

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa **Alessandra Burra**

Udienza 20/01/2021

Nella causa di esecuzione n. **289/2019** R.G.E. promossa da:

ICCREA BancaImpresa S.p.A. e CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Società Cooperativa per azioni con avv.ti Mario Di Giulio, Alessandra Grandoni e Laura Cavarretta, elettivamente domiciliate presso lo studio dell'Avvocato Moreno Del Col

CONTRO

ditta esecutata S.r.l.

RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore.

INDICE

incarico	pag.	2
documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	3
svolgimento delle indagini	pag.	4
ubicazione ed accessibilità	pag.	5
descrizione catastale	pag.	5
confini	pag.	7
servitù attive o passive	pag.	7
proprietà	pag.	8

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



provenienza	pag. 8
disponibilità	pag. 8
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 9
classificazione urbanistica	pag. 12
descrizione generale del lotto	pag. 13
divisibilità	pag. 20
regolarità edilizia e catastale	pag. 20
classificazione energetica	pag. 32
criteri di valutazione	pag. 32
stima del più probabile valore di mercato	pag. 35
stima del valore di vendita forzata	pag. 41
allegati	pag. 42
documenti	pag. 42
deposito	pag. 43

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott.ssa **Alessandra Burra** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 24/02/2020 nominava il sottoscritto ing. Antonio Vascellari, libero professionista in Vittorio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Albo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e relative specialità - col n. 23, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, disponendo che il sottoscritto "depositi con modalità telematica in

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



cancelleria entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "giuramento stimatore", allegato sub. 2" come infatti avvenuto.

Alla nomina erano allegati i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. cpc, versione marzo 2018, in base ai quali veniva concesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 24/08/2020 poi prorogato al 21/12/2020) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 10 giorni prima dell'udienza citata (quindi entro il 13/09/2020 poi prorogato al 10/01/2021) per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 2° COMMA C.P.C.

Il sottoscritto controllava preliminarmente la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., che era costituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio Monica Polizzano in data 16/07/2019.

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Previo accesso telematico sia in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo che in comune di Mogliano Veneto per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi sia telefonici che via e-mail con il dott. Marco Menis dell'I.V.G., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 24/09/2020 alle ore 9.30 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Mogliano Veneto, via Marignana n. 45.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collega di studio dott. arch. Bruno Piccin, erano presenti i signori:

- dott. Roberto Maccatrozzo dell'I.V.G.;
- il fratello del legale rappresentante della ditta eseguita;
- la compagna del legale rappresentante della ditta eseguita

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione. Successivamente, sempre con gli stessi intervenuti, i sopralluoghi sono proseguiti, sempre alla stessa ora,

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



nei giorni 01/10/2020, 16/10/2020 e 20/11/2020.

All'ultimo sopralluogo, oltre alle persone citate, è intervenuto anche il dott. Marco Menis dell'I.V.G.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'ubicazione è in località Marocco, in zona tranquilla lontana dalla viabilità principale e quindi al di fuori dei rumori, a circa 1600 m in linea d'aria dal centro cittadino in direzione sud sud-ovest e l'accessibilità è buona, da strada asfaltata, anche se non molto larga, però con poco traffico.

DESCRIZIONE CATASTALE

Villa veneta con edificio ad uso magazzini su corpo staccato, destinata ad attività turistico ricettiva e con chiesetta attigua ai detti magazzini e vasta area scoperta, destinata a parco, il tutto formante un sol corpo, sito in Comune di Mogliano Veneto, via Marignana n. 45/A, e così censito:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Catasto dei Fabbricati

Sezione D - Foglio 11

- mappale 6 sub. 2 - Via Marignana n. 45/A - piano: T - 1 - 2 - Categ. D/2 - RC. Euro 44.192,00;

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



- mappale 6 sub. 3 - Via Marignana n. 45/A - piano: T - Categ. B/7 - Classe U - m³ 433 - Superficie Catastale Totale: 89 m² - RC. Euro 559,06;

- mappale 6 sub. 4 - Via Marignana n. 45/A - piano: T - area scoperta - bene comune non censibile ai sub. 2 - 3;

Catasto Terreni

Foglio 37

- Mappale 6 ente urbano Ha. 4.17.49;

- Mappale A ente urbano Ha. 0.00.86;

- Mappale 411 vigneto 2 Ha. 0.27.25 Rd. 18,30 Ra. 11,26

- Mappale 596 prato 1 Ha. 0.06.35 Rd. 2,46 Ra. 1,64

Precisazioni:

- La villa veneta con la pertinente area scoperta adibita a parco, di cui ai mappali 6 sub. 2 e 4, alla Sezione D - Foglio 11 del Catasto dei Fabbricati, stesso Comune, è altresì identificata al Catasto Terreni al Foglio 37 con il mappale 6 ente urbano di Ha. 4.17.49, derivante dall'unificazione degli originari mappali 6 di Ha. 0.23.49 e 595 di Ha. 3.94.00, con tipo mappale del 22 ottobre 1993 al n. 63282 di registrazione;

- il suddetto mappale 596 deriva dal frazionamento

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



dell'originario mappale 412 di Ha. 4.00.35, suddiviso in mappale 595 di Ha. 3.94.00 e mappale 596 di Ha. 0.06.35, con tipo n. 148, approvato il 28.01.1994;

- la chiesetta, di cui al suddetto mappale 6 sub. 3, stessa Sezione e Foglio del Catasto dei Fabbricati, è altresì identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune - Foglio 37 con il mappale A ente urbano di mq. 86.

La detta villa veneta e pertinente chiesetta, di cui ai mappali n. 6 sub. 2 e 6 sub. 3, sono meglio identificate nelle planimetrie di variazione presentate al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 11 maggio 2011 al prot. n. TV0160168, mentre l'area scoperta di cui al mappale 6 sub. 4 è identificata nell'elaborato planimetrico presentato in pari data al medesimo protocollo.

CONFINI

Il tutto formante un sol corpo, confinante a partire da nord in senso orario, con Via Marignana, mappali 404, 546, 1, 397, 394, Via Marignana, mappali 45, 12 e 13, Fiume Dese, mappali 762, 761 e 95, salvo altri o più precisi.

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nessuna.

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



PROPRIETÀ

In piena proprietà della Società ESECUTATA.

PROVENIENZA

I suddetti immobili sono pervenuti per l'intera proprietà alla società ESECUTATA, con atto di compravendita del 22 aprile 2014 Rep.n. 150.666/28.015 del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 6 maggio 2014 ai n.ri 11.466/8.390 (doc. 1).

DISPONIBILITÀ

Durante i sopralluoghi il complesso immobiliare è risultato non occupato e con i due accessi con i cancelli chiusi. Noi siamo sempre entrati attraverso l'accesso secondario e che ci apriva il cancello erano il fratello e la compagna del legale rappresentante della ditta eseguita, proprietaria degli immobili. Peraltro durante i sopralluoghi mi è stata presentata una fattura d'albergo rilasciata da altra ditta (entrambe riportate nell'allegato 1) e nelle pubblicità su Internet è riportato che il complesso alberghiero ha cambiato gestione dal 17/06/2019. Ho chiesto al legale rappresentante della ditta eseguita se esiste un contratto in me-

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



rito, e mi ha risposto positivamente. Ho chiesto di inviarmi il contratto sia a lui che all'Ufficio delle Entrate (allegando estremi della ditta esecutata e della (eventuale) ditta che gestisce ora il complesso, senza tuttavia avere riscontro. Pertanto non sono in grado di affermare con certezza se questo contratto esista e meno che meno valutarne la consistenza.

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 maggio 2014 ai n.ri 11.467/1699, per la complessiva somma di Euro 5.400.000,00 e per Capitale di Euro 2.700.000,00, della durata di anni 15, in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto in data 22 aprile 2014 Rep.n. 150667/28016 del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice, stipulata a favore della ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., con sede in Roma per la quota pari a 77,78/100 (si precisa che nell'atto è stata indicata l'errata quota di 77,87/100) e della CENTRO MARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Preganziol per la quota pari

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



a 22,22/100, ed a carico della Società ESECUTATA,
gravante tutti i suddetti immobili;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 giugno 2019 ai n.ri 21139/3.406, per la complessiva somma di Euro 165.987,36 a fronte di un capitale di €. 107.600,60 ed a favore della ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., con sede in Roma ed a carico della Società ESECUTATA, gravante i suddetti immobili, a seguito di decreto ingiuntivo in data 18 dicembre 2018 al repertorio n. 3415, emesso dal Tribunale Civile di Roma;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 giugno 2019 ai n.ri 25052/17651, emesso dal Funzionario dell'UNEP della Corte d'Appello di Venezia in data 10 giugno 2019 al rep.n. 3698, a favore della BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI - S.P.A., con sede in Roma e della CENTRO-MARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso ed a carico della Società ESECUTATA, gravante tutti i suddetti immobili;

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



- **Atto di cessione in godimento** in funzione di successiva alienazione per la durata di anni 10, trascritto presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 maggio 2019 ai n.ri 16175/11416, a rogito del Notaio Enrico Zecchinato Gallo di Padova in data 30 aprile 2019 Rep.n. 7615/6190, a favore della Società ORION TOURIST MANAGEMENT S.R.L., con sede in Padova, ed a carico della Società ESECUTATA, a margine del quale è stato annotato in data 3 marzo 2020 ai n.ri 7647/1220, domanda giudiziale con atto amministrativo emessa dall'Agencia delle Entrate, Direzione Provinciale SPI di Trevignano in data 10 febbraio 2020 al rep.n. 3201/2020, il cui titolo risulta essere allegato alla sottodescritta trascrizione della domanda giudiziale del 10 febbraio 2020 ai n.ri 4518/3201, seguito da **domanda giudiziale** trascritta presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 10 febbraio 2020 ai n.ri 4518/3201, in dipendenza di domanda giudiziale del 18 novembre 2019 rep.n. 11085/2019, con la quale si chiede la revoca del suddetto contratto di godimento, trascritto in data 2 maggio 2019 ai n.ri 16175/11416, a carico della Società

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



ESECUTATA e della Società ORION TOURIST MANAGEMENT S.R.L., con sede in Padova ed a favore della ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., con sede in Roma e della CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso.

Aggiornamento ipotecario aggiornato al 18 marzo 2020.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il piano degli interventi (P.I.), ex Piano Regolatore Generale Vigente, e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, l'area catastalmente censita in comune di Mogliano Veneto, foglio n. 37 mapp.li A, 6, 411 e 596 è classificata come "verde privato vincolato", dove agli immobili è inoltre assegnato il grado di protezione 1. Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme di attuazione del vigente P.I. allegato al certificato di destinazione urbanistica (doc. 2). In particolare, per quanto riguarda Villa Flavia (Park Hotel Cormorano) via Marignana, "nell'area di pertinenza della Villa, destinata a verde privato vincolato, è ammessa all'esterno del parco storico la realizzazione di una piscina e una

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



volumetria di 200 mc per le strutture di servizio, a supporto dell'attività turistico-ricettiva esistente. È inoltre ammesso l'ampliamento volumetrico corrispondente alla regolarizzazione e armonizzazione della sagoma della barchessa ovest con la barchessa est della Villa. Tali interventi sono subordinati al restauro del parco storico secondo i criteri dettati dall'art. 36 delle presenti norme per i parchi e giardini di interesse storico.".

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi del complesso immobiliare ad uso alberghiero denominato PARK HOTEL VILLA MARCELLO GIUSTINIAN posto in località Marocco, Via Marignana n° 45/A del Comune di Mogliano Veneto. Esso è formato dal fabbricato principale al quale si accede attraverso due ingressi posti a nord, dei quali il primo, quello principale, arriva sul davanti (fronte sud) del fabbricato attraverso un lungo viale alberato, e quello secondario, posto più vicino al fabbricato, arriva sul retro (fronte nord), dove è posta anche una chiesetta con adiacenti dei magazzini. Oltre a ciò, sul davanti del fabbricato, oltre al cortile, c'è un tendone-gazebo. Il tutto è immerso in un parco di oltre 4 ettari con alberi secolari d'alto fusto.

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale è un hotel a 4 stelle formato da una successione di costruzioni in linea in direzione est-ovest, delle quali la parte centrale, in pianta pressoché quadrata a 3 piani fuori terra, è costituita da una villa veneta presumibilmente sei-settecentesca, mentre le parti (o "ali") laterali, quella ad ovest parte a tre piani e parte a due piani e quella a est a due piani, sono presumibilmente state edificate negli anni 900.

Al piano terra, l'ala ovest di circa 425 m² lordi e 364 m² netti è composta da sala da pranzo per 32 posti e sala banchetti per 50 posti, guardaroba, spogliatoio, ampia cucina con celle frigorifere, corridoi e nove w.c. con anti bagno, centrale termica e centrale elettrica, la villa di circa 297 m² lordi e 268 m² netti è composta da un ampio atrio centrale con ingresso sia dal davanti che dal retro, bar, sala da pranzo per 20 posti, sala TV e ufficio, l'ala est di circa 346 m² lordi e 277 m² netti è composta da un lungo corridoio con nove camere di cui una singola, sei doppie e due quaduple (o doppie con suite), tutte con bagno-doccia, oltre al vano scala con sottostante centrale idraulica e



ascensore con locale macchine.

Al piano primo, l'ala ovest di circa 340 m² lordi e 270 m² netti, è composta da un lungo corridoio con dieci camere doppie e una quadrupla (o doppia con suite), tutte con bagno-doccia, oltre al vano scala, la villa di circa 297 m² lordi e 250 m² netti è composta da un ampio salone centrale, vano scale e quattro camere quadruple (o doppie con suite), oltre a due terrazzini uguali di circa 2,5 m² lordi e 2 m² netti posti alle estremità del salone, l'ala est di circa 346 m² lordi e 277 m² netti è composta da un lungo corridoio con nove camere di cui una singola, sei doppie e due quadruple (o doppie con suite), tutte con bagno-doccia, oltre al vano scala e ascensore con locale macchine.

Al piano secondo, l'ala ovest di circa 186 m² lordi e 145 m² netti, è composta da un corridoio con sette camere di cui tre singole, tre doppie e una quadrupla (o doppia con suite), tutte con bagno-doccia, oltre al vano scala, e da una terrazza piana scoperta di circa 156 m² lordi e 152 m² netti, la villa di circa 281 m² lordi e 225 m² netti è composta da un vano scale, corridoio e otto camere di cui 4 doppie e 4 triple (o doppie con suite), tutte con bagno-doccia.

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



In definitiva il fabbricato è composto da sale da pranzo o banchetti per 132 posti, sala TV e 49 camere (di cui due singole "personali"), tutte con bagno-doccia, per un totale di 116 posti letto.

Le altezze al piano terra sono di 4,05 m nella hall e 3,52 negli altri locali della villa e variabili nei vari locali delle ali del fabbricato, tutte comunque al di sopra di m 2,70, a seconda della soffittatura, al piano primo sono di 4,60 m nel salone e variabili nelle altre stanze nei vari locali delle ali del fabbricato, tutte comunque al di sopra di m 2,70, a seconda della soffittatura, al piano secondo sono di 4,55 m nel corridoio centrale della villa e variabili da 2,40 a 2,42 m nelle camere, mentre nell'ala ovest sono di 2,40 m nel corridoio e nel tetto a falde inclinate delle stanze sono variabili da 3,73 m (3,55 sotto trave) a 2,03 m (1,85 sotto trave) in quelle a nord e 3,85 m (3,67 sotto trave) a 2,03 m (1,85 sotto trave) in quelle a sud.

La struttura portante dell'edificio, considerata l'epoca di costruzione, è presumibilmente in muratura e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in legno, ad eccezione di quelli conseguenti alla licenza edilizia n 344/72/15.840/73 n.

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



35 che sono in laterocemento.

I pavimenti sono del tipo "alla veneziana" con pregevoli decori nelle sale più importanti della villa, in moquette o in legno nelle varie stanze e in piastrelle in ceramica nei bagni.

I locali più importanti della villa hanno anche decori di pregio sia sulle pareti che sui soffitti.

Le finestre di facciata (lati nord e sud), sono dotate di serramenti in legno con vetri semplici, ad eccezione di quelle del secondo piano dell'ala ovest che sono nuove con vetrocamera, e scuri ad anta in legno.

L'immobile è dotato di impianto telefonico, elettrico, televisivo, idrico-sanitario, riscaldamento centralizzato ad aria e, a quanto riferito e riportato nella pubblicità, di climatizzazione nelle camere, ascensore fino al primo piano.

Lo stato di manutenzione può definirsi buono per i primi due piani (terra e primo), come pure per la villa al secondo piano, mentre nell'ala ovest al secondo piano lo stato dei luoghi risulta alterato e manomesso perché si notano lavori in corso di manutenzione straordinaria.

MAGAZZINI

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



I magazzini, di circa 50 m² lordi e 39 m² netti sono ad un solo piano (terra) posto in adiacenza alla chiesetta, e sono composti da quattro locali a magazzino, oltre ad un locale tecnico.

TENDONE ESTERNO

Di fronte al fabbricato (fronte sud), c'è una specie di tendone-gazebo di pianta pressoché quadrata di lato 10x10 m circa, costituito da quattro montanti tubolari metallici agli angoli collegati in sommità da dei profilati metallici orizzontali, ai quali arriva la tenda che scende a cuspide dalla sommità posta al centro del gazebo. Le altezze sono all'incirca di 2,70 m alla base della tenda e 5,60 m al culmine. Nelle varie fotografie desunte da Internet il gazebo risulta aperto sui quattro lati, mentre durante il sopralluogo è risultato chiuso da delle lastre di vetro, che quindi risultano mobili.

CHIESETTA-ORATORIO

La chiesetta-oratorio, di circa 90 m² lordi e 75 m² netti, è formata dalla chiesetta vera e propria a pianta pressoché rettangolare di circa 11x6 m e soffitto a volta di altezza di oltre 5 m con ingresso dal lato nord, più un corridoio di uscita e due stanze sul lato est dell'altezza di circa 2,68 m. Sia le pareti che il soffitto sono decora-



ti, peraltro le pareti sono state scrostate dall'intonaco (e conseguente decoro) fino ad una altezza di circa 2,40 m. I pavimenti sono in gran parte del tipo "alla veneziana" e del tipo "alla palladiana" sui bordi e la struttura portante in mattoni pieni.

PARCO

Al complesso immobiliare si accede da due ingressi posti a nord, dei quali quello principale posto più a est e più lontano, quello secondario posto più a sud-ovest in prossimità della chiesetta.

All'accesso principale si accede tramite un grande cancello in ferro battuto ed è costituito da un lungo viale con alla fine, sulla destra, un ampio parcheggio e più avanti il cortile anteriore del fabbricato principale.

L'area scoperta è in gran parte destinata a parco, soprattutto a sud, di fronte al fabbricato. Secondo quanto riportato dalla pubblicità su Internet, il parco è opera del famoso architetto francese del 700 De Pestes ed è composto da gruppi di piante secolari di vario tipo, tra le quali sequoie, querce, magnolie, tassi, pini e moltissime altre piante di alto fusto e da frutta. Nel parco



ci sono anche tre piccoli laghetti collegati tra di loro da canali a loro volta collegati da delle chiuse al fiume Dese, che confina con la proprietà sul lato sud.

Lo stato di manutenzione può ritenersi buono per quanto riguarda gli alberi d'alto fusto, mentre per quanto riguarda il prato e gli arbusti di piccolo taglio si nota che manca la manutenzione da qualche tempo.

DIVISIBILITÀ

Teoricamente il fabbricato potrebbe essere diviso in varie parti, ma per fare ciò bisognerebbe apportare dei lavori edilizi con conseguenti autorizzazioni edilizie e conseguenti variazioni e frazionamenti catastali. Inoltre parte del parco, di dimensioni esuberanti rispetto alle esigenze di un albergo, potrebbe essere venduto a parte, ma bisognerebbe modificare gli ingressi e anche in questo caso eseguire lavori e frazionamenti catastali. Quindi si ritiene che il complesso immobiliare si presenti appetibile così com'è (albergo, ristorante, chiesetta e parco) per cui si considera l'immobile non facilmente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

In comune di Mogliano Veneto sono state riscontrate le pratiche edilizie di seguito riportate.

Pratica edilizia n. 344/72/15840/73 - licenza n. 35 del 02/03/1973 rilasciata in data 11/06/1973 (doc. 12) con collaudo statico in data 12/04/1974 (doc. 13) e abitabilità in data 05/06/1974 (doc. 14). La domanda è a nome della "Casa di cura "PROSDOCIMO" s.n.c." per "l'ampliamento, risanamento, sistemazione (ricavo locale caldaia, servizi di cucina, locale per infermeria) del fabbricato sito in località Marocco". Tutte le tavole di progetto portano l'intestazione "CASA di RIPOSO "PROSDOCIMO"" e le prime tre (STATO ATTUALE) nel disegno portano in alto la scritta "CASA DI CURA DOTT. PROSDOCIMO - MAROCCO DI MOGLIANO", che sparisce in tutte le altre (NUOVA SISTEMAZIONE). Nella prima tavola (planimetria) sono indicati sette fabbricati così denominati: A - ORATORIO; B - PADIGLIONE PRINCIPALE; C - CASSE MUTUE; D - ABITAZIONE; E - RUSTICO; - LAVANDERIA; D - GUARDIANO DEL PARCO. Di questi soltanto i primi due sono in esecuzione. Nel certificato di collaudo (doc. 13) i lavori sono indicati come "ampliamento, restauro e risanamento

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



del complesso residenziale "ex casa di cura Prosdocimo" ora "residence Villa Flavia S.a.S." di Anna Flavia Prosdocimo e C.". Nella relazione per il rilascio del certificato di abitabilità (doc. 14) è specificato trattarsi di "Casa di riposo per anziani" e non di "CASA DI CURA" e si esprime parere favorevole per il rilascio del prescritto certificato di abitabilità, solo per il piano terra e per il primo piano del corpo centrale dello stabile, e il corrispondente certificato di abitabilità è rilasciato per "l'ampliamento del fabbricato... di cui alla licenza edilizia n. 35 del 2/3/1973". Quindi sembra di capire che la destinazione d'uso passasse da "casa di cura" (ma questa potrebbe anche essere semplicemente la denominazione della proprietà) a "Casa di riposo". L'ampliamento, indicato in colore rosso sulla tavola n. 4, è al piano terra nella parte a nord-ovest dell'ala ovest. La pianta del fabbricato, nella situazione "nuova sistemazione", come dimensioni e perimetro coincide con quella attuale.

Pratica edilizia n. 228/81 - concessione edilizia n. 192 del 14/07/1982 rilasciata in data 26/08/1982 (doc. 15) con certificato di agibilità rilasciato in data 20/01/1983 (doc. 16). La domanda

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



è a ditta "residence "VILLA FLAVIA" S.a.S." relativa a ottenere la concessione edilizia per "la sistemazione interna del piano terra da adibire a sala banchetti". Il progetto, intestato a "residence "Villa Flavia" S.a.S. di Criconia Gino & C." è relativo alla "sistemazione interna del Park Hotel Cormorano per ricavare una sala banchetti al piano terreno". Quindi adesso la casa di cura (o almeno una sua parte) diventa albergo.

Pratica edilizia n. 162/83 - concessione edilizia n. 223 del 01/09/1983 ritirata in data 07/11 1983 (doc. 17) con certificato di agibilità del 08/08/1984 (doc. 18). La domanda è a nome della ditta "PARK HOTEL CORMORANO S.r.l." rappresentata da Criconia Giuliano" ed è relativa ad ottenere la concessione edilizia per "la sistemazione interna e straordinaria manutenzione del tetto di copertura fabbricato ad uso albergo". Quindi è confermato che si tratta di un albergo. La sistemazione è relativa al piano secondo ed al tetto dell'estremità ad ovest dell'ala ovest.

Condono edilizio n. 334/03 (doc. 19). La domanda, depositata in data 13/12/2004, è a nome della ditta "PARK HOTEL VILLA MARCELLO GIUSTINIAN S.R.L." ed è relativa a "opere interne che consi-

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



stono in lievi modifiche alla distribuzione interna di alcuni locali'' con destinazione ''ALBERGHIERA''. Ad essa è allegato il calcolo dell'oblazione e la corrispondente ricevuta del versamento di € 1700,00 in data 30/03/2004. Il Comune di Mogliano Veneto, con protocollo n. 11.231 del 16/04/2013 chiede varie integrazioni, tra le quali una relazione tecnico-descrittiva e una copia di tavola comparativa. Nella relazione tecnica descrittiva depositata in data 04/12/2014 dal progettista geom. Natale Bellio vengono indicati i seguenti interventi: 1) esecuzione di lavori igienici; 2) demolizione tratto di muratura; 3) cambio d'uso da ripostiglio a camera con formazione di bagno; 4) cambio d'uso da bagno a centrale idraulica; 5) esecuzione bagno; 6) demolizione bagno ed esecuzione nuovo bagno nel sottoscala; 7) esecuzione/demolizione porta. Ma nelle tavole di progetto (TAV. 1-2-2 bis-3, tutte senza data), in continuazione sull'ala ovest, salta fuori un ampliamento ad un piano con coperture semicilindriche, nello ''stato di fatto'' indicato ad uso ''magazzino deposito attrezzature alberghiere'' e nello ''stato di modifiche oggetto di condono'' indicato ad uso ''sala banchetti'' e nell'intestazione, oltre ai 7 citati interventi,

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



viene aggiunto 8) cambio d'uso da magazzino e deposito per attrezzature alberghiere a sala banchetti''. Anche nella tavola comparativa presentata come integrazione in data 04/12/2014 questa parte viene rappresentata come esistente. Tutto ciò è documentato anche dalla documentazione fotografica e riportato nelle planimetrie catastali allegati alle integrazioni della domanda di condono. Questa parte in ampliamento si vede anche nelle viste aeree di Google Earth (allegato 4). Nell'integrazione presentata, sempre in data 04/12/2014, c'è anche una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il sig. Criconia Andrea, in qualità di legale rappresentante della ditta "park Hotel Villa Marcello Giustinian S.r.l" dichiara "che le opere relative al condono edilizio n. 334/03 del 10/1/2004 che consistono in opere interne con demolizione tratto di muratura (formazione di porte), ricavo di servizi igienici, formazione di nuovi locali ad uso camera e locali tecnici, sono state ultimate in data 01/10/2002''. Ma non si parla di cambio di destinazione d'uso. In data 09/02/2015, con protocollo n. 3583, il Comune, "vista la successiva documentazione integrativa... considerato che contestualmente alla presente istanza è stato pre-



sentato condono edilizio 335/03... per cambio d'uso di locale adibito da magazzino e deposito attrezzature a sala banchetti/ristoro, nella porzione ad ovest dell'edificio in questione... vista la nota... con la quale si chiedono delucidazioni in merito alla legittimità delle strutture di cui al condono edilizio n. 335/03 e nel frattempo si sospendono i termini... si informa che in attesa di delucidazioni... il procedimento è sospeso." E in data 15/06/2015, protocollo 19.922, con oggetto "cond. 334/03 - 335/03, presentati il 13.12.2004 rispettivamente con prot. n. 41550, per restauro con opere interne e con prot. n. 41628, per cambio d'uso di locale adibito a magazzino e deposito attrezzature a sala banchetti/ristoro, nella porzione ad ovest dell'edificio denominato Villa Spinelli, detta Flavia...", comunica che "vista la nota di richiesta delucidazioni/estremi di eventuali pratiche edilizie che hanno legittimato la struttura ad ovest dell'edificio originario emessa in data 09/02/2015 a prot. 3583 e 3586; vista la successiva "richiesta di proroga dei termini fissati per rispondere..." a firma dell'attuale proprietario dell'immobile,... il procedimento... è sospeso... La documentazione integrativa dovrà pervenire entro e

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



non oltre 150 giorni...''

Condono edilizio n. 335/03 respinto (doc. 20).

La domanda, depositata in data 13/12/2004 (stessa data del cond. 334/03), è anch'essa a nome della ditta ''PARK HOTEL VILLA MARCELLO GIUSTINIAN S.R.L.'' ed è relativa a ''il locale adibito a magazzino e deposito delle attrezzature ricettive è stato destinato a sala banchetti/ristoro - non sono state eseguite opere'' sempre con destinazione ''ALBERGHIERA''. Ad essa è allegato il calcolo dell'oblazione e le corrispondenti ricevute di due versamenti uno di € 1700,00 e uno di 500,00 €, entrambi in data 30/07/2004. In data 06/05/2016 il Comune di Mogliano Veneto, con prot. 14926 ad oggetto ''richiesta di permesso di costruire presentata a prot. 41628...'' comunica che ''vista la domanda di condono edilizio presentata in data 13/12/2004... DINIEGA LA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE per le seguenti motivazioni: si ritiene di non poter accogliere la domanda in oggetto, intesa a legittimare un cambio d'uso da magazzino e deposito attrezzature a sala banchetti/ristoro senza opere, del corpo di fabbrica addossato ad ovest dell'edificio denominato Villa Spinelli, detta Flaviana in quanto lo stesso non è mai stato legittimato

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



da titolo abitativo e pertanto risulta abusivo ai sensi delle disposizioni specifiche contenute nel titolo IV, capo II, del d.p.r. 380/01.".

In definitiva siamo in presenza di due condoni presentati lo stesso giorno, il primo dei quali è sospeso in attesa di documentazione integrativa che doveva pervenire entro 150 giorni e, a quanto risulta, mai pervenuta, ed il secondo respinto. Quindi siamo, per così dire, nel Limbo. È peraltro da precisare che il primo condono è sospeso perché in attesa di documenti che giustifichino la presenza dell'ampliamento ad ovest dell'edificio, mentre il secondo è respinto proprio per la mancanza di qualsiasi titolo abitativo e quindi l'ampliamento risulta abusivo. Con una certa benevolenza, si potrebbe però interpretare che il primo condono, sospeso per i chiarimenti richiesti relativi all'ampliamento, sia valido per quanto riguarda le opere interne all'edificio esistente, e queste opere risultano realizzate, come indubbiamente era stato realizzato anche il famigerato ampliamento ad ovest, ora non più esistente e quindi, essendo stato rimosso l'abuso edilizio, è estinto anche il reato.

Con riferimento al progetto presentato con la



domanda di condono n 334/03, escluso l'ampliamento ad ovest, l'edificio è risultato sostanzialmente corrispondente nella disposizione e nelle forme, salvo leggere modifiche nelle misure interne dei locali nonché in quelle esterne: infatti la lunghezza totale dell'edificio è risultata di 73,40 m (anziché 74,56 indicata in progetto), la larghezza dell'ala est di 11,82 m (anziché 12,00), e quella dell'ala ovest di 16,70 m (anziché 16,50), tutte variazioni entro il 2% e quindi non considerate in difformità dal progetto (art.34 del d.p.r. 380/2001).

Ciò premesso si sono notati lavori di manutenzione straordinaria in alcune zone, in particolare al secondo piano dell'ala ovest, dove tra l'altro le due stanze all'angolo sud-est sono state trasformate in un miniappartamento con la demolizione di due pareti interne e l'eliminazione di uno dei due bagni. Inoltre, sulla parete perimetrale ovest, per accedere al famigerato ampliamento, ora rimosso, è stata creata un'apertura che era prevista nel condono, che è sospeso.

Peraltro, sentita anche l'opinione del tecnico preposto del Comune di Mogliano Veneto, il condono non può rimanere in sospeso e quindi le strade da



percorrere potrebbero essere due: o si cerca di chiudere, in qualche modo, il condono, oppure se ne chiede l'archiviazione e si presenta una CILA in sanatoria, relativa alle opere interne eseguite da esso previste ma che, essendo questo archiviato, diventano conseguentemente abusive. Secondo la mia opinione questa è la miglior strada da percorrere, perché in questo caso, nella CILA in sanatoria, si possono mettere dentro anche i lavori di manutenzione straordinaria riscontrati sull'edificio, per i quali andrebbe comunque fatta una pratica di sanatoria, e fare anche, oppure, se consentito, associare una SCIA per la chiusura della citata apertura eseguita sul fronte ovest e per la rimozione del tendone-gazebo, non sanabili. La pratica non avrebbe nemmeno bisogno della richiesta di autorizzazione paesaggistica in base all'articolo A.30 del d.p.r. 31/2017, che esclude tale necessità per "demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi."

Per quanto riguarda sia i magazzini adiacenti alla chiesetta che la chiesetta stessa, essi non sono rappresentati in pianta in nessun progetto, solamente nel primo progetto (pratica edilizia n.



344/72/15840/73), nello "Stato attuale" nella prima tavola (planimetria) è rappresentato un quadratino così denominato: A - ORATORIO. Quindi sicuramente la chiesetta è rappresentata, e dunque presumibilmente edificata ante 1/9/1967, ma è difficile dire se siano compresi anche i magazzini. Probabilmente si ma se proprio si vuole, a scanso di equivoci, si può mettere dentro anche questi nella pratica di sanatoria.

In definitiva si può ritenere che il costo complessivo tra sanatoria, spese tecniche e lavori di tamponamento dell'apertura ad ovest e rimozione del gazebo possa essere complessivamente e molto forfettariamente pari a € 12.000,00.

Accertamento di conformità catastale

La chiesetta ed i magazzini adiacenti sono perfettamente corrispondenti alle planimetrie catastali, e quanto riferito per l'accertamento di conformità urbanistico-edilizia nel fabbricato principale vale anche per quello di conformità catastale, dato che le planimetrie catastali corrispondono esattamente al progetto allegato al condono 334/03. Peraltro, come già riferito, il famigerato ampliamento ad ovest, rappresentato anche nella planimetria catastale, non esiste più e quindi, diminuendo



la consistenza, non solo bisogna ma addirittura conviene apportare la variazione in catasto, ed il costo può essere considerato forfettariamente pari a € 3.000,00.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Peraltro all'atto di compravendita sono allegati gli attestati di prestazione energetica dalla quale risulta che sia il fabbricato principale che la chiesetta sono in classe G.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Dato che le quotazioni degli immobili più significative (Agenzia del Territorio - allegato 5 - e "immobiliare.it" - allegato 6) si riferiscono a immobili residenziali e non si trovano dati relativi agli alberghi, ho fatto una ricerca su Internet sugli alberghi in vendita in provincia di Treviso (allegato 7) allo scopo di vedere innanzitutto se sono tanti o pochi, per orientarmi ad una stima più bassa o più alta a seconda del caso, e poi per avere un criterio di valutazione sia in base ai valori medi richiesti al metro quadrato che a quelli ri-



chiesti in base al numero di stanze o di locali.

Dal risultato ottenuto si può concludere che gli alberghi in vendita sono abbastanza pochi e comunque, viste le caratteristiche, nessuno del calibro del complesso immobiliare in esame, che quindi può essere considerato più unico che raro.

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili delle mie perizie, normalmente assumo i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- cantine abitabili:	0,50
- camere a tetto o soffitte non agibili:	0,40
- camere a tetto o soffitte agibili:	0,80
- terrazze e balconi scoperti:	0,25
- balconi coperti o logge	0,40

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



- autorimesse e box 0,50

- posti auto coperti: 0,35

- posti auto scoperti: 0,25

- centrale termica: 0,50

superfici scoperte in proprietà esclusiva:

- per la superficie fino a quella dell'unità abitativa: 0,10

- per la superficie eccedente quella dell'unità abitativa fino al doppio: 0,03

- per la superficie eccedente quella del doppio dell'unità abitativa: a discrezione

Relativamente agli alberi, non esiste una normativa italiana per calcolare il valore di un albero, ma esistono formule diverse e vari procedimenti, italiani, svizzeri, tedeschi, inglesi, atti a determinare il valore in base a parametri diversi, la maggioranza dei quali, oltre, naturalmente, al tipo di albero, anche in base al diametro, all'altezza, alla presunta età, all'aspettativa di vita, alla posizione, altri in base all'ipotetico costo dell'impianto, del tasso di interesse, degli anni trascorsi dall'impianto al momento della stima e dei costi di conservazione, ecc. Però tutte queste formule portano alla determinazione del valore di ogni singolo albero, che secondo la mia opinione

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



non si adattano al nostro caso, perché qui si tratta di un parco a corredo di un complesso alberghiero il cui valore supera enormemente quello del parco stesso, per cui indubbiamente il parco contribuisce ad aumentare il valore di tutto il complesso ma ogni albero non può essere valutato a parte come unità indipendente. Infatti, indipendentemente dal tipo di albero (pino, abete, magnolia, ecc.) le piante hanno non solo una funzione estetica, nel senso che, come in questo caso, abbelliscono tutto il contorno dell'albergo, ma hanno anche delle funzioni utili perché agiscono come barriere sia contro i rumori che contro le viste dall'esterno, purificano l'aria producendo ossigeno, riducendo l'anidride carbonica e catturando polveri nocive, inoltre rinfrescano l'aria d'estate e proteggono dai venti freddi d'inverno. Quindi ritengo corretto valutare il soprassuolo costituito dagli alberi, indipendentemente dal loro tipo, come un sovrapprezzo del terreno.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

COMPLESSO ALBERGHIERO

Se si esamina il prezzo medio al metro quadrato per gli alberghi in vendita in provincia di Treviso (allegato 7) si nota che risulta di 1.262 €/mq



e, senza contare l'anomalo albergo di Castelfranco Veneto, di 902 €/mq (ma quello di Mogliano Veneto risulta di 1.304 €/mq).

Se si esamina il prezzo medio per stanza o per locale per gli alberghi in vendita in provincia di Treviso (allegato 7) si nota che risulta di 82.806 €/stanza o locale e, senza contare l'anomalo albergo di Castelfranco Veneto, di 54.053 €/stanza o locale (ma quello di Mogliano Veneto risulta di 42.857 €/stanza o locale). Considerato che l'immobile in oggetto di stima consta di 49 camere (tutte con bagno), 14 locali al piano terra + 4 bagni, considerata anche l'estensione dei locali, si può assimilare ad un complesso con almeno 70 locali, che moltiplicati per la media indicata cadauno di € 54.053, darebbero un valore di € 3.783.710 (senza contare i magazzini e la chiesetta).

Tenendo conto che, in generale, un albergo vale di più di un edificio ad uso residenziale, per le maggiori altezze, per i maggiori impianti e, in definitiva, per il maggior costo di costruzione, se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 5), relativamente al comune di Mogliano Veneto, per abitazioni di tipo ville e

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



villini sia in zona suburbana/frazione Campocroce che in zona agricola, borghi rurali e case sparse, con stato conservativo normale indica un valore di mercato da 1250 a 1600 €/mq di superficie lorda.

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) relativamente all'immobile in questione (comune di Mogliano Veneto, via Margnana 45, per una villa della superficie di 2661 m², piano primo, locali 50 (il programma non ne prende di più), bagni 44, stato immobile parzialmente ristrutturato, riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1899, classe energetica D, con ascensore, senza giardino e senza garage, esposizione a nord e sud, indica un valore di riferimento da € 2.617.000 a € 3.475.000 con un prezzo medio stimato di € 3.046.000 (quindi con un prezzo medio di 1.145 €/mq e di 60.920 €/locale).

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) dello stesso immobile con più giardino di 43.147 m² e garage di 420 m² (pari alla metà della superficie per posti macchina scoperti), indica un valore di riferimento da € 3.673.000 a € 4.879.000 con un prezzo medio stimato di € 4.276.000 (quindi con un aumento, rispetto al caso precedente, per la sola presenza del giardino

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



e dei posti macchina, senza peraltro contare il sovrapprezzo determinato dalla presenza degli alberi secolari, di € 1.230.000).

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopraddeati, essa risulta così composta:

piano terra ala ovest:	circa mq	401
centrale termica P.T.: 14x0,50 =	circa mq	7
centrale elettrica P.T.: 10x0,50 =	circa mq	5
piano terra: - villa	circa mq	297
piano terra ala est:	circa mq	346
piano primo - ala ovest:	circa mq	340
piano primo - villa:	circa mq	297
P.1° - terrazzini villa: 5x0,25	circa mq	1
piano primo - ala est:	circa mq	346
piano secondo - ala ovest:	circa mq	186
piano 2° - terrazza: 156x0,25 =	circa mq	39
piano secondo - villa:	circa mq	281
magazzini ad. chiesetta: 50x0,50 =	circa mq	25
chiesetta:	<u>circa mq</u>	<u>90</u>
Totale		circa mq 2.661

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenu-

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



ti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero sia il seguente:

mq. 2661 x € 1100/mq =	€ 2.927.100,00
a dedurre spese sanatoria:	€ 12.000,00
a dedurre pratica catastale:	€ <u>3.000,00</u>
valore complessivo:	€ 2.912.100,00

AREA SCOPERTA E PARCO

Per quanto riguarda l'area scoperta, essa va valutata, in base ai rapporti mercantili sopradde-
tti, per un valore pari al 25% del valore attribuito
alla superficie del fabbricato per quella destinata
a parcheggio (posti macchina scoperti) che, misura-
ta graficamente, è risultata pari all'incirca di
840 m², pari al 10% per quella fino a quella del
complesso alberghiero, pari al 3% per quella ecce-
dente quella del complesso alberghiero fino al dop-
pio, e a discrezione per quella eccedente, che ho
ritenuto di valutare all'1%. Oltre a ciò va consi-
derato il valore aggiunto da attribuire alla parte
di area per la presenza degli alberi d'alto fusto

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



secolari, che misurata graficamente, è risultata pari all'incirca a 6.130 m² nella zona a nord dei fabbricati e a 29.320 m² nella zona sud dei fabbricati, per un totale di 35.450 m² che ho ritenuto di valutare pari al 50% (in più) rispetto al valore dell'area. Pertanto si ha:

l'area scoperta totale è data dalla somma delle aree delle particelle 6-A-411-596 del catasto terreni meno le aree coperte dai fabbricati, cioè:

mq. 41.749+86+2.725+635 =	mq	45.195
a dedurre ala ovest	mq	425
a dedurre villa	mq	297
a dedurre ala est	mq	346
a dedurre magazzini	mq	50
a dedurre chiesetta	mq	<u>90</u>
restano	mq	43.987

di cui

parcheggi	circa mq	840
altre aree scoperte (43.987-840)	circa mq	43.147

passando alla stima si ha

Parcheggi

mq. 840 x € 1100/mq x 25% =	€	231.000,00
-----------------------------	---	------------

aree scoperte

mq. 2661 x € 1100/mq x 10% =	€	292.710,00
------------------------------	---	------------

mq. 2661 x € 1100/mq x 3% =	€	87.813,00
-----------------------------	---	-----------

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



mq. (43.147-2x2661) x € 1100/mq x 1% = € 416.075,00

sommano € 1.027.598,00

sovrapprezzo alberi

mq. 35.450 x € 1100/mq x 1% x 50% = € 194.975,00

totale area scoperta e parco € 1.222.573,00

TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE

In definitiva si ha:

complesso alberghiero € 2.927.100,00

area scoperta e parco € 1.222.573,00

totale generale € 4.149.673,00

IN TONDO € 4.150.000,00

(diconsi euro quattromilionicentocinquantamila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere intero quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 30% e quindi

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A. +1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



un valore di vendita forzata di

€ 4.149.673,00 x 70%: € 2.904.771,10

IN TONDO € 2.900.000,00

(diconsi euro duemilioninovecentomila/00).

ALLEGATI

1. generalità ditte esecutata e gestisce;
2. documentazione fotografica;
3. ubicazione dell'immobile (Google Maps);
4. vista aerea dell'immobile (Google earth);
5. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
6. quotazione immobile di "immobiliare.it";
7. alberghi in vendita in provincia di Treviso;
8. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
9. avviso d'asta.

DOCUMENTI

1. copia dell'atto di provenienza;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. mappa catastale;
4. elaborato planimetrico;
5. elenco subalterni;
6. planimetria catastale part. 6 sub. 2;
7. planimetria catastale part. 6 sub. 3;
8. visura storica per soggetto;
9. visura storica per immobile part. 6 sub. 2;

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



10. visura storica per immobile part. 6 sub. 3;
11. visura storica per immobile catasto terreni part. A;
12. pratica edilizia n. 344/72/15840/73 - licenza n. 35 del 02/03/1973 rilasciata in data 11/06/1973;
13. collaudo statico in data 12/04/1974;
14. sopralluoghi, relazione e abitabilità pratica edilizia n. 344/72 del 04/06/1974 rilasciata in data 05/06/1974;
15. pratica edilizia n. 228/81 - concessione edilizia n. 192 del 14/07/1982 rilasciata in data 26/08/1982;
16. certificato di agibilità pratica edilizia n. 228/81 rilasciato in data 20/01/1983;
17. pratica edilizia n. 162/83 -concessione edilizia n. 223 del 01/09/1983 ritirata in data 07/11 1983;
18. certificato di agibilità pratica edilizia n. 162/83 del 08/08/1984;
19. condono edilizio n. 334/03;
20. condono edilizio n. 335/03 respinto;
21. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità ESECUTATO.

Vittorio Veneto, lunedì 21 dicembre 2020

causa n. 289/2019 R.G.E.: **ICCREA BancaImpresa S.p.A.+1** contro **esecutata S.r.l.**
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, e successivamente viene depositata in Cancelleria tramite PCT.

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. ANTONIO VASCELLARI
V. le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475
31029 - VITTORIO VENETO (TV)
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417
C.F. VSC NTN 41P16 M0890
Part. IVA 0072680 026 1

