

Studio Tecnico
Geom. Raffaele Gazzola

via Monte Grappa, 10 31010 FONTE (TV)
Tel. 0423.949975 Fax 0423.949975
e-mail gazzola.rafaele@gmail.com
e-mail certificata rafaele.gazzola@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI
IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 531/2014

udienza 28/02/2017

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Raffaele Gazzola

promossa da:

[REDACTED]
in qualità di procuratore della

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 10/01/2018

L'ausiliario del G.E.
Geom. Raffaele Gazzola



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE
IN COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA (TV)
DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 05/06/2017 per la stima di beni immobili in Cavaso del Tomba (TV) di proprietà della [REDACTED]

il sottoscritto geom. Raffaele Gazzola con studio a FONTE in Via Montegrappa n.10, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il complesso immobiliare oggetto della presente è denominato “Villa Bianchi Sertorio” trattasi di un immobile dei primi del 700, costituito da tre corpi di fabbrica e da un chiostro (barchessa) che delimitano un giardino e una corte interna, nel 2002 sono iniziati lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, attualmente i lavori sono stati interrotti.

Il giorno 22/09/2017, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l’incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell’atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell’art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l’estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 15/11/2017 il sottoscritto effettuava accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cavaso del Tomba (TV) per richiedere copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia.

In data 14/12/2017 effettuavo il sopralluogo con un dipendente dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso custode dell’immobile.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l’incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero il complesso immobiliare denominato "Villa Bianchi Sertorio" e che sono in corso lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo iniziati nel 2002 e attualmente sono stati interrotti, premesso che la destinazione originaria è di villa singola ma è stato autorizzato un progetto che prevede di frazionare immobile in 13 unità immobiliari e un progetto in cui è ammessa anche la destinazione d'uso albergo.

Il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile in quanto i lavori di ristrutturazione e restauro non sono ultimati, anche tenuto conto della possibilità di variazione della destinazione d'uso.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si segnala che i dati indicati nel pignoramento sono in parte erronei ma consento individuazione del bene, in quanto sono stati soppressi per giusta Bonifica Identificativo Catastale fatta dal ufficio del catasto in data 20/03/2013 protocollo n.TV00557601.

Si segnala inoltre che indirizzo non coincide gli immobili non sono in via Fontana ma in via Obledo.

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo n.3
catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2,
categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 - **abitazione**

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo civ.4,
catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310/691/692 sub.2
immobile di cui sopra risulta in visura soppressa del 20/03/2013 per
Bonifica identificativo catastale in visura gli immobili

corrispondono catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 - **abitazione**

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo civ.4/A,

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.692 sub.1 immobile di cui sopra risulta in visura soppressa del 20/03/2013 per Bonifica identificativo catastale in visura gli immobili corrispondono catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 - **abitazione**

al catasto terreni le particelle di cui sopra identificano i seguenti numeri catasto terreni **foglio 4 mapp. n.310** Ente urbano Superficie 720mq

Si precisa inoltre che tutte le particelle individuano nel intero il complesso immobiliare denominato “Villa Bianchi Sertorio” e che sono in corso lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, le planimetrie catastali individuano il fabbricato allo stato ante intervento così come da accatastamento del 1940, e che al termine dei lavori le planimetrie dovranno essere aggiornate.

Immobili oggetto del esecuzione corrispondono:

CATASTO FABBRICATI

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo

sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692

sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06
Via Obledo n.4/A - **abitazione**

CATASTO TERRENI

Al catasto terreni le particelle di cui sopra identificano i seguenti numeri vi è in fatti una diversa numerazione al catasto terreni la visura ne riporta il riferimento al urbano

catasto terreni	foglio 4 mapp. n.307	Ente urbano	Sup. 159mq
	foglio 4 mapp. n.818	Ente urbano	Sup. 359mq
	foglio 4 mapp. n.819	Ente urbano	Sup. 380mq
	foglio 4 mapp. n.820	Ente urbano	Sup. 16mq

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

I mappali n. 307-818-819-820-310 al catasto terreni individuano area su cui è eretto il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, i confini dell'intero stabile in senso orario, da nord con la strada comunale Via Obledo e con i M.n. 441, 1678 mappali di proprietà della ditta [REDACTED] ma non oggetto della presente in quanto non sono state colpite dal pignoramento, a est M.n. 1678 di proprietà della [REDACTED] a sud con il mappale 312 altra proprietà, e ad ovest con il mappale 311 altra proprietà, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, così come dagli atti di provenienza.

- Atto di compravendita Notaio Francesco Imparato di Asolo del 06/08/1990 Repertorio n. 20.480,
- Atto di compravendita Notaio Francesco Imparato di Asolo del 01/02/2001 Repertorio n. 82.957,
- Convenzione urbanistica Notaio Francesco Imparato di Asolo del 23.01.2001 Repertorio n. 82.7638 a favore [REDACTED]
- Convenzione urbanistica Notaio Francesco Imparato di Asolo del 10.06.2008 Repertorio n. 122.347 a favore [REDACTED]
- Cessione gratuita di Aree Notaio Francesco Imparato di Asolo del 18.06.2009 Repertorio n.125.526

Rilevo dagli atti notarili che il fabbricato ai Mn.307/689/960 e ai Mn.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) e al Mn.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) oggetto della presente è soggetto al vincolo previsto dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 (ex legge 1089/39), in quanto bene storico ed artistico, come da vincolo trascritto a Treviso il 04.04.1962 ai nn.5290/4861 ed in data 16.04.1962 ai nn. 5928/5427 imposto ai sensi art.71 della L.1089/39 a seguito del Decreto Ministeriale in data 21.02.1962.

Nei termini di legge il competente Ministero (ed eventualmente altri Enti Pubblici territoriali legislativamente previsti) potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004

Estratto dal codice dei beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42 del 22/01/2004

Articolo 60 Acquisito in via di prelazione

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. (1)

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.

3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

(1) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. aa), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e, successivamente, dall'art. 2, comma 1, lett. mm), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Si allega alla presente relazione atti di compravendita, convenzioni (allegato 2 alla presente relazione).

DITTA INTESTATARIA

per la piena proprietà 1/1

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo

sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - **abitazione**

detto immobile deriva dalla part.310-691-692 sub.2, giusta bonifica

identificativo catastale del 20/03/2013 n.20209.1/2013 in atti dal 20/03/2013 (protocollo n. TV0057601)

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06
Via Obledo n.4A - **abitazione**

detto immobile deriva dalla part.692 sub.1, giusta bonifica identificativo catastale del 20/03/2013 n.20208.1/2013 in atti dal 20/03/2013 (protocollo n. TV0057601)

In forza dell'atto di compravendita Notaio Imparato Francesco di Asolo del 01/02/2001 Repertorio n. 82.957, la ditta intestataria risulta XXXXXXXXXX

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE
IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott.ssa Chiara Branchini, Notaio in Bologna in data 03/11/2014. (**allegato 3** alla presente relazione).

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento individuati al catasto fabbricati come:

Comune di CAVASO DEL TOMBA sez. A foglio 4 **M.n.307/689/690**, **M.n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2)**, **M.n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1)**

risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al tutto il 20/10/2014.

TRASCRIZIONE

n.25297/18691 del 23/09/2014 nascente da pignoramento **n.6448 del 23/07/2014** (allegato 4 alla presente relazione) relativamente alla quota dell'intero dell'unita immobiliari descritta al catasto fabbricati :

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo n.3
sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 - **abitazione**

detto immobile deriva dalla part.310-691-692 sub.2, giusta bonifica identificativo catastale del 20/03/2013 n.20209.1/2013 in atti dal 20/03/2013 (protocollo n. TV0057601)

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 - **abitazione**

detto immobile deriva dalla part.692 sub.1, giusta bonifica identificativo catastale del 20/03/2013 n.20208.1/2013 in atti dal 20/03/2013 (protocollo n. TV0057601)

ISCRIZIONI

n.7570/1782 del 21/02/2004 nascente da mutuo fondiario del 18/02/2004 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] oggetto mutuo di euro 250.000,00 ipoteca euro 500.000,00 sugli immobili in oggetto.

n.5937/1418 del 09/02/2006 nascente da mutuo fondiario del 07/02/2006 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] oggetto mutuo di euro 100.000,00 ipoteca euro [REDACTED]

200.000,00 sugli immobili in oggetto.

n.5938/1419 del 09/02/2006 nascente da mutuo fondiario del 07/02/2006 a favore di [REDACTED] [REDACTED] oggetto mutuo di euro 2.128.737,00 ipoteca euro 3.193.105,50 sugli immobili in oggetto.

n.38502/5523 del 30/12/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.3414/2013 del 16/12/2013 Tribunale di Siena a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] capitale di euro 455.623,02 ipoteca euro 500.000,00 su vari immobili fra cui sugli immobili in oggetto.

n.18724/2829 del 15/07/2014 nascente da decreto ingiuntivo n.15800 del 06/06/2014 Tribunale di Milano a favore di [REDACTED] [REDACTED] capitale non citato ipoteca euro 1.000.000,00 su vari immobili fra cui sugli immobili in oggetto.

n.20282/3039 del 25/07/2014 nascente da ipoteca legale del 09/07/2014 ruolo esatoriale n.509/12214 a favore di [REDACTED] sede di Milano contro [REDACTED] capitale euro 769.556,16 ipoteca euro 1.539.112,32 su vari immobili fra cui sugli immobili in oggetto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono ubicati a nord del Comune di Cavaso del Tomba, in località Obledo di Cavaso del Tomba e precisamente in Via Obledo, località che costeggia la pedemontana tra i fiumi Piave e Brenta.

Gli immobili sono posti a nord della Strada Provinciale 26 che collega il Comune di Romano d' Ezzelino al Comune di Pederobba arteria che collega alle principali strade urbane e si colloca nel raggio di 15/20 km ai principali centri urbani.

La Villa

Il complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” trattasi di un immobile dei primi del 700, costituito da tre corpi di fabbrica e da un chiostro (barchessa) che delimitano un giardino e una corte interna, e sono in corso lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo iniziati nel 2002 e attualmente sono stati interrotti.

Villa Bianchi-Sertorio è una villa databile alla prima metà del XVIII secolo (1738), a tre piani con grande sala centrale.

Il corpo della villa e' ritmato da aperture regolari e da fasce orizzontali che scandiscono le grandi campiture d'intonaco a marmorino.

La facciata principale è coronata da un timpano e decorata da due eleganti trifore sovrapposte con archi a tutto sesto, di cui quella nel piano nobile è arricchita da un bel poggiolo in balaustrini di pietra bianca.

Al terzo piano, la forometria e' organizzata come serliana con finestre rettangolari ai lati e con un unico balcone centrale.

Eleganti camini a sezione ottagonale si innalzano simmetricamente sui prospetti nord, sud, e sul corpo ad ovest sul lato ad ovest si estende un corpo laterale a due livelli, mentre ad est sorge un' ala disposta ortogonalmente rispetto al corpo principale della villa a quattro piani

fuori terra

Un elegante porticato chiude il giardino interno sui lati sud, est ed ovest ed e' impreziosito longitudinalmente con archi ellittici a sesto ribassato, poggianti su sedici colonne tuscani in pietra di pregevole fattura.

Progetto di recupero, inquadramento generale di intervento

Villa Bianchi-Sertorio e' pervenuta ai giorni nostri con funzione storica di residenza sia per singolo nucleo familiare sia per vari nuclei familiari impegnati nella lavorazione della filatura e tessitura dei cascami conformemente a questa sua funzione di edificio mono o plurifamiliare, il progettista ha previsto una nuova distribuzione in piu' alloggi di taglia diversa, comunque accorpabili in unica unita' residenza.

Il corpo di fabbrica principale viene servito da una grande scala centrale, ricostruita e dotata di un vano ascensore.

Per gli accessi ai vari corpi laterali verranno utilizzati gli accessi esistenti, rendendo cosi' autonomi i corpi stessi.

Il progetto prevedeva inoltre un intervento di sistemazione della area esterna posta nord, non oggetto della presente perizia ma sempre di proprieta' della ditta [REDACTED]

la realizzazione di un un ampio terrazzamento a nord, sul retro della villa, mantenuto a prato e piantumato con alberi , in quest'area e' stato realizzato un garage completamente interrato e un piscina scoperta, e un locale commerciale, in fase di lavoro sono stati fatti dei rinvenimenti archeologici in pietra locale che sono stati oggetto di un progetto di recupero, inoltre nella convezione urbanistica con il comune era previsto il restauro di una fontana e di un parcheggio sempre posti a nord della villa.

1) DESCRIZIONE VILLA

Il complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” è costituito da tre corpi di fabbrica che si sviluppano in quattro piani fuori terra e un piano seminterrato e un piano ammezzato.

Alla villa si accede ad l'esterno da un grande portale posto sul lato nord/ovest , l'ingresso è chiuso con portone in legno carrabile che da sua via Obledo, da questo ingresso si accede al corte interna comune al chiostro e alla villa.

Un secondo ingresso a nord della villa che da via Obledo da un cancello carraio e quindi alla porzione di area scoperta di pertinenza posta a nord.

Il corpo centrale della villa è suddiviso in a tre piani con ingresso principale dalla corte interna si accede alla grande sala centrale dove è inserita la scala che mette in comunicazioni i vari piani, nel progetto detta sala diventa la parte comune per eventuale suddivisione in più unita.

Sul lato ad ovest si estende un corpo laterale a due livelli con ingresso dalla corte e comunicante con il corpo centrale e con la scala. Ad est sorge un'ala disposta ortogonalmente rispetto al corpo principale della villa a tre piani fuori terra e un piano seminterrato anch'essa con ingresso dalla corte e comunicante con il corpo centrale e con la scala da cui si accede ai vari piani, il piano seminterrato con ingresso dalla corte sotto il chiostro, era la in origine la cantina della Villa.

La Villa esternamente le pareti sono intonacate e sono state oggetto di un restauro specialistico, i fori presentano gli scuri in legno in cattive condizioni che necessitano di un intervento di restauro o la sostituzione in quanto in parte deteriorati.

La Villa internamente è allo stato grezzo carente di tutte le parti impiantistiche e di finitura, tutti i divisori interni sono stati demoliti, alle

pareti portanti sono stati in parte rimossi gli intonaci, sono stati demoliti e rimossi le pavimentazioni e il massetto lasciando in vista il terreno al piano terra e nel piano seminterrato e tavolato si piani superiori, i solaio interpiano sono in legno e sovrastante tavolato strutturale sono stati oggetto di restauro così come la copertura con travi in legno e tavelle e di manto di copertura a coppi presenta delle caratteristiche capriate in legno. La scala di accesso ai piani è allo stato grezzo con scalini in legno ad uso cantiere.

Con riferimento alle opere strutturali di Villa Bianchi sentita la ██████████ ██████████ mi comunica con mail del 19/12/2017 (**Allegato 12** alla presente relazione) che l'intervento strutturale previsto dal suo incarico si limita alle opere di consolidamento dei solai del corpo centrale e della adiacenza est. Il tetto di tutto il complesso, il portico a sud ed i solai del corpo ad ovest sono stati seguiti da altro professionista ██████████ ██████████

Relativamente alle strutture della Villa i lavori non sono ultimati. Solo i solai della villa e della adiacenza est, sono collaudabili. Sono state realizzate solo parzialmente alcune opere previste nel progetto originario relative a cuciture di murature ortogonali, non connesse tra loro, necessarie ai fini antisismici. Inoltre sempre ██████████ segnala che l'intervenuta pubblicazione nella G.U. del DPCM 9 febbraio 2011 - "*Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, allineamento alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni*" per gli edifici vincolati con vincolo ministeriale qual'è Villa Bianchi, prevede ora l'obbligo della verifica di vulnerabilità sismica.

2) DESCRIZIONE CHIOSTRO/PORTICO

Il porticato chiude il giardino interno sui lati sud, est ed ovest e delimita la proprietà oggetto della presente, ed e' impreziosito longitudinalmente con archi ellittici a sesto ribassato, poggianti su sedici colonne tuscani in pietra di pregevole fattura, con copertura con travi di legno e tavolato il manto di copertura a coppi con capriate in legno, il muro cinta che racchiude il portico e delimita la proprietà è in sasso a faccia vista, è pavimentato con lastre di pietra di pregiata fattura, una piccola parte della pavimentazione di fronte all'ingresso della cantina è in ciottolato. Nel angolo sud/est del porticato è inserito un piccolo locale suddiviso in due piani in cui il progettista individua un locale abitativo uso alloggio. Il portico anch'esso come la villa è allo stato grezzo carente di tutte le parti impiantistiche.

3) DESCRIZIONE CORTILE INTERNO

Il cortile interno tra la villa e il chiostro è suddiviso in due aree, area a giardino a ridosso della villa e la corsia di manovra posta di fronte al portico da cui si accede al grande portale posto sul lato nord/ovest, l'ingresso è chiuso con portone in legno carrabile che da sua via Obledo, le due aree sono delimitate da un muro di contenimento in sasso, i percorsi pedonali marciapiedi a ridosso della villa così come il percorso carraio non sono stati ancora oggetto di intervento di restauro.

4) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in pessime condizioni manutentive e conservative, in considerazione del fatto che intero complesso è interessato da lavori di restauro conservativo iniziati nel 2002 e attualmente sono stati interrotti.

5) IMPIANTI

I beni oggetto delle presente la Villa e il Chiostro sono allo stato grezzo di cantiere e sono carente di tutte le parti impiantistiche.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica precedenti all'intervento di restauro.

6) SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

Nella presente relazione è stata quantificata la superficie commerciale dei beni oggetto del pignoramento, con riferimento al locali del piano seminterrato è stato considerato un rapporto del 50% sulla superficie

lorda in conseguenza alla carenza di aerazione e le ipotesi di progetto la destinazione a cantina non stata modificata, il rapporto del 50% si applica anche sulla superficie del porticato/chiostro posto di fronte alla villa in sede di progetto non ha modificato la destinazione a portico ma che presumibilmente può essere adibito a ricovero autoveicoli.

Nelle altre zona e nella villa è stato considerato un rapporto del 100% della superficie lorda in conseguenza dell'ipotesi di progetto di realizzare una o più unita immobiliari.

E' risultato quindi:

VILLA

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Cantina-seminterrato	141,82mq x 50%	70,91 mq
Piano terra	498,39mq x 100%	498,39 mq
Piano ammezzato	156,27mq x 100%	156,27 mq
Piano primo	498,39mq x 100%	498,39 mq
Piano secondo	199,05mq x 100%	199,05 mq
Piano terzo	194,76mq x 100%	194,76 mq
	Totale	1618,77 mq

CHIOSTRO/PORTICO

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Porticato	448,64mq x 50%	224,32 mq
Alloggio custode piano terra	36,20mq x 100%	36,20 mq
Alloggio custode piano primo	36,20mq x 100%	36,20 mq
	Totale	296,72 mq

Totale superficie commerciale	1915,49 mq
--------------------------------------	-------------------

(Si allega alla presente relazione **allegato 6**, gli elaborati grafici del

rilievo architettonico fatto [REDACTED] utilizzati per il calcolo delle superfici)

ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO

per la piena proprietà 1/1

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo

sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 Via Obledo n.4A - **abitazione**

Dalle indagini dall' Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 04/12/2017 non vi sono contratti di locazione o comodato stipulati a carico degli immobili oggetto alla presente.

Nessuna unita' risulta attualmente abitabile e al sopralluogo risulta libero da cose e persone

(Si allega alla presente relazione **allegato 7**, mail ricevuta dal agenzia delle entrate)

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso immobiliare oggetto della presente e denominato “Villa Bianchi Sertorio” è stato accatastato in più unità' sono in corso lavori di ristrutturazione iniziati nel 2002, il progettista ha previsto una nuova distribuzione in più alloggi di taglia diversa, comunque accorpabili in unica unità' residenza. Allo stato attuale gli immobile non sono abitabili, e eventuale divisione in più unità dipenderà da quello che l'aggiudicatario intenderà fare, non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

LOTTO UNICO

per la piena proprietà 1/1

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo

sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (*ex Mn. 310/691/691 sub.2*) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (*ex Mn. 692*)

sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06

Via Obledo n.4A - **abitazione**

Il complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” è un immobile dei primi del 700, sono in corso lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, regolarmente autorizzati dal comune di Cavaso del Tomba attraverso il rilascio di autorizzazioni e permessi di costruire, il lavori iniziati nel 2002 attualmente i lavori sono stati interrotti.

Poiché i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti l'edificio non coincide ne con lo stato di fatto ne con il progetto approvato, sono state demolite le tramezzature esistenti e non sono state realizzate le nuove, sono rimasti intatte le murature portanti che evidenziano che la struttura non è stata stravolta dall'impianto originario, i permessi di costruire rilasciati sono scaduti, dovrà essere ripresentato un progetto dopo l'aggiudicazione da parte di un tecnico abilitato, il valore delle spese da sostenere per completare l'intervento dipenderà da quello che l'aggiudicatario intenderà fare.

Piani di recupero di iniziativa privata “Villa Bianchi – Sertorio”.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione opere di urbanizzazione n.1/2002 del 28/03/2002 - Piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Permesso di Costruire per esecuzione di opere di urbanizzazione n.02/2004 del 08/03/2004 - Variante al piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Permesso di Costruire per esecuzione di opere di urbanizzazione n.01/2008 del 10/09/2008 - Variante al piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;

(si allegano alla presente elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 8**
Piani di recupero di iniziativa privata “Villa Bianchi – Sertorio”)

**Concessioni e permessi per lavori di ristrutturazione, restauro e
risanamento conservativo “Villa Bianchi – Sertorio”.**

- Concessione edilizia n.5427 del 08/04/2002 per esecuzione dei lavori di Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con ricavo di n.13 alloggi e locali accessori “Villa Bianchi – Sertorio” - nuova costruzione autorimessa interrata, piscina scoperta e locali accessori alla stessa;
- Permesso di costruire n.5847 del 03/05/2004 per esecuzione dei lavori di Variante in corso d'opera per sistemazioni esterne e autorimessa interrata al ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con ricavo di n.13 alloggi e locali accessori “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Parere preventivo per cambio destinazione d'uso da residenziale a alberghiero pratica n.33/2010 del 26/05/2010;

(si allegano alla presente elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 9**
Concessioni e permessi per lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo “Villa Bianchi – Sertorio”)

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA
IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” è un immobile dei primi del 700 è un edificio vincolato dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 (ex legge 1089/39), in quanto bene storico ed artistico, come

da vincolo trascritto a Treviso il 04.04.1962 ai nn.5290/4861 ed in data 16.04.1962 ai nn. 5928/5427 imposto ai sensi art.71 della L.1089/39 a seguito del Decreto Ministeriale in data 21.02.1962.

Il Piano degli Interventi del Comune di Cavaso del Tomba classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in Zona A, zone del centro storico , regolamentate dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, il piano degli interventi evidenzia obbligo del piano di recupero.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

CAP. III - ZONE RESIDENZIALI "A"

art. 11. Zone A) - Zone del centro storico.

1. Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme dei seguenti articoli.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

2. Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000 e più dettagliatamente normate nelle tavole 1/1000 dei centri storici.

Per le particolari condizioni di degrado, esse sono tutte individuate come "zona di recupero" ai sensi degli Art. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.

3. Nelle zone A del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti di animali in genere;
- k) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle individuate al precedente art. 10.
- l) autorimesse pubbliche e private.

4. Su queste parti del PI, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto in riferimento ai gradi di protezione e secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrale della cartografia del PI. È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

5. Per le unità minime d'intervento (U.M.I.) individuate con apposita grafia nelle planimetrie in scala 1:1.000 è obbligatoria la presentazione di un progetto di massima unitario esteso all'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) che potrà tuttavia essere realizzato anche per singoli stralci: tale progetto costituirà

riferimento obbligatorio per tutti i successivi interventi.

Ogni stralcio dovrà riguardare comunque unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

6. Mediante la redazione di un apposito Piano di Recupero, sono altresì ammesse modifiche dei gradi di protezione (limitatamente alla variazione di un grado e per una sola volta con le modalità di cui al penultimo comma di cui al precedente art. 9.9) ad esclusione degli edifici di grado 1 e 7, modifiche alle U.M.I., interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- massimo volume realizzabile fuori terra: non superiore al 20% del volume esistente all'interno dell'ambito di intervento individuato dallo strumento attuativo.
- altezza massima delle fronti: non maggiore di quella degli edifici adiacenti di grado 2 con un massimo di 9 ml;
- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'Art.9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;
- Standard Urbanistici: il PI ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui ai successivi art. 32.e art. 31. Gli standard delle zone A che derivano da IED, qualora l'amministrazione lo ritenga opportuno, possono essere monetizzati.

A corredo dello strumento attuativo dovrà esserci una tavola dei colori delle facciate ed un abaco degli elementi tipologici più significativi.

7. Prescrizioni particolari: qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto deve essere effettuato nel rispetto delle indicazioni contenute nei "sussidi operativi" di cui all'art. 50 delle NTO del P. di A. del Massiccio del Grappa.

Il singoli progetti edilizi dovranno essere inoltre accompagnati da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

In particolare:

- 7.1 Per la zona A n. 35 a Virago alto, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione della struttura produttiva esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - indice di densità territoriale: 1 mc/mq;
 - altezza max: 7,5 ml.;
 - tipologie ammesse: mono – bifamiliare, a schiera
 - Standard urbanist.: parcheggi 3,5 mq/150 mc;
 - verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.2 Per la zona A n. 36 a Virago basso, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione

della struttura esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- indice di densità territoriale: 1,15 mc/mq;
- altezza max: 7,5 ml.;
- tipologie ammesse: - mono - bifamiliare, a schiera
- Standard urbanist.: - parcheggi 3,5 mq/150 mc;
- verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.3 Per la zona A n. 15 è ammesso il recupero dei volumi previsti in demolizione all'interno della adiacente zona F.

(si allegano alla presente relazione estratti NTO e tavole grafiche Piano degli Interventi **allegato 10**)

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

LOTTO UNICO

per la piena proprietà 1/1

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo

sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (*ex Mn. 310/691/691 sub.2*) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - **abitazione**

catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (*ex Mn. 692 sub.1*) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 Via Obledo n.4A - **abitazione**

Dagli atti notarili (**allegato 2** alla presente relazione) e dalla certificazione notarile (**allegato 3** alla presente relazione) e si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Atto di Compravendita in data 06/08/1990 repertorio n. 20480 del

Notaio Francesco Imparato di Asolo Ditta intestataria risulta:

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] libero professionista residente ad Asolo, per la piena proprietà.

- Atto di Compravendita in data 01/02/2001 repertorio n. 82957 del

Notaio Francesco Imparato di Asolo Ditta intestataria risulta:

- [REDACTED] con sede a Legnago (VR) in via Frattini n.16, per la piena proprietà.

VALORE ATTUALE DI MERCATO

Criteri generali e valutazioni

La determinazione del valore di mercato dell'immobile in base al raffronto con compravendite di altri beni della medesima tipologia e consistenza recentemente alienati nella stessa zona, non è risultata possibile in quanto l'edificio in questione, per le caratteristiche e la sua dimensione, non è simile ad altri immobili venduti nell'ultimo periodo.

Lo scrivente ha dunque indagato circa il prezzo unitario presumibile ottenibile per immobili simili a quello in oggetto. La questione risulta particolarmente aleatoria in quanto, attualmente, il mercato immobiliare risulta stagnante e gli investitori intervengono con eccezionale prudenza.

Agenti immobiliari della zona che operano anche nei comuni limitrofi in particolare nella zona del Asolano riferiscono che ville di pregio simili sono da tempo inutilmente in vendita.

Inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la

contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima sono quelli relativi ad aree ricadenti in “Zone centro Storico” ed “Edifici residenziali con vincoli specifici” che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo.

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell’ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, e del completamento delle opere di restauro, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive.

Lo scrivente ipotizza che sulla base del progetto vengano realizzati degli immobili di pregio, in tal caso il valore attuale del cespite risulterà dal calcolo di seguito esposto:

- valore di mercato nell'ipotesi di completamento dei lavori descritti nel progetto approvato;

- a dedurre, costo complessivo dei lavori di finitura ed impiantistici da eseguire per realizzare il progetto di approvato di realizzare più unita immobiliari;
- a dedurre, costo delle spese tecniche;

VALORE IMMOBILE AD OPERE DI RESTAURO COMPLETATE:

dal confronto con operazioni immobiliari nella valcavasia e nella zona pedemontana trevigiana del Asolano, si ricava il più probabile prezzo di mercato ad avvenuto completamento di tutti i lavori di finitura, lo scrivente ipotizza che sulla base del progetto vengano realizzati degli immobili di pregio.

I dati di riferimento che costituiscono la componente “oggettiva” della presente stima sono desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Treviso (**Allegato 11**).

Le agenzie immobiliari e tabella Omi in zona riferiscono che il prezzo al mq per immobili Ville di pregio restaurate in comune di Asolo e simili a quella oggetto di stima oscillano tra i €/mq 1900,00 e i €/mq 2500, in relazione a quanto sopra esposto circa l’andamento del mercato, e considerando i valori medi delle tabella Omi per comune di Cavaso del Tomba per reputo prudentiale applicare il valore di riferimento di €/mq 2000,00.

VALORE IMMOBILE AD OPERE DI RESTAURO COMPLETATE		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
1915,49 mq	2000,00 €/mq	€ 3.830.980,00

PENALITA' DELL'IMMOBILE

COSTO OPERE DI COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO AGLI ATTUALI STANDARD DI FINITURA:

Considerato che relativamente alle strutture della Villa i lavori non sono

ultimati, così come mi comunica via mail del 19/12/2017 la [REDACTED] (Allegato 12 alla presente relazione) che l'intervento strutturale previsto dal suo incarico si limitava alle opere di consolidamento dei solai del corpo centrale e della adiacenza est. Il tetto di tutto il complesso, il portico a sud ed i solai del corpo ad ovest sono stati seguiti da altro professionista [REDACTED]

Solo i solai della villa e della adiacenza est, sono collaudabili. Sono state realizzate solo parzialmente alcune opere previste nel progetto originario relative a cuciture di murature ortogonali, si deve quindi considerare delle opere di completamento adeguamento strutturale, nuove murature divisorie interni, nuovi impianti termico, idrico sanitario, elettrico e condizionamento, restauro degli intonaci e nuovi intonaci interni, nuove pavimentazioni e nuovi infissi.

Lo scrivente ritiene che completamento delle opere possa complessivamente costare €/mq 800,00.

COSTO OPERE DI COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO AGLI ATTUALI STANDARD DI FINITURA		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
1915,49 mq	800,00 €/mq	€ 1.532.392,00

SPESE TECNICHE:

Il valore delle spese tecniche è valutato dallo scrivente pari al 10% dell'importo dei lavori si deve inoltre aggiungere competenze del attuale DL già maturare per lavori eseguiti e non saldati pari a € 35.000,00.

SPESE TECNICHE		
Importo lavori	Percentuale	Valore di mercato
€ 1.532.392,00	10,00%	€ 153.239,00
Competenze DL per lavori eseguiti		€ 35.000,00
Totale		€ 188.239,00

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

VALORE DI MERCATO :

Il valore di mercato è quindi determinato dalla differenza tra il valore di mercato nell'ipotesi di completamento dei lavori descritti nel progetto approvato, e il costo complessivo dei lavori di finitura ed impiantistici da eseguire per realizzare il progetto di approvato di realizzare più unità immobiliari e il costo delle spese tecniche.

VALORE DI MERCATO	
valore immobile ad opere di restauro completate	€ 3.830.980,00
costo opere di completamento e adeguamento agli attuali standard di finitura	-€ 1.532.392,00
spese tecniche	-€ 188.239,00
Totale	€ 2.110.349,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto al quella di libero mercato, per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 20% riducendolo a € 1.688.279,20 che si arrotonda a € **1.680.000,00.**

Fonte, il 10/01/2018

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO	
Immobile pignorato:	VILLA denominata "Bianchi Sertorio"
Dati catastali:	Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - abitazione catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - abitazione catasto fabbricati – sez. A foglio 4 mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 Via Obledo n.4A - abitazione
Ditta esecutata:	
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 2.110.349,00 (euro duemilionicentodieci-trecentoquarantanove/)
Valore Base del lotto unico	€ 1.680.000,00 (euro unmilione-seicentottanta/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Allegati:	
Allegato 1	Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;
Allegato 2	Atti di provenienza ;
Allegato 3	Certificazione ipotecaria ;
Allegato 4	Atto di pignoramento immobiliare ;
Allegato 5	Ricorso per intervenuti;
Allegato 6	Rilievo architettonico Arch. Pietropoli del 2001;
Allegato 7	Mail ricevuta dall'agenzia entrate ;
Allegato 8	Estratto Piani di recupero di iniziativa privata
Allegato 9	Estratto elaborati grafici e autorizzazioni concessioni e permessi per lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo
Allegato 10	Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;
Allegato 11	Estratto tabella OMI agenzia entrate ;
Allegato 12	Mail ricevuta dalla XXXXXXXXXX
Allegato 13	Documentazione fotografica dei beni ;
Allegato 14	Scheda sintetica ;
Allegato 15	cd-rom elaborato peritale con allegati ;

**Studio Tecnico
Geom. Rafaele Gazzola**

via Monte Grappa, 10 31010 FONTE (TV)
Tel. 0423.949975 Fax 0423.949975
e-mail gazzola.rafaele@gmail.com
e-mail certificata rafaele.gazzola@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 531/2014

udienza 01/04/2019

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da:



Contro: **ESECUTATO** per la quota 1/1 dell'intera proprietà

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Integrazione alla CTU del 10/01/2018
per riunione del fascicolo R.G.E. n. 549/2018**

Fonte, il 11/03/2019

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE
IN COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA (TV) RGE 531/2014

A seguito del verbale d'udienza del 21/11/2018 Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali chiede un integrazione alla CTU del 10/01/2018, a partire dal lavoro già svolto il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Montegrappa n.10, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

I beni in oggetto sono un area esterna al complesso immobiliare denominato “Villa Bianchi Sertorio” trattasi di una porzione dei terreni che in origine erano la campagna della villa.

In data 18/01/2018 effettuavo il sopralluogo con un dipendente dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso custode dell'immobile.

In data 20/02/2019 ho inviato la bozza della perizia alle parti.

In data 05/03/2019 tramite il suo legale, Esecutato ha formulato delle osservazioni all'elaborato peritale trasmesso bozza evidenziando alcuni punti.

In data 11/03/2019 ho quindi effettuato un secondo sopralluogo con il custode e Esecutato, questo alla luce delle osservazione fatte e per dar riscontro ad esse.



Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati è un area di pertinenza al complesso immobiliare denominato "Villa Bianchi Sertorio" e che in essa sono stati costruiti degli immobili ad uso pertinenze della villa che prevedeva un progetto più ampio di restauro e risanamento conservativo con la realizzazione di un complesso composto 13 unità immobiliari o la destinazione d'uso albergo.

Il sottoscritto ritiene che area e gli immobile in essa sia indivisibile anche tenuto conto della possibilità di variazione della destinazione d'uso.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

Comune di CAVASO DEL TOMBA - via Obledo

Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

**mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€
R.A. 9,36€**

Si segnala che le qualità culturale dei mappali di cui allo oggetto non coincide con la reale destinazione dei terreni.

Si allega alla presente relazione le visure catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

I mappali n. 21 - 441 - 1678 al catasto terreni individua unità immobiliari oggetto di stima, i confini in senso orario, da nord con i mappali 1679, a est la valle demaniale denominata "valle maddalena", a sud con il mappale 312, e ad ovest la strada comunale via Obledo, tutti salvo altri e più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, così come dagli atti di provenienza.

- Atto di compravendita Notaio Francesco Imparato di Asolo del 01/02/2001 Repertorio n. 82.957,

Si sottolinea che nel atto di provenienza art. 5 viene precisato che i beni in oggetto sono **soggetti al vincolo previsto dal D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 (ex legge 1089/39), in quanto bene storico ed artistico, come da vincolo trascritto a Treviso il 04.04.1962 ai nn.5290/4861 ed in data 16.04.1962 ai nn. 5928/5427 imposto ai sensi art.71 della L.1089/39 a seguito del Decreto Ministeriale in data 21.02.1962.**

Nei termini di legge il competente Ministero (ed eventualmente altri Enti Pubblici territoriali legislativamente previsti) potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004

Estratto dal codice dei beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42 del 22/01/2004

Articolo 60 Acquisito in via di prelazione

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. (1)

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.

3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

(1) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. aa), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e, successivamente, dall'art. 2, comma 1, lett. mm), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

Si allega alla presente relazione atti di compravendita, (**allegato 2** alla presente relazione).



DITTA INTESTATARIA

Per l'intero della piena proprietà

Comune di CAVASO DEL TOMBA - via Obledo.

Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€

In forza dell'atto di compravendita Notaio Imperato Francesco di Asolo del 01/02/2001 Repertorio n. 82.957, la ditta intestataria risulta **ESECUTATO** per la quota 1/1 della intera proprietà .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna in data 11/10/2018. (**allegato 3** alla presente relazione).

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento individuati al catasto terreni come:

Comune di CAVASO DEL TOMBA - via Obledo.

Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€

TRASCRIZIONE

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto presso Agenzia di Treviso Reg. Part. 24521 del 08/10/2018 a favore XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX contro **ESECUTATO** Atto di pignoramento del Tribunale di Treviso del 17/09/2018 rep.8021/2018.



Convenzione edilizia

Trascritto presso Agenzia di Treviso Reg. Part. 16684 Reg. Gen. 26469 del 04/07/2008 a favore [REDACTED] contro **ESECUTATO** . Atto di notaio Imparato Francesco del 10/06/2008 rep. 122347/35721.

Convenzione edilizia

Trascritto presso Agenzia di Treviso Reg. Part. 3524 Reg. Gen. 4826 del 07/02/2001 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Atto di notaio Imparato Francesco del 23/01/2001 rep. 82763.

ISCRIZIONI

Ipoteca legale

Iscritta presso Agenzia di Treviso Part. 338 Reg. Gen. 2443 del 30/01/2015 a favore di [REDACTED] sede di Milano contro **ESECUTATO** per la somma di € 9.088.660,60 a garanzia di € 4.544.330,30 su immobili oggetto della presente.

Ipoteca legale

Iscritta presso Agenzia di Treviso Part. 3039 Reg. Gen. 20282 del 25/07/2014 a favore di [REDACTED] sede di Milano contro [REDACTED] per la somma di € 1.539.112,32 a garanzia di € 769.556,16 su immobili oggetto della presente.

Ipoteca giudiziale

Iscritta presso Agenzia di Treviso Part. 2829 Reg. Gen. 18724 del 15/07/2014 a favore [REDACTED] sede a Bolzano contro **ESECUTATO** in liquidazione . Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 06/06/2014 Rep. 15800.

Ipoteca giudiziale

Iscritta presso Agenzia di Treviso Part. 5523 Reg. Gen. 38502 del 30/12/2013 a favore di [REDACTED] sede a Bolzano contro **ESECUTATO** . Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 16/12/2013 Rep. 3413/2013.

(allegato 4 alla presente relazione verbale d'udienza)



DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono ubicati a nord del Comune di Cavaso del Tomba, in Via Obledo, localita' che costeggia la pedemontana tra i fiumi Piave e Brenta.

Gli immobili sono posti a nord della Strada Provinciale 26 che collega il Comune di Romano d' Ezzelino al Comune di Pederobba arteria che collega alle principali strade urbane e si colloca nel raggio di 15/20 km ai principali centri urbani.

1) IL PARCO

L'area in oggetto è un parco esterno al complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” è costituito da n.3 mappali del foglio 4 M.n. 21-441-1678 per un superficie catastale di 4830mq.

Il terreno ha una pendenza da nord-ovest verso sud-est segue andamento naturale della valle, attualmente l'area si presenta in stato di abbandono con erbacce e rovi infestanti.

Nel parco a seguito di autorizzazioni a costruire nell'area sono stati realizzati tre immobili accessori funzionali ai progetti di recupero della Villa, un autorimessa interrata per circa 23 posti auto, una piscina scoperta con locali spogliatoio interrati , un locale per esposizioni temporanee/Bar con locali di servizio, detti immobili sono allo stato grezzo di cantiere e non risultano censiti al catasto terreni e al urbano.

Si rileva inoltre della relazione tecnica del progettista che a seguito di sondaggi per la realizzazione dei locali interrati sono emerse le fondazioni di fabbricati storici posti a nord della Villa Bianchi e ad est di Villa Premoli , a seguito di valutazione della Soprintendenza è stata realizzata una sistemazione esterna che prevedesse il recupero dei reperti in funzione di una valorizzazione attraverso la realizzazione di terrazzamenti per rievocare la presenza degli edifici demoliti.

I terrazzamenti sono stati realizzati in muretti in pietra tipica del luogo denotano la particolare cura per la realizzazione.

All'area si può accedere dalla via pubblica da tre punti di accesso da ovest attraverso un cancello carraio esistente posto su via Obledo vicino alla villa, un secondo ingresso carraio esistente a nord dalla fontana, e un terzo ingresso di nuova realizzazione autorizzato come accesso carraio per accedere al garage interrato.



Si evidenzia che area è tutta recintata in muretto in sasso faccia vista lato est con sovrastante pali e rete la parte ovest e nord adiacente la strada comunale è stato recuperato il muro in pietra locale faccia vista.

2) AUTORIMESSA INTERRATO

Autorimessa interrata nasce come locale di servizio alla villa, è un vano interrato con una superficie utile di 607,50mq circa e con una capienza di n. 23 posti auto, un altezza utile 2,60mt., è un unico ambiente, realizzato come da progetto di variante in corso d'opera del 2009 gli elaborati riportano quanto realizzato un autorimessa con posti auto aperti, sono presenti un locale di servizio/vano tecnico di 5,95mq, un locale filtro (disimpegno) 8,24mq per uscita di sicurezza e pedonale.

Nelle pareti esterne sul lato nord e sud sono presenti diverse fori di apertura per l'aerazione del locale che danno sulla bocca di lupo che contorna le pareti del autorimessa, in particolare sul lato sud detto vano è praticabile.

Dal esterno i muri dell'ingresso carraio della scala di accesso per i pedoni sono rivestiti in pietra tipica del luogo così come la pavimentazione in pietra di accesso.

Autorimessa internamente è allo stato grezzo di cantiere carente di tutte le parti impiantistiche e di finitura quali intonaci, pavimenti, pitture serramenti interni ed esterni.

La struttura portante è costituita da setti e i pilastri in calcestruzzo armato i solaio di tipo lastra in C.a.

Si evidenzia la presenza di una vasca di accumulo dell'acqua ad uso irriguo ed eventuale uso per la piscina scoperta, si segnala che la stessa viene riempita attraverso la sorgente che porta acqua alla fontana comunale posta a nord della area.

3) SPOGLIATOI INTERRATI E PISCINA SCOPERTA

Gli spogliatoio interrati sono locali a servizio della piscina scoperta, è un vano seminterrato suddiviso in più ambienti per una superficie totale di 63,55mq , con unico ingresso di 8,62mq da cui si accede ad un locale uso magazzino/deposito di 23,00mq , e a due spogliatoi da 11,00mq divisi per sesso con maschio e femmine con relativo bagno da 4,50mq

Dal esterno il muro sul lato sud è tutto rivestito in pietra tipica del luogo.

I locali internamente sono allo stato grezzo di cantiere carente di tutte le parti



impiantistiche e di finitura quali intonaci e pavimenti, pitture, serramenti interni ed esterni.

La struttura portante è costituita da setti e i pilastri in calcestruzzo armato i solaio di tipo lastra in C.a. i divisori in laterizio.

La piscina scoperta è in corso di costruzione è vasca di forma ellittica in calcestruzzo con una superficie di 115mq con una profondità che da nord parte dal 1,50mt e arriva ai 2,00mt a sud;

sul angolo sud/est troviamo una seconda vasca più piccola per idromassaggio posta ad una quota più bassa a qui si accede scendendo per scalinata con una dimensione di 31mq e un profondità 1,00mt.

Esternamente la piscina è rivestita in pietra tipica del luogo, è priva di rivestimento ma lo stesso è stato trovato nel secondo sopra luogo in data 11/03/2019 all'interno della villa sotto il chiostro posto nei bancali trattasi di telo in Pvc per rivestimento di piscine, così come il locale pompe posto a ridosso della piscina a cui si accede attraverso una botola al interno si trova impianto pompe completo, si considera la stessa ultimata.

Si segnala obbligo di una verifica del corretto funzionamento degli impianti con una prova di collaudo, la valutazione finale va quindi a considerare la manutenzione e eventuale sostituzione di parti meccaniche per il corretto funzionamento della stessa.

4) SALA ESPOSIZIONI TEMPORANE/BAR E SERVIZI

La sala esposizioni è un ambiente polifunzionale con una superficie di 92mc circa con annessi i locali di servizio per una superficie in pianta totale di 47mq ,

La sala esposizioni e i servizi sono seminterrati e mitigati nel parco in particolare dalla strada lato nord/ovest si denota solo la copertura piana della sala, mentre sul lato est la sala si apre sulla valle con un ampio vetrata.

Dal esterno le pareti sono rivestite in pietra tipica del luogo.

I locali internamente sono allo stato grezzo di cantiere carente di tutte le parti impiantistiche e di finitura quali intonaci e pavimenti, pitture, serramenti .

La struttura portante dei servizi è costituita da setti e i pilastri in calcestruzzo armato i solaio di tipo lastra in C.a. i divisori in laterizio per i servizi mentre la sala per esposizioni ha una struttura in carpenteria e la copertura piana con travi in legno.

Si evidenzia la presenza nel vano tecnico sala contatori la predisposizione del contatori



Enel pronti per attivazione per un totale di 13 unita immobiliari previste nella villa.

5) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in pessime condizioni manutentive e conservative, in considerazione del fatto che intero complesso è interessato da lavori di nuova costruzione e restauro conservativo iniziati nel 2002 e attualmente sono stati interrotti.

6) IMPIANTI

I beni oggetto delle presente sono allo stato grezzo di cantiere e sono carente di tutte le parti impiantistiche, ad eccezione della piscina e relativo locale pompe.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica precedenti all'intervento di restauro.

6) SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILI

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
-------------	---------------------	---------------------



Autorimessa Interrata	621,69mq x 50%	310,84 mq
Spogliatoi piscina	63,55mq x 50%	31,77 mq
Piscina	115,00mq x 25%	28,75 mq
Sala esposizioni	92,00mq x 100%	92,00 mq
Servizi igienici	47,00mq x 50%	23,50 mq
	Totale	486,86 mq

**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O
SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo

Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€

Dalle indagini dall' Agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione o comodato stipulati a carico degli immobili oggetto alla presente, al sopralluogo risulta libero da cose e persone

(Si allega alla presente relazione **allegato 6**)

**ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O
ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale in quanto gli immobili sono allo stato grezzo di cantiere.

**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE
IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85**



E SUCCESSIVE MODIFICHE

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo

Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€

Area in oggetto è parte del parco originario del complesso immobiliare è denominato “Villa Bianchi Sertorio” , sono in corso lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, regolarmente autorizzati dal comune di Cavaso del Tomba attraverso il rilascio di autorizzazioni e permessi di costruire, il lavori iniziati nel 2002 attualmente i lavori sono stati interrotti.

Poiché i lavori di ristrutturazione e nuova costruzione sono stati interrotti gli immobili realizzati a servizio della “Villa Bianchi Sertorio” sono allo stato grezzo di cantiere, i permessi di costruire rilasciati sono scaduti, dovrà essere ripresentato un progetto dopo l'aggiudicazione da parte di un tecnico abilitato.

Piani di recupero di iniziativa privata “Villa Bianchi – Sertorio”.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione opere di urbanizzazione n.1/2002 del 28/03/2002 - Piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Permesso di Costruire per esecuzione di opere di urbanizzazione n.02/2004 del 08/03/2004 - Variante al piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Permesso di Costruire per esecuzione di opere di urbanizzazione n.01/2008 del 10/09/2008 - Variante al piano di recupero “Villa Bianchi – Sertorio”;

(si allegano alla presente elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** Piani di recupero di iniziativa privata “Villa Bianchi – Sertorio”)

Concessioni e permessi per lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo “Villa Bianchi – Sertorio”.



- Concessione edilizia n.5427 del 08/04/2002 per esecuzione dei lavori di Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con ricavo di n.13 alloggi e locali accessori “Villa Bianchi – Sertorio” - nuova costruzione autorimessa interrata, piscina scoperta e locali accessori alla stessa;
- Permesso di costruire n.5847 del 03/05/2004 per esecuzione dei lavori di Variante in corso d'opera per sistemazioni esterne e autorimessa interrata al ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo con ricavo di n.13 alloggi e locali accessori “Villa Bianchi – Sertorio”;
- Parere preventivo per cambio destinazione d'uso da residenziale a alberghiero pratica n.33/2010 del 26/05/2010;

(si allegano alla presente elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 8**)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Cavaso del Tomba classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in Zona A, zone del centro storico, regolamentate dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, il piano degli interventi evidenzia obbligo del piano di recupero.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

CAP. III - ZONE RESIDENZIALI "A"

art. 11. Zone A) - Zone del centro storico.

1. Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme dei seguenti articoli.

Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree



verdi.

2. Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000 e più dettagliatamente normate nelle tavole 1/1000 dei centri storici.

Per le particolari condizioni di degrado, esse sono tutte individuate come "zona di recupero" ai sensi degli Art. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.

3. Nelle zone A del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti di animali in genere;
- k) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle individuate al precedente art. 10.
- l) autorimesse pubbliche e private.

4. Su queste parti del PI, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto in riferimento ai gradi di protezione e secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrale della cartografia del PI. È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

5. Per le unità minime d'intervento (U.M.I.) individuate con apposita grafia nelle planimetrie in scala 1:1.000 è obbligatoria la presentazione di un progetto di massima unitario esteso all'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) che potrà tuttavia essere realizzato anche per singoli stralci: tale progetto costituirà



riferimento obbligatorio per tutti i successivi interventi.

Ogni stralcio dovrà riguardare comunque unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

6. Mediante la redazione di un apposito Piano di Recupero, sono altresì ammesse modifiche dei gradi di protezione (limitatamente alla variazione di un grado e per una sola volta con le modalità di cui al penultimo comma di cui al precedente art. 9.9) ad esclusione degli edifici di grado 1 e 7, modifiche alle U.M.I., interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- massimo volume realizzabile fuori terra: non superiore al 20% del volume esistente all'interno dell'ambito di intervento individuato dallo strumento attuativo.
- altezza massima delle fronti: non maggiore di quella degli edifici adiacenti di grado 2 con un massimo di 9 ml;
- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'Art.9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;
- Standard Urbanistici: il PI ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui ai successivi art. 32.e art. 31. Gli standard delle zone A che derivano da IED, qualora l'amministrazione lo ritenga opportuno, possono essere monetizzati.

A corredo dello strumento attuativo dovrà esserci una tavola dei colori delle facciate ed un abaco degli elementi tipologici più significativi.

7. Prescrizioni particolari: qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto deve essere effettuato nel rispetto delle indicazioni contenute nei "sussidi operativi" di cui all'art. 50 delle NTO del P. di A. del Massiccio del Grappa.

Il singoli progetti edilizi dovranno essere inoltre accompagnati da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di



tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

In particolare:

- 7.1 Per la zona A n. 35 a Virago alto, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione della struttura produttiva esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- indice di densità territoriale: 1 mc/mq;
- altezza max: 7,5 ml.;
- tipologie ammesse: mono – bifamiliare, a schiera
- Standard urbanist.: parcheggi 3,5 mq/150 mc;
- verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.2 Per la zona A n. 36 a Virago basso, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- indice di densità territoriale: 1,15 mc/mq;
- altezza max: 7,5 ml.;
- tipologie ammesse: - mono - bifamiliare, a schiera
- Standard urbanist.: - parcheggi 3,5 mq/150 mc;
- verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.3 Per la zona A n. 15 è ammesso il recupero dei volumi previsti in demolizione all'interno della adiacente zona F.

(si allegano Certificato di Destinazione Urbanistica **allegato 10**)

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo via Obledo



Catasto Terreni Foglio 4

mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€

mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€

mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€

Dagli atti notarili (**allegato 2** alla presente relazione) e dalla certificazione notarile (**allegato 3** alla presente relazione) e si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Atto di Compravendita in data 06/08/1990 repertorio n. 20480 del Notaio Francesco Imparato di Asolo Ditta intestataria risulta:

- [REDACTED]
[REDACTED] libero professionista residente ad Asolo, per la piena proprietà.

- Atto di Compravendita in data 01/02/2001 repertorio n. 82957 del Notaio Francesco Imparato di Asolo Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO** per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

VALORE ATTUALE DI MERCATO

Criteri generali e valutazioni

La determinazione del valore di mercato dell'immobile in base al raffronto con compravendite di altri beni della medesima tipologia e consistenza recentemente alienati nella stessa zona, non è risultata possibile in quanto gli immobili in questione, per le caratteristiche e la sua dimensione, non è simile ad altri immobili venduti nell'ultimo periodo.

Lo scrivente ha dunque indagato circa il prezzo unitario presumibile ottenibile per immobili simili a quello in oggetto. La questione risulta particolarmente aleatoria in quanto, attualmente, il mercato immobiliare risulta stagnante e gli investitori intervengono con eccezionale prudenza.

Agenti immobiliari della zona che operano anche nei comuni limitrofi in particolare



nella zona del Asolano riferiscono che ville di pregio simili sono da tempo inutilmente in vendita.

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

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima sono quelli relativi ad aree ricadenti in "Zone centro Storico" ed "Edifici residenziali con vincoli specifici" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo.

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, e del completamento delle opere di restauro, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive.

Lo scrivente ipotizza che sulla base del progetto vengano realizzati degli immobili di pregio, in tal caso il valore attuale del cespite risulterà dal calcolo di seguito esposto:

- valore di mercato nell'ipotesi di completamento dei lavori descritti nel progetto approvato;
- a dedurre, costo complessivo dei lavori di finitura ed impiantistici da eseguire per realizzare il progetto di approvato di realizzare più unità immobiliari;
- a dedurre, costo delle spese tecniche;

VALORE IMMOBILE AD OPERE COMPLETATE:



dal confronto con operazioni immobiliari nella val cavasia e nella zona pedemontana trevigiana del Asolano, si ricava il più probabile prezzo di mercato ad avvenuto completamento di tutti i lavori di finitura, lo scrivente ipotizza che sulla base del progetto vengano realizzati degli immobili di pregio.

I dati di riferimento che costituiscono la componente “oggettiva” della presente stima sono desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Treviso (**Allegato 10**).

Le agenzie immobiliari e tabella Omi in zona riferiscono che il prezzo al mq per i locali accessori di immobili Ville di pregio restaurate in comune di Asolo e simili al quella oggetto di stima oscillano tra i €/mq 1000,00 e i €/mq 1500, in relazione a quanto sopra esposto circa l’andamento del mercato, e considerando i valori medi delle tabella Omi per comune di Cavaso del Tomba per reputo prudentiale applicare il valore di riferimento di €/mq 1250,00.

VALORE IMMOBILE AD OPERE COMPLETATE		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
486,86 mq	1250,00 €/mq	€ 608.575,00

VALORE AREA SCOPERTA PARCO comprese opere di recinzione e terrazzamenti		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
4830,00 mq	30,00 €/mq	€ 144.900,00

VALORE VASCA DI ACCUMOLO PARI AL COSTO DI COSTRUZIONE	
Descrizione opere	Costo di costruzione
Scavo con mezzi meccanici: mc 500 x €/mc5,00 =	€ 2.500,00
Platea in c.a. C250 compreso acciaio mc 3x0,50x18= mc 27x€/mc120 =	€ 3.240,00
Muro e soletta in c.a. compreso acciaio e casseri: mc (0,30x2,60x17,50+0,45x3,30x17,50 + 2x3x3) = mc 57,64x€/mc500 =	€ 28.820,00
Esecuzione di impermeabilizzazione con applicazione di resine Epossidiche speciali: mq (3+2.6)2x17+2x3x3 = mq 208,40x€/mq 150 =	€ 31.260,00
Riporto terreno: mc 500-(3,3x3,05x17,50) = mc 323,86x€/mc8 =	€ 2.590,00
Pozzetti, tubazioni chiusini, a corpo	€ 290,00



Totale costo di costruzione	€ 68.700,00
------------------------------------	--------------------

PENALITA' DELL'IMMOBILE

COSTO OPERE DI COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO AGLI ATTUALI STANDARD DI FINITURA:

Lo scrivente ritiene che il completamento delle opere possa complessivamente computato per costare €/mq 500,00 comprensivo delle opere di sistemazione esterna percorsi pedonali e carrai. Si esclude dal calcolo delle opere da completare la piscina scoperta in quanto la stessa è stato verificato in sede del secondo sopra luogo del 11/03/2019 che le opere sono completate ad esclusione della posa del rivestimento in pvc presente in cantiere e che la stessa è completa della sala pompe.

COSTO OPERE DI COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO AGLI ATTUALI STANDARD DI FINITURA		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
458,11mq	500,00 €/mq	€ 229.055,00

SPESE TECNICHE:

Il valore delle spese tecniche è valutato dallo scrivente pari al 12%.

SPESE TECNICHE		
Importo lavori	Percentuale	Valore di mercato
€ 229.055,00	12,00%	€ 27.486,00
Totale		€ 27.486,00

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

VALORE DI MERCATO :

Il valore di mercato è quindi determinato dalla differenza tra il valore di mercato nell'ipotesi di completamento dei lavori descritti nel progetto approvato, e il costo



complessivo dei lavori di finitura ed impiantistici da eseguire per realizzare il progetto di approvato di realizzare più unità immobiliari e il costo delle spese tecniche.

VALORE DI MERCATO	
valore immobile ad opere completate	€ 608.575,00
valore parco	€ 114.900,00
valore vasca di accumulo	€ 68.700,00
costo opere di completamento	-€ 229.055,00
spese tecniche	-€ 27.486,00
Totale	€ 535.634,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella di libero mercato, per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 20% riducendolo a € 428.507,00 che si arrotonda a **€ 428.000,00**.

Fonte, il 11/03/2019

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Immobile pignorato:	Parco area esterna Villa "Bianchi Sertorio"
Dati catastali:	Comune di CAVASO DEL TOMBA - via Obledo Catasto Terreni Foglio 4 mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€ mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€ mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€
Ditta:	ESECUTATO per la quota di 1/1 dell'intera proprietà
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 535.289,00
Valore Base del lotto unico	€ 428.000,00 (euro quattrocentoventotto mila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Allegati:	
Allegato 1	Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;
Allegato 2	Atti di provenienza ;
Allegato 3	Certificazione ipotecaria ;
Allegato 4	Atto di pignoramento immobiliare ;
Allegato 5	Verbale d'udienza;
Allegato 6	Nota dall'agenzia entrate ;
Allegato 7	Estratto Piani di recupero di iniziativa privata ;
Allegato 8	Estratto elaborati grafici e autorizzazioni concessioni e permessi ;
Allegato 9	Certificato di destinazione Urbanistica ;
Allegato 10	Estratto tabella OMI agenzia entrate ;
Allegato 11	Documentazione fotografica dei beni ;
Allegato 12	Scheda sintetica ;
Allegato 13	cd-rom elaborato peritale con allegati ;



QUADRO RIEPILOGATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO COMPRESIVO DI VILLA E PARCO

Immobilie pignorato:	<u>VILLA denominata "Bianchi Sertorio"</u> (perizia del 10.01.2018)
Dati catastali:	Comune di CAVASO DEL TOMBA località Obledo catasto fabbricati sez. A foglio 4 mapp. n.307/689/690 Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.3 - abitazione mapp. n.310 sub.2-3-4 (ex Mn. 310/691/691 sub.2) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 12 R.C. € 446,22 Via Obledo n.4 - abitazione mapp. n.310 sub.1 (ex Mn. 692 sub.1) Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8 R.C. € 347,06 Via Obledo n.4A - abitazione
Valore di Stima	€ 2.110.349,00 (euro duemilionicentodieci-tre-cento-quarantannove/00)
Valore Base	€ 1.680.000,00 (euro un milione seicentottanta/00)

Immobilie pignorato:	<u>PARCO area esterna Villa "Bianchi Sertorio"</u> (perizia del 11.03.2019)
Dati catastali:	Comune di CAVASO DEL TOMBA - via Obledo Catasto Terreni Foglio 4 mappale 21 Sup. 73 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 0,81€ R.A. 0,47€ mappale 441 Sup. 1133 mq qualità Vigneto Classe 1 R.D. 12,58€ R.A. 7,31€ mappale 1678 Sup. 3624 mq qualità Prato Arborato Classe 4 R.D. 10,29€ R.A. 9,36€
Valore di Stima	€ 535.289,00 (euro cinquecentotrentacinque mila duecentoottantannove/00)
Valore Base	€ 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00)

VALUTAZIONE DEL INTERO COMPENDIO PIGNORATO COMPRESIVO DI VILLA E PARCO

Valore di Stima	€ 2.645.638,00 (euro due milioni seicentoquarantacinque mila seicentotrentotto/00)
Valore Base intero compendio pignorato	€ 2.108.000,00 (euro duemilionicentottomila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

