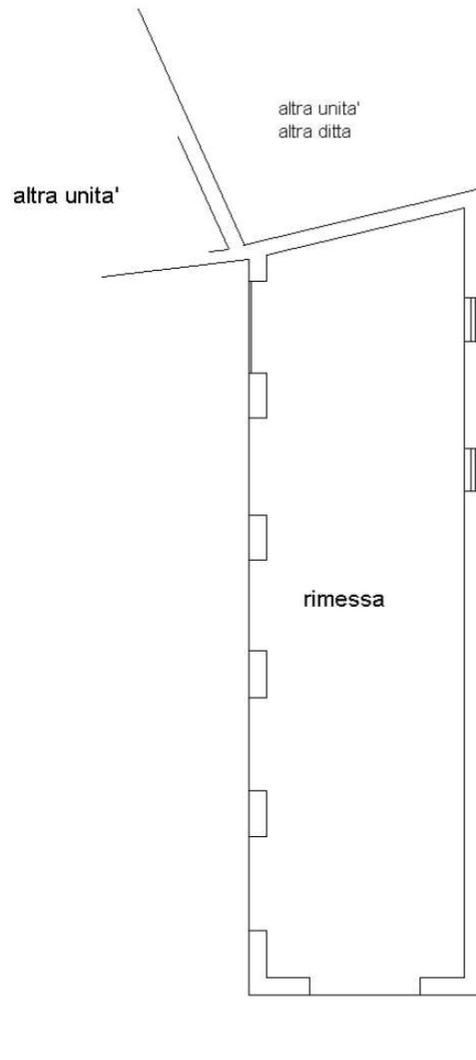


Fig. 4 – planimetria catastale (fuori scala)
Comune di Valdobbiadene, sezione A, foglio 16, mapp. 104 sub 9

PIANTA PIANO TERRA



2) UBICAZIONE:

Comune di VALDOBBIADENE (TV), via San Martino n. 14

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una pregiata palazzina veneta con una dependance residenziale, un pregevole porticato e dal relativo scoperto esclusivo, ubicato in zona centralissima ed urbanizzata nel centro abitato di Valdobbiadene.

L'immobile dista appena cento metri ad ovest dalla centralissima piazza Marconi, sulla quale prospettano i principali servizi quali Municipio, chiesa parrocchiale, banche, attività commerciali, ecc. In particolare, il fabbricato è prospiciente l'hotel Diana.

L'area è servita da mezzi di pubblico trasporto, quali autobus, ma non dalla rete ferroviaria.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale, a sua volta collegata alla viabilità superiore che collega il Comune di Valdobbiadene con le Prealpi Trevigiane a Nord o con la pianura a sud. La giacitura della zona è collinare.

Fig. 5 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

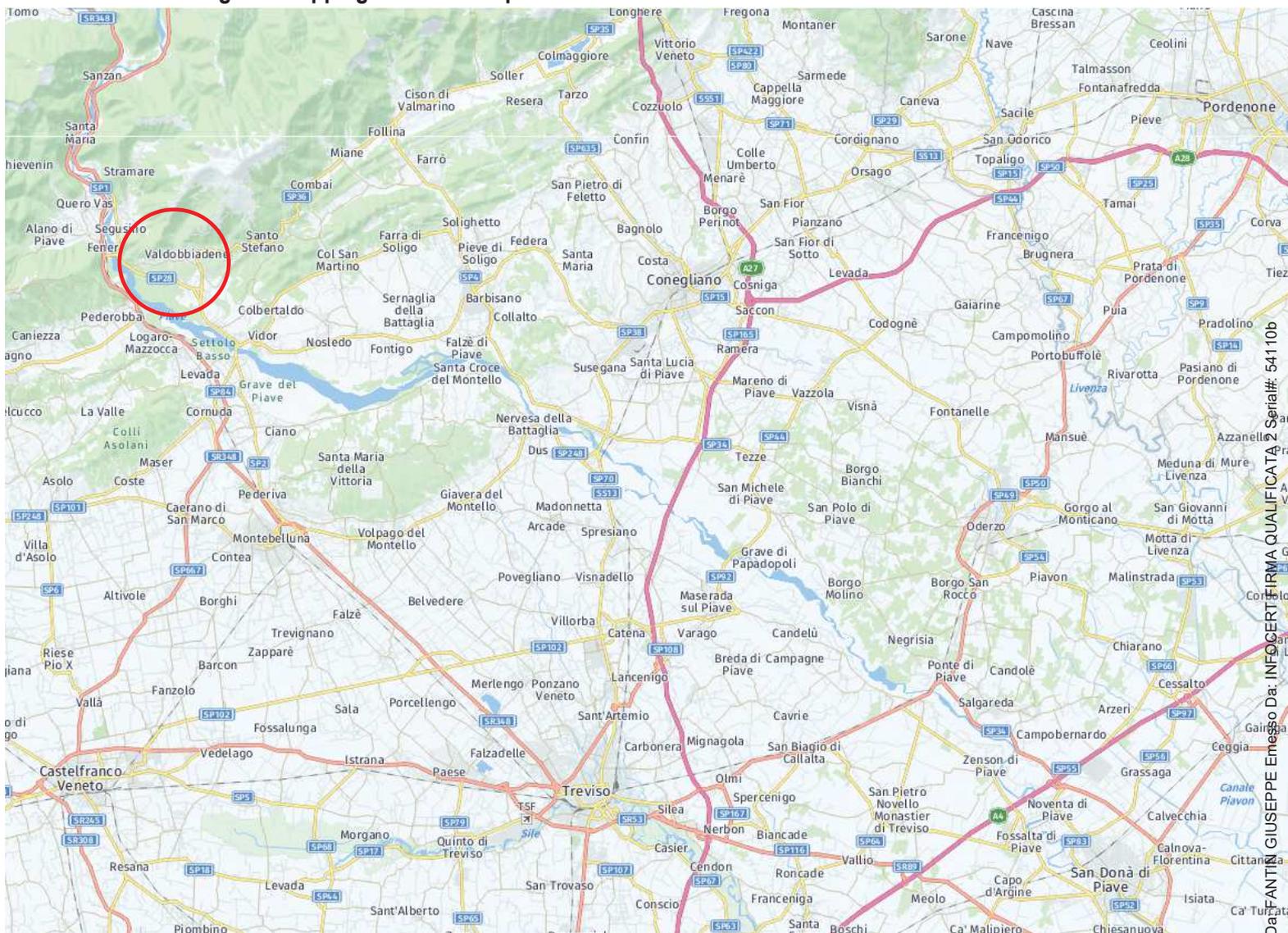


Fig. 6 – aerofotogrammetria generale del Comune di Valdobbiadene con ubicazione dell'immobile

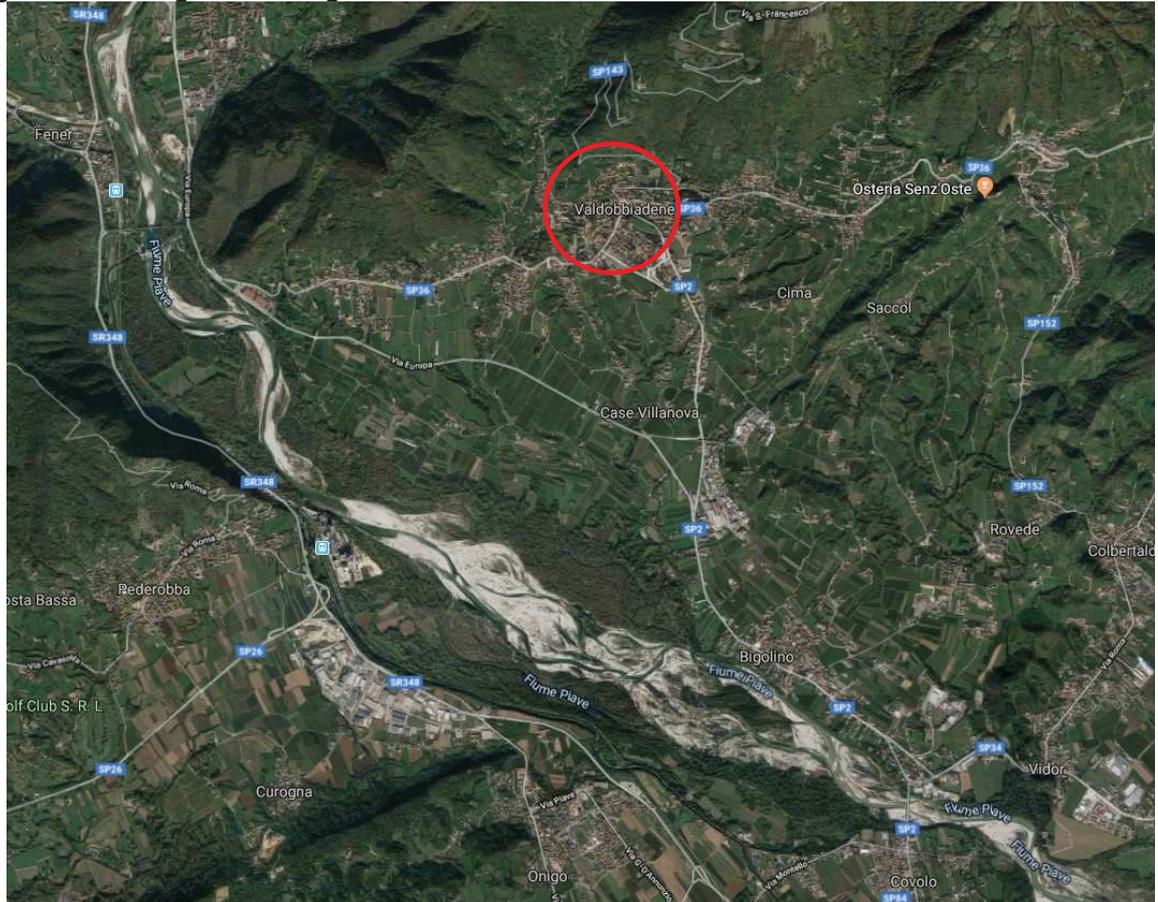


Fig. 7 – aerofotogrammetria generale del Comune di Valdobbiadene con ubicazione dell'immobile





Fig. 8 – vista dall'alto dell'immobile



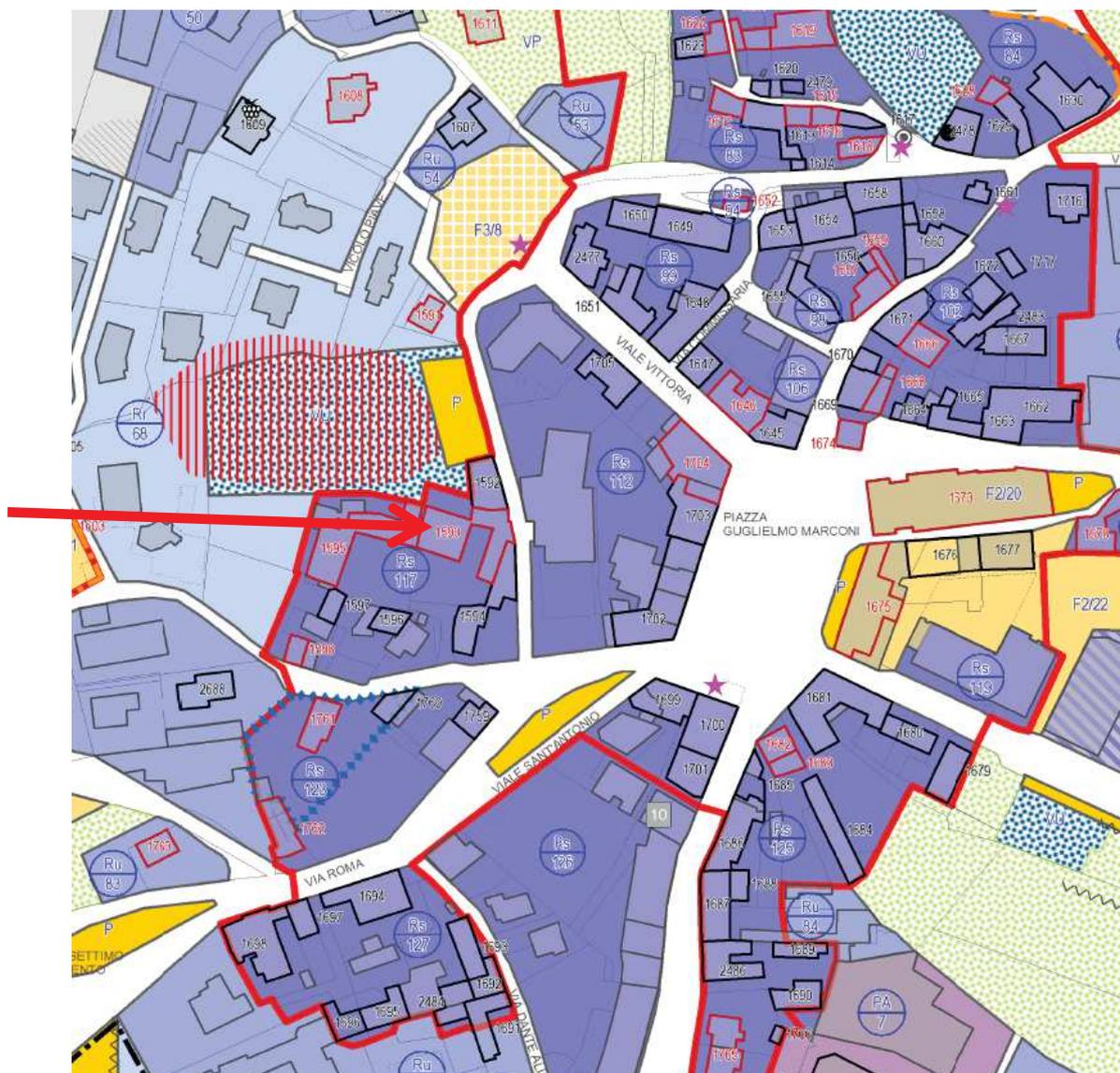
3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di VALDOBBIADENE, l'area coperta e scoperta dell'immobile ricade in **zona Rs / 117 – consolidato residenziale storico**.

Il fabbricato è schedato nell'elenco degli edifici con valore paesaggistico al numero 1593 e ha grado di protezione n. 1, ovvero edifici di particolare valore architettonico e monumentale per i quali sono ammessi i lavori di restauro ed inoltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area sopra la quale insiste il fabbricato in oggetto ricade altresì in **zona soggetta a Vincolo Paesaggistico Ambientale**.

Figura 9 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VALDOBBIADENE
con freccia rossa è indicato il fabbricato in oggetto



4) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di un complesso storico signorile ubicato nel centro storico del Comune di Valdobbiadene (TV).

Il compendio immobiliare è composto dalle seguenti porzioni immobiliari:

A) pregevole palazzina padronale a due piani fuori terra con piano seminterrato e sottotetto, identificata catastalmente con il mapp. 104 sub 8 graffato con il mapp. 2635 sub 1 (sezione A fg. 16 di Valdobbiadene);

B) dependance ristrutturata ad uso residenziale, attualmente allo stato grezzo, identificata catastalmente con il mapp. 104 sub 10 (sezione A fg. 16 di Valdobbiadene);

C) pregevole porticato ad uso rimessa, identificato catastalmente con il mapp. 104 sub 9 (sezione A fg. 16 di Valdobbiadene);

D) scoperto pertinenziale, identificato catastalmente con il mapp. 104 sub 11 (sezione A fg. 16 di Valdobbiadene).

Le porzioni A) e C) all'attualità versano in uno scadente stato di conservazione e necessitano di urgenti lavori di manutenzione. Anche lo scoperto pertinenziale versa in stato di abbandono.

Fig.10 – schema della pianta piano terra dell'immobile con indicate le porzioni che lo compongono (A-B-C-D)

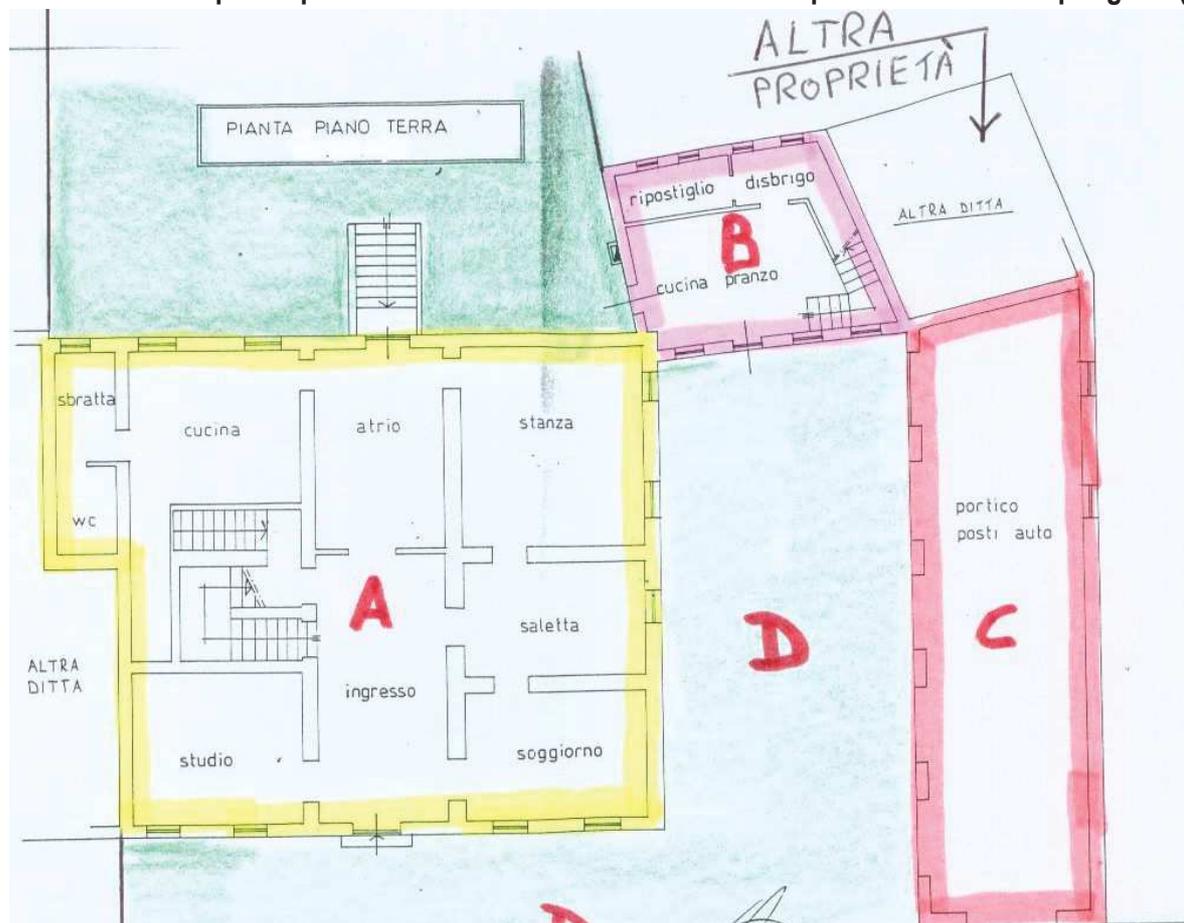


Figura 11 – schema della pianta piano primo dell'immobile
con indicate le porzioni che lo compongono

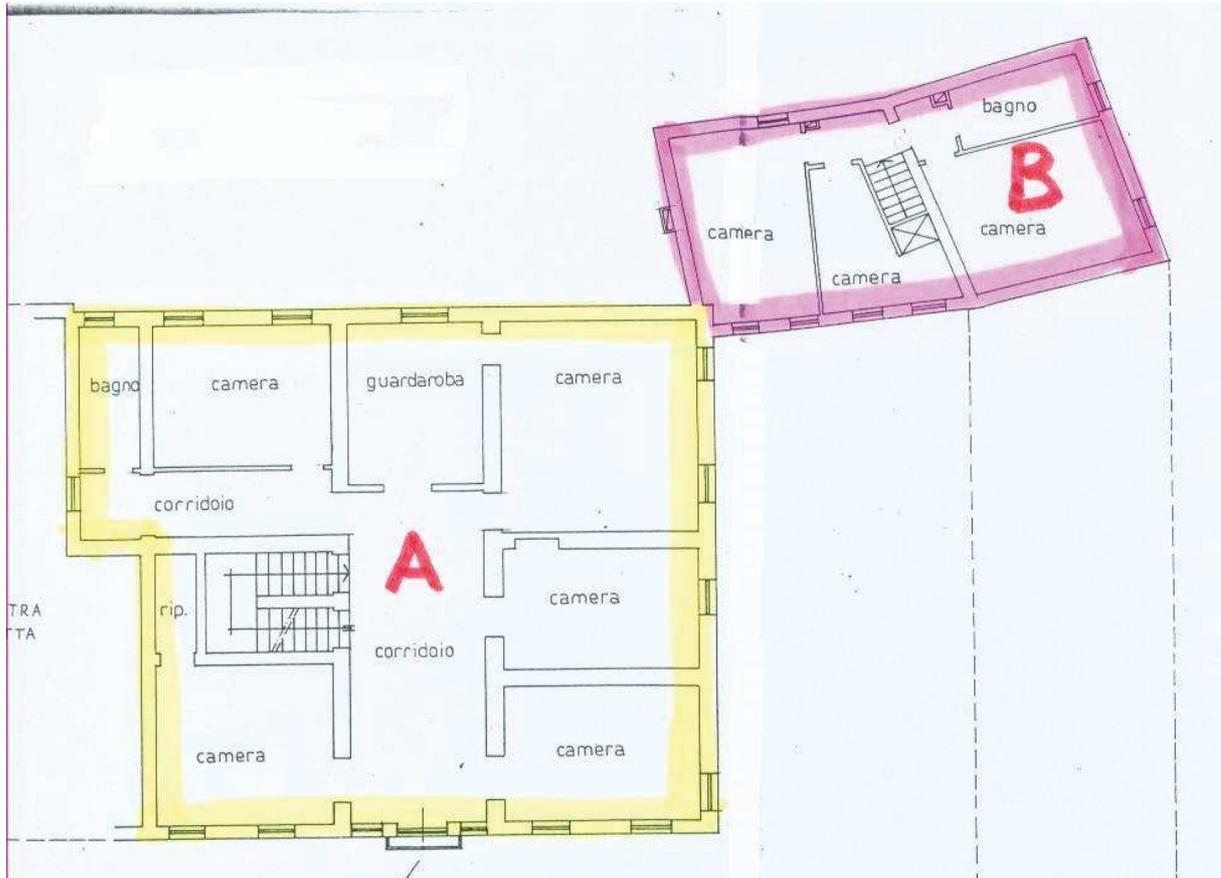


Figura 12 – a sinistra schema del piano seminterrato (porzione A)
a destra schema del piano secondo – sottotetto (porzione A)

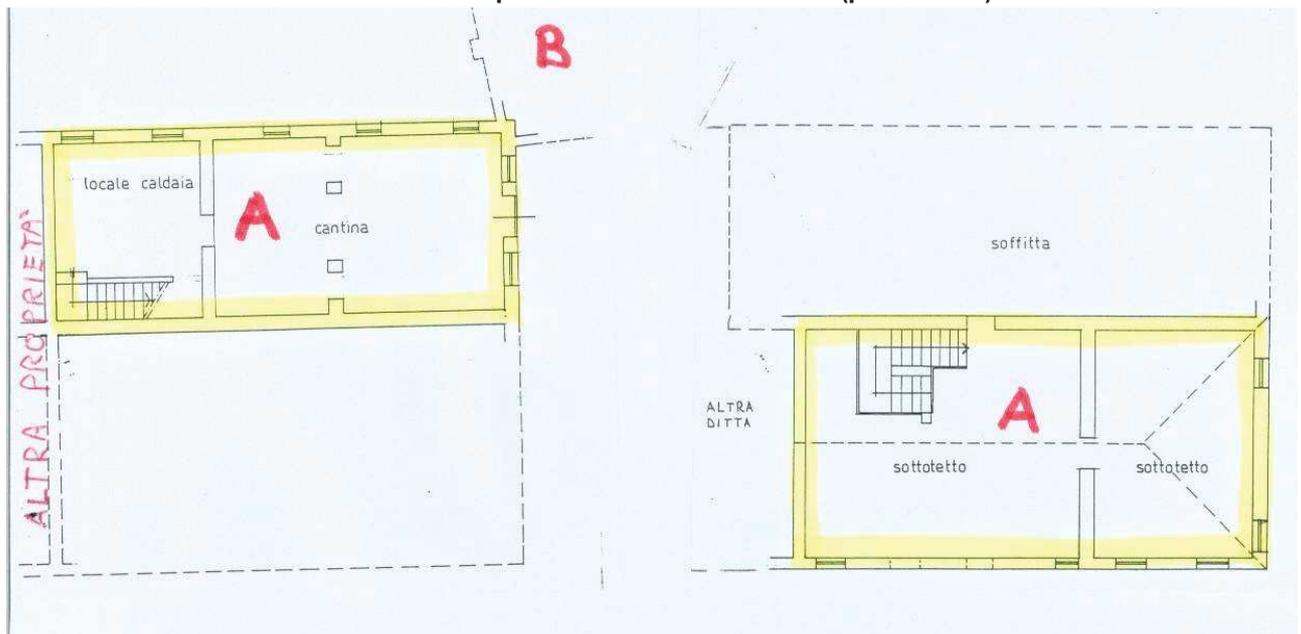


Figura 13 – vista del centro abitato di Valdobbiadene dalla palazzina padronale



Figura 14 – vista facciate sud ed est della palazzina padronale (porzione A)



Figura 15 – In centro depanse (porzione B), a destra porticato (porzione C)



DESCRIZIONE PORZIONI IMMOBILIARI

4.A) PALAZZINA PADRONALE

Descrizione generale

La palazzina padronale si eleva su due piani fuori terra, oltre il sottotetto, ed un piano seminterrato, la cui costruzione risale ad epoca remota (presumibilmente intorno al 1700-1800).

Il fabbricato ha forma rettangolare con dimensioni di circa metri 15,50 in senso est-ovest e di circa metri 14,00 in senso nord-sud.

Il lato ovest del fabbricato è a confine e con muro in comune alla restante porzione di schiera edilizia di altra proprietà.

Sull'angolo nord-est della palazzina, invece, vi è la dependance allo stato grezzo (porzione B).

Distribuzione interna

La distribuzione interna, che è quella caratteristica delle ville venete del 1700-1800, è la seguente:

- al piano terra vi è l'ampio salone centrale con accesso principale a sud e accesso secondario a nord sulla corte presente sul retro del fabbricato;
sul lato est del salone vi sono tre sale, mentre sul lato ovest vi sono lo studio, la cucina, il ripostiglio, il wc, la sbratta, nonché lo scalone in pietra a due rampe (in legno dal piano primo al sottotetto) che conduce ai restanti piani superiori ed al piano seminterrato;
- al piano primo vi è il salone centrale sul quale vi si affacciano le cinque camere ed il guardaroba, sull'angolo nord-ovest vi è invece il bagno del piano;
- il sottotetto si sviluppa sulla porzione sud in due stanze con copertura inclinata a vista, mentre sul lato nord vi è una soffitta sempre con copertura inclinata ma avente esigua altezza (altezza massima inferiore a metri 1,50 per poi azzerarsi sui lati);
- il piano seminterrato è composto dalla cantina, dal magazzino e dalla centrale termica.



Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva risale all'epoca di costruzione.

La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale in pietrame con due muri di spina in senso nord-sud che delimitano il salone centrale del piano terra e primo.

La struttura portante orizzontale e della copertura è costituita da vetusti solai lignei.

Il fabbricato, trattandosi di una costruzione risalente ad epoca remota, non ha caratteristiche antisismiche.

Finiture

La tipologia delle finiture risale all'epoca di costruzione e successivi rimaneggiamenti avvenuti nel corso del secolo scorso.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco e da vetusti scuri e serramenti in legno.

Le pavimentazioni del piano terra sono principalmente in piastrelle di cemento decorate.

Le pavimentazioni del piano primo e sottotetto sono principalmente in legno.

Il piano seminterrato è allo stato grezzo con pavimentazione in cls.

Impianti

Gli impianti esistenti non sono funzionanti o comunque sono obsoleti e non rispondenti alle attuali normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

All'attualità risultano disattivate le forniture con i pubblici servizi.

Il riscaldamento avveniva con una caldaia a gasolio posta al piano seminterrato con impianto costituito da tubazioni in ferro saldato a vista.

Stato di conservazione

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è SCADENTE.

Si evidenzia la presenza di evidenti fenomeni di umidità e muffe su soffitti e pareti, in particolare vi sono evidenti e copiose infiltrazioni d'acqua meteoriche dalla copertura (che hanno provocato il cedimento di alcune porzioni di solai lignei), nonché presenza di evidenti fenomeni di umidità ascendente su murature e pavimenti dovuti alla risalita capillare dal sottosuolo.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.



L'immobile per poter essere utilizzato a fini abitativi necessita di copiosi e sostanziali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato dell'immobile

L'abitazione attualmente risulta libera da persone.

All'interno vi sono materiali, suppellettili, una grande quantità di mobili ed arredamenti in completo stato di abbandono, appartenenti alla [REDACTED] che precedentemente vi ha risieduto (fino alla morte della signora [REDACTED] avvenuta in data 14/03/1997).

Successivamente non sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stato di abbandono e la mancanza di interventi di manutenzione, anche minimi, stanno compromettendo la staticità e le finiture dell'immobile.

L'immobile abbisogna di urgenti ed indifferibili lavori di manutenzione straordinaria della copertura.



4.B) DEPENDANCE ALLO STATO GREZZO

Descrizione generale

Trattasi di un alloggio residenziale indipendente oggetto di ristrutturazione nella fine degli anni 1980, attualmente allo stato grezzo.

L'unità è situata nell'angolo nord-est della palazzina padronale, alla quale è congiunta con la muratura soltanto con l'angolo sud-ovest.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, anche se non si sviluppa cielo - terra (il piano terra ha una superficie inferiore rispetto a quella del piano primo) ed ha forma irregolare.

Infatti il lato est della porzione al piano terra confina con altra unità di altra ditta facente parte del medesimo fabbricato insistente sul mappale 104, mentre al piano primo l'unità è soprastante anche alla predetta porzione del mapp. 104 di altra ditta e sul lato est ha affaccio libero e prospetta su via Roma.

Sempre al piano terra, la casetta è congiunta con la muratura al porticato ad uso rimessa (porzione immobiliare "C") soltanto nell'angolo sud-est, mentre al piano primo l'alloggio confina con il porticato con la porzione est del lato sud.

Distribuzione interna

La distribuzione interna è quella risultante dalle destinazioni di progetto di cui alla C.E. n. 49/A - 86 rilasciata dal Comune di Valdobbiadene in data 13/10/1987 (attualmente infatti il fabbricato è allo stato grezzo). In particolare:

- al piano terra è previsto un vano cucina-pranzo, un disbrigo e un ripostiglio;
- al piano primo sono previste tre camere, un disimpegno ed un bagno.

Come già relazionato, il piano terra è di dimensioni minori rispetto al piano primo, in quanto la zona est del piano terra (sottostante camera e bagno del primo piano), pur insistendo sul mappale 104, è di proprietà di terzi.

La Concessione Edilizia di cui sopra è scaduta e per l'eventuale ultimazione dei lavori, attualmente al grezzo, dovrà esserne richiesto il Rinnovo e per essere agibile dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità con la relativa documentazione (accatastamento, dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.).



Tipologia costruttiva

La struttura portante verticale è costituita da muratura in laterizio e parte da murature in pietra.

Il solaio interpiano è in laterocemento, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastante tavolato in legno.

La scala è in calcestruzzo armato.

Finiture

Essendo l'unità allo stato grezzo, attualmente non sono presenti alcun tipo di finiture.

Impianti

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti non sono ancora stati realizzati.

Stato di conservazione

L'immobile è allo stato grezzo ed attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti, nonché le relative pratiche edilizie e catastali.

Stato dell'immobile

L'abitazione attualmente risulta libera da persone e cose.

4.C) PORTICATO AD USO RIMESSA

Descrizione generale

Trattasi di un porticato ad uso rimessa ad un piano fuori terra, risalente ad epoca remota (indicativamente 1700-1800) dall'architettura di particolare pregio, che completa e costituisce un valore aggiunto dell'intero compendio immobiliare.

La costruzione ha forma rettangolare, con lato maggiore disposto in senso nord-sud, con dimensioni in pianta di circa metri 17,00 per circa metri 5,50.

È situato sul lato est del lotto mapp. 104, in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Infatti sulla parete est del porticato vi sono dei fori / aperture del confinante fabbricato in proprietà di terzi.

Anche il lato nord è in aderenza: con unità al piano terra in proprietà di terzi e con la porzione del piano primo della dependance facente parte del compendio in oggetto (porzione B).



Distribuzione interna

Internamente il porticato non è suddiviso da alcun divisorio.

Tipologia costruttiva

La struttura portante verticale è costituita da muratura e pilastri in sassi e pietrame, con interposti elementi in cotto di laterizio.

La caratteristica principale che lo rende signorile sono i cinque archi a tutto sesto, intervallati da pilastri abbelliti da lesene con capitello, presenti sul prospetto principale ovest e l'ulteriore arco a tutto sesto con medesime caratteristiche presente sul lato sud.

La copertura è costituita da struttura lignea con soprastante manto in coppi.

Finiture

Oltre ai pregevoli elementi strutturali sopra descritti, non sono presenti alcun tipo di finiture. Non vi sono serramenti di chiusura dallo spazio esterno.

Impianti

Non sono presenti impianti tecnologici.

Stato di conservazione

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è SCADENTE.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stato di abbandono e la mancanza di interventi di manutenzione, anche minimi, stanno compromettendo la staticità e le finiture dell'immobile.

Stato dell'immobile

Il porticato attualmente risulta libero da cose.

L'immobile abbisogna di urgenti ed indifferibili lavori di manutenzione straordinaria della copertura.



Figura 42 – portico



4.D) SCOPERTO PERTINENZIALE e ACCESSO

L'accesso al compendio immobiliare avviene da sud direttamente dal cancello carraio e pedonale che prospetta sulla pubblica via San Martino (in quel tratto costituisce una laterale cieca della strada principale).

Lo scoperto pertinenziale è adibito a cortile e si sviluppa principalmente sul lato sud (porzione scoperta del mapp. 104) ed in minima parte sul lato nord (porzione scoperta del mappale 2635 ex mapp. 1361). Ha una superficie catastale di oltre 600 mq ed è interamente recintato.

La porzione sud è accessibile direttamente dalla pubblica via San Martino, attraverso il cancello carraio e pedonale, e vi prospettano gli ingressi principali alle porzioni immobiliari (palazzina padronale, dependance, porticato). La porzione nord dello scoperto è accessibile solo pedonalmente percorrendo il salone principale del fabbricato padronale attraverso la porta secondaria presente a nord.

Sul lato est, ovest e porzione del lato nord vi sono fabbricati a confine di altra ditta, con le relative luci / vedute (fori finestre, terrazze, ecc.), camini e canne fumarie, sporti di copertura (stillicidio), grondaie e pluviali, ecc.

A cavaliere del muro di confine ovest con il limitrofo mappale 100 vi è un pregevole ed antico pozzo di uso promiscuo con l'attigua proprietà di terzi.



Figura 43 – Vista dell'accesso pedonale a sud dalla via S. Martino



Figura 44 – Vista del pozzo presente a cavaliere del confine ovest



Figura 45 – Vista della terrazza con diritto all’uso perpetuo (sopra fabbricato di proprietà di terzi)



5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Il fabbricato risale ad epoca remota, antecedentemente il 01/09/1967 (si presume che la costruzione del fabbricato risalga indicativamente tra il 1700 ed il 1800).

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Valdobbadiene la Concessione Edilizia n. 49 – A – 86 del 13/10/1987 per opere di ristrutturazione.

Conformità urbanistica

Dal confronto fra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, si rileva che il fabbricato principale non è stato oggetto di interventi edilizi recenti e pertanto non risultano neppure rilasciate autorizzazioni edilizie.

Con la Concessione Edilizia n. 49 – A – 86 del 13/10/1987 è stata autorizzata la ristrutturazione della dependance, i cui lavori, attualmente sono eseguiti allo stato grezzo, presentano due lievi difformità consistenti nella diversa conformazione della scala interna e nella trasformazione di una porta in finestra e di una finestra in porta. Tali opere sono sanabili mediante sanatoria ordinaria (cd. doppia conformità), previo ottenimento del parere favorevole di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e pagamento delle relative sanzioni.



6) ASSETTO PROPRIETARIO ATTUALE e PROVENIENZE

Assetto proprietario attuale:



Titoli di provenienza

- Sino al 30/08/1978 il fabbricato era di proprietà di [REDAZIONE]
- In data dal 30/08/1978 l'immobile è divenuto di proprietà della sig.ra [REDAZIONE] [REDAZIONE] che lo aveva acquistato [REDAZIONE] con atto di compravendita del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna rep. n. 87054 del 30.08.1978, registrato a Montebelluna il 15.09.1978 al n° 3185 Vol.120 I e trascritto alla C.RR.II. di Treviso ai n.ri 18657/15878 il 26/09/1978.
Col medesimo atto veniva altresì costituito il diritto di uso perpetuo, con il relativo accesso, della terrazza corrispondente al tetto della parte di fabbricato che rimane di proprietà dell'ente venditore, attualmente (all'epoca) utilizzato come garage e identificata in una tinta gialla nella planimetria allegata sub 5 all'atto medesimo.
- Successione testamentaria della madre [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] deceduta [REDAZIONE] il 14/03/1997, sorretta da Verbale di Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene rep. 63483 del 05/05/1997 e successiva denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 15/12/1997 al n. 06 Volume 467, trascritta alla C.RR.II. di Treviso ai numeri 40869/28577 in data 30/10/2000.
- Sentenza del Tribunale di Treviso n. 1540/06 del 25/05/2006 dep. il 03/07/2006 N. di R.G. 3382/98 cron. N. 8890 Rep. N. 2256, per lesione di quote di legittima a seguito della quale sono variate le quote di proprietà sull'immobile, trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 30/09/2019 ai numeri 37262 / 26344.
- Denuncia di successione modificativa registrata a Montebelluna in data 20/05/2011 al n. 469 Volume 9990, trascritta alla C.RR.II. di Treviso ai numeri 35096/22653 in data



17/10/2011, in modifica della precedente successione testamentaria di [REDACTED]
n. 6 volume 467 del 15/12/1997.

- Successione legittima di [REDACTED] nata a Montebelluna il [REDACTED] e deceduta a Valdobbiadene il [REDACTED] registrata a Montebelluna al n. 656/01 volume 9990 2009/2010.
- Denuncia di successione integrativa, registrata a Montebelluna in data 06/06/2011 al N. 509 volume 9990, trascritta alla C.RR.II. di Treviso ai nn. 35299 / 22798 in data 18/10/2011, ad integrazione della precedente successione legittima di [REDACTED] 656/01 volume 9990 anno 2009/2010.
- Successione Testamentaria di [REDACTED] nato a Montebelluna (TV) il [REDACTED] e deceduto il 14/09/2011, registrata a Roma 3 in data 01/03/2013 al nn. 1853/9990/13, trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 15/09/2015 ai numeri 26107 – 18591 (a seguito rinuncia all'eredità con atto notaio Alfio Grassi in Roma il 13/10/2011 e registrato a Roma il 14/10/2011 al n. 36530 serie 1T).

7) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.



Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

PALAZZINA USO RESIDENZA

Piano terra e primo	circa mq 460
Piano Sottotetto	circa mq 120
Piano Seminterrato	circa mq 100

DEPANDANCE USO RESIDENZA (ALLO STATO GREZZO)

Piano terra e primo	circa mq 115
---------------------	--------------

PORTICO RIMESSA

Piano terra	circa mq 90
-------------	-------------

SCOPERTO PERTINENZIALE

Superficie catastale	circa mq 640
----------------------	--------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

PALAZZINA USO RESIDENZA

Piano terra e primo	circa mq 460 x 1,00	circa mq 460
Piano Sottotetto	circa mq 120 x 0,75	circa mq 90
Piano Seminterrato	circa mq 100 x 0,50	circa mq 50
TOTALE arrotondati		circa mq 600



DEPANDANCE USO RESIDENZA (ALLO STATO GREZZO)

Piano terra e primo	circa mq 115 x 1,00	circa mq 115
---------------------	---------------------	--------------

PORTICO RIMESSA

Piano terra	circa mq 90 x 1,00	circa mq 90
-------------	--------------------	-------------

Stima dell'unità immobiliare*Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari*

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2019 – Semestre 1

Comune di VALDOBBIADENE (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.000

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.000

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 495

Valore di mercato MAX: €/mq 730 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 612

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**centrale**):

Abitazioni civili (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 999

fascia media €/mq 1.064

1° fascia €/mq 1.129

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Ville e villini (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 999

fascia media €/mq 1.064

1° fascia €/mq 1.129

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Autorimesse (in buono stato)

2° fascia €/mq 469

fascia media €/mq 578

1° fascia €/mq 686

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo buono.

Posti auto coperti (in buono stato)

2° fascia €/mq 408

fascia media €/mq 500

1° fascia €/mq 591

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo buono.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi rilevati in fabbricati vetusti, da ristrutturare, ubicati nel medesimo Comune ed in simile zonizzazione dell'unità in oggetto.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Villa anni '80 con finiture di pregio e con giardino (stato: ottimo/ristrutturato)	Centro Valdobbiadene	430	€ 750.000,00	€/mq 1.744	immobiliare.it cod. annuncio 74**83*8
Porzione immobiliare residenziale facente parte di fabbricato a destinazione mista	p.zza Marconi Valdobbiadene	140	€ 140.000,00	€/mq 1.000	immobiliare.it cod. annuncio 68**09*7
Porzione immobiliare residenziale facente parte di fabbricato a destinazione mista	p.zza Marconi Valdobbiadene	121	€ 120.000,00	€/mq 1.000	casa.it cod. annuncio 68**10*7



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche tipologiche e formali dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione : zona centrale di Valdobbiadene (TV)
- Zonizzazione urbanistica: centro storico, grado di protezione fabbricato n. 1 (restauro), zona soggetta a vincolo paesaggistico ambientale
- Destinazione : residenziale
- Tipologia immobiliare: villa signorile storica con dependance residenziale allo stato grezzo, portico/rimessa e scoperto pertinenziale di oltre 600 mq
- Vetustà: indicativamente 1700-1800 per la villa e portico/rimessa, ristrutturazione alla fine degli anni 1980 della dependance tutt'ora allo stato grezzo
- Stato di conservazione dell'unità: scadente / da restaurare per la villa e il portico/rimessa, allo stato grezzo per la dependance
- La villa attualmente è priva di impianti funzionanti e comunque quelli esistenti sono obsoleti e non sono conformi alle attuali normative in materia;
- La villa è interessata da evidenti fenomeni di umidità / infiltrazioni d'acqua;
- La villa necessita di urgenti e sostanziali interventi di manutenzione, in particolare alla copertura;
- La villa, risalendo ad epoca remota, non è costruita con criteri antisismici;
- La dependance attualmente non è abitabile, in quanto deve essere ultimata in tutte le finiture ed impianti, nonché devono essere presentate le opportune pratiche edilizie di rinnovo e sanatoria, Segnalazione Certificata di Agibilità con relativa documentazione (collaudo, autorizzazione allo scarico, accatastamento, dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, ecc.);
- Il portico necessita di sostanziali interventi di manutenzione, in particolare alla copertura.



Eseguiti quindi i necessari sopralluoghi, rilievi ed accertamenti, eseguite le analisi comparative sugli immobili aventi caratteristiche similari proposti attualmente in vendita od oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali ancora invenduti, **si ritiene che il compendio immobiliare come sopra descritto, se posto sul mercato, potrebbe realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato:**

Palazzina uso residenza (da ristrutturare)	€/mq 800,00
Depandance uso residenza (allo stato grezzo).....	€/mq 500,00
Portico / Rimessa	€/mq 300,00
Scoperto pertinenziale	€/mq 80,00

che, moltiplicati per le relative consistenze, corrispondono ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a:

Palazzina uso residenza (da ristrutturare) ...	€/mq 800 x mq 600 =	€ 480.000,00
Depandance uso residenza (allo stato grezzo) ...	€/mq 500 x mq 115 =	€ 57.500,00
Portico / Rimessa ...	€/mq 300 x mq 90 =	€ 27.000,00
Scoperto pertinenziale ...	€/mq 80 x mq 640 =	€ <u>51.200,00</u>

Sommano totali arrotondati € 615.000,00

diconsi seicentoquindicimila/00

Tale è il valore che il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente procedura civile.



8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI*****TRASCRIZIONI *******❖ Domanda Giudiziale****trascritta in data 08/09/2009 ai nn. 33930/ 20650**

derivante da: Atto Giudiziario – Domanda di Divisione Giudiziale in data 15/07/2009 n. rep. 1169/2009 emesso dal Tribunale di Treviso – sezione distaccata di Montebelluna (TV)

a favore:

contro:

immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, mappale 104

Immobile n. 2 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, mappale 1361

Immobile n. 3 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 3

Immobile n. 4 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 4

Immobile n. 5 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 5

Immobile n. 6 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 6

Immobile n. 7 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 7



*****ISCRIZIONI *****

❖ **Ipoteca Giudiziale**

iscritta in data 23/02/2006 ai nn. 8747/ 2055

derivante da: Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo in data 12/04/2005 n. rep. 245/2005
emesso dal Tribunale di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 24.336,87; importo interessi € 20.663,13; spese € 5.000,00;
totale € 50.000,00

a favore:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/6

contro:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/6

immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione A Foglio 16, mappale 104 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Valdobbiadene (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione A Foglio 16, mappale 879 sub 5

Unità negoziale n. 1 [...omissis...]

Montebelluna, li 28/11/2019

**L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**

