

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Paola Torresan**

**UDIENZA DEL 10/11/2021**

***Esecuzione Immobiliare n. 530/2018***

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

**INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 20 gennaio 2020 dal sig. G.E. Dott. Marco Saran, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 21 gennaio 2020, nella causa di esecuzione immobiliare n. 530/2018 promossa da: [REDACTED]*

\*\*\*\*\*

|  |               |
|--|---------------|
| <i>Quesito</i>                                   | <i>Pag. 2</i> |
| <i>Premesse / determinazione dei lotti</i>       | <i>Pag. 2</i> |
| <i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i> | <i>Pag. 3</i> |
| <i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>  | <i>Pag. 4</i> |
| <i>3 – Confini</i>                               | <i>Pag. 5</i> |
| <i>4 – Atto di provenienza</i>                   | <i>Pag. 6</i> |
| <i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>            | <i>Pag. 6</i> |
| <i>6 – Servitù riscontrate</i>                   | <i>Pag. 8</i> |
| <i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>         | <i>Pag. 8</i> |
| <i>8 – Descrizioni degli immobili</i>            | <i>Pag. 8</i> |



|  |         |
|--|---------|
| 9 – Attestato Prestazione Energetica               | Pag. 12 |
| 10 – Disponibilità degli immobili                  | Pag. 13 |
| 11 – Accertamento della destinazione urbanistica   | Pag. 13 |
| 12 – Potenzialità edificatoria residua             | Pag. 14 |
| 13 – Verifica della conformità urbanistica         | Pag. 14 |
| 14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo | Pag. 15 |
| 15 – Metodi di stima                               | Pag. 17 |
| 16 – Valutazione degli immobili                    | Pag. 19 |

\*\*\* \*\*

### **QUESITO:**

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 530/18 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

### **PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI**

*L'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile ad una porzione di Villa Veneta e in particolare trattasi della Barchessa Ovest del complesso monumentale denominato "Villa Mora, ora Sernagiotto", ubicato in Zenson di Piave in via Isola al civico n. 62, nello specifico:*

- Barchessa Ovest attualmente a destinazione residenziale, sviluppante circa 620,60 mq lordi, dotata di ampio portico/veranda e tettoia di complessivi circa 249,70 mq lordi;*
- magazzino su corpo staccato di circa 71,50 mq lordi a servizio della piscina e dell'area scoperta, dotato di portici/serre di circa 26,90 mq lordi;*
- garage doppio sviluppante circa 56,60 mq lordi, ricompreso nel sedime della Barchessa e comunicante con l'ampio porticato;*
- magazzino sviluppante circa 384,70 mq lordi, eretto in aderenza alla*



*Barchessa e il quale garantisce l'accesso all'ampio magazzino (ex granaio) ubicato al piano primo del corpo principale;*

*- oratorio/chiesetta privata sviluppante circa 128,80 mq lordi e comunicante con il portico della Barchessa;*

*- area scoperta di pertinenza sviluppante 4.698 mq catastali adibita a giardino e area di manovra veicoli, dotata di piscina e campo da tennis;*

*- appezzamenti di prato di complessivi 7.622 mq catastali costituenti il parco/giardino di pertinenza della Barchessa Ovest e comunicanti con le unità di pertinenza della Barchessa Est.*

*I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.*

#### **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, ai fini del sopralluogo, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il quale comunicava lo scarso stato di salute di un membro del nucleo familiare dell'esecutato, dovuto ad una probabile influenza.

Al fine delle indicazioni governative in merito alle misure di profilassi pre-pandemia Covid19, e successive disposizioni in materia ( art. 13 comma 14 del D.L. n. 183/2020 che ha prorogato la sospensione di cui all'art.54 ter D.L. n.18/2020 fino al 30/06/2021) si è potuto procedere al sopralluogo concordato con il custode Giudiziale solamente in data 29/07/2021, per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale, effettuando



contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Successivamente si è reso inoltre necessario interpellare l'Ufficio Tecnico comunale e il Ministero dei Beni culturali e ambientali per le difformità riscontrate essendo presente un vincolo monumentale sugli immobili con grado di protezione 1.

## **2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 22/01/2020, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

**LOTTO UNICO (all. n. 01 visura al C.F. e planimetrie e all. n. 02 visure storiche al C.T.)**

### **Bene 1**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 2** cat. A/8 cl. U, vani 23,5 – sup. cat. 685 mq, escluse aree scoperte 656 mq - R.C.€ 3.337,60 – via Isola n. 44 – piano T-1-2 – **villa**

### **Bene 2**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 3** cat. C/6 cl. 1, cons. 48 mq – sup. cat. 48 mq - R.C.€ 111,55 – via Isola n. 44 – piano T – **garage**

### **Bene 3**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 4** cat. C/2 cl. 2, cons. 414 mq – sup. cat. 395 mq - R.C.€ 748,35 – via Isola n. 44 – piano T-1-2 – **magazzino**

### **Bene 4**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 5** cat. B/7 cl. U, cons. 415 mc – sup. cat. 129 mq - R.C.€ 428,66





– via Isola n. 44 – piano T – **oratorio/chiesetta privata**

#### **Bene 5**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 6** cat. F/1 area urbana, cons. 4698 mq, via Isola n. 44 – **area scoperta**

#### **Bene 6**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 42** qualità Prato cl.3, ha.0.04.30, deduz. A;A24, R.D. € 0,88, R.A. € 0,78

#### **Bene 7**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 296** qualità Prato cl. 2, ha.0.67.82, deduz. A; A24, R.D. € 20,89, R.A. €17,51

#### **Bene 8**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 300** qualità Prato cl.3, ha.0.04.10, deduz. A; A24, R.D. €0,84, R.A.€0,74

#### **L'attuale intestatario catastale e proprietario è:**

##### ***Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà***

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 45 su cui insistono i fabbricati, è altresì censito al CT foglio 2 mapp. 45 Ente urbano di mq. 5544 **(all. n. 02 visura C.T.)**.

**Criticità:** *dal confronto delle planimetrie catastali, prese in esame in assenza di progetti rilevati presso la pubblica Amm.ne, e lo stato di fatto degli immobili, risultano delle minime difformità (vedi cap. 14).*

### **3) DESCRIZIONE CONFINI**

Il compendio nel suo complesso, confina a nord con via dell'Ansa e il relativo









località Isola, in via Isola al civico n. 62 (già n.44) posta a c.a. 1,6 Km dal centro abitato di Zenson di Piave, in piena zona agricola. Originariamente facente parte di un complesso costituito da una villa con brolo centrale e due barchesse laterali su corpi staccati a est ed ovest, risalenti alla fine del '600 fatta erigere dai nobili Mora. Nel corso degli anni, a seguito eventi bellici, il fabbricato centrale è stato lesionato e successivamente demolito residuando le due barchesse est-ovest che, come appare dalla relazione storico artistica del sovrintendente del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali allegata al decreto di Vincolo, sono state oggetto di alcune fasi costruttive, evolute nel tempo, fino alla attuale conformazione di quasi identica fattura con una ristrutturazione risalente all'800. Nella barchessa Ovest oggetto della presente ed adibita ad abitazione della esecutata è presente, sul lato corto, un oratorio in stile settecentesco oggetto di recente restauro conservativo. Il fabbricato è realizzato in muratura piena lavorata a due teste, con solai interpiano e orditura del tetto in legno e manto di copertura in coppi. Lo spazio di manovra è inghiaiato e l'ampio giardino comprende un ulteriore fabbricato pertinenziale alla piscina ed al campo da tennis in cemento. L'accesso dalla pubblica via avviene tramite due importanti cancellate con pilastri in muratura e cancelli in ferro battuto. Esternamente appare in buono stato conservativo non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature **apparenti** tali da poter ipotizzare criticità strutturali, così come appare curato il giardino e le pertinenze coperte e scoperte. Non risulta materializzato il confine tra le due proprietà limitrofe (le due barchesse).

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.



Il complesso si sviluppa come segue:

### **Bene 1 - Villa**

Trattasi di abitazione sviluppata su più piani (**foto nn. 3,4,5,6,7,8,11,12**) con diverse altezze utili, così composta:

**Piano Terra** – ampio porticato (h 4,60 ml) che si affaccia sul giardino con più ingressi alle sale comunicanti tra loro ed un atrio che sfocia sul parco (h 4,15 ml) (**foto nn. 3,5,6,19**) corridoio/disimpegno, bagno e vano scale (h 2,10 ml), quest'ultime in legno a due rampe (h 2,10 ml), sala pranzo e saletta (h 2,10 ml) cucina e veranda (hm 2,50 ml), magazzino/CT con accesso dall'esterno (h 3,00 ml). Il portico ha pavimentazioni in tavelline di cotto, gli archi verso il fabbricato hanno fregi e modanature, il solaio con travi a vista in legno (**foto n. 19**); le sale hanno pavimentazione in legno e controsoffitti in legno, infissi in legno privi di vetrocamera, porte interne e portoncini in legno con specchiature (**foto n. 20**); l'atrio ha pavimentazione in sassi (**foto n.28**) con infissi in legno; la zona cucina ha rivestimenti ceramici, pavimentazione in cotto e travatura a vista in legno sul soffitto, infissi in legno privi di vetrocamera, porte in legno massiccio (**foto n. 21**) il vano scala e le scale sono in legno, il pavimento del vano è in tavelle (**foto n. 23**), il bagno rifatto recentemente ha rivestimenti in ceramica (**foto n.27**).

**Piano mezzanino:** due locali di sgombero – con h 2,10 ml – pavimentazione in legno e controsoffittatura in arelle ed intonaco con infissi in legno privi di vetrocamera e porte di accesso dal corridoio/disimpegno in legno massiccio.

**Piano Primo:** sette camere con pavimento in legno, infissi in legno privi di vetrocamera, tre bagni con rivestimenti ceramici, controsoffitti in arelle ed intonaco con hm. di ca. ml 3,20.



Il tutto in buono stato conservativo (**foto nn.23-26**) sviluppante circa 620,60 mq lordi, oltre a portico/veranda e **portico/tettoia** di complessivi circa 249,70 mq lordi.

Presenti impianti elettrico e idrotermosanitario con caldaia a gas metano oltre a split per il raffrescamento con macchine principali poste nel sottotetto. Non è stato possibile, pur richiesto espressamente, accedere a documentazione comprovante lo stato manutentivo della caldaia né a certificazioni riferite alla messa a norma degli impianti.

Pertinenza della villa risulta inoltre, su corpo staccato, un magazzino/spogliatoio/serra al servizio della piscina sviluppante una superficie di ca. mq 71,50 lordi realizzata con pilastri in muratura, tetto con orditura in legno, manto di copertura in cemento amianto, oltre a portico e serra realizzato con struttura metallica, vetro e copertura in onduline di ulteriori mq 26,90 lordi ca. (**foto nn. 15,16,17,43,44,45,46**)

### **Bene 2 - Garage**

Trattasi di autorimessa con accesso dallo spazio di manovra mediante due portoni in legno massiccio e collegata all'abitazione da porta in legno massiccio che si affaccia sull'atrio, con pavimentazione in tavelle e soffitto con travature a vista, h 4,50 ml e superficie mq 56,60 lordi ca., dotato del solo impianto elettrico, in buono stato conservativo . (**foto n.37**)

### **Bene 3 - Magazzino**

Trattasi di magazzino con accesso dal giardino (**foto n. 38**) sviluppato su tre livelli al piano terra h 2,40 ml ca., mezzanino h 2,10 ml ca. e sottotetto hm 4,80 ml, con rampa di scale in cemento (**foto n.40**) e solai in legno, con pavimenti in marmette al PT ed in legno ai piani sovrastanti (**foto n. 39**). Nel sottoscala è



stato ricavato un bagno, all'ultimo piano - sottotetto orditura travi del tetto in legno in buono stato conservativo, i tavelloni a supporto del manto di copertura in coppi. In questo locale sono presenti i macchinari della climatizzazione (**foto nn.41-42**). Tutti gli infissi sono in legno e le finestre prive di vetrocamera. Anche questi locali sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni. Sviluppa una superficie lorda circa di mq. 384,70 lordi. In discreto stato manutentivo.

#### **Bene 4 - oratorio/chiesetta privata**

Trattasi di locale per il culto che l'esecutata afferma essere tutt'ora consacrato. Di pregevole fattura e recentemente restaurato dotato di tre aperture, una centrale sul corpo principale fronte all'Altare e due laterali (**foto nn. 2,4,13**), con pavimentazione in marmo (**foto nn.33,34,35,36**), collegata al porticato della villa da due stanze (già sagrestia) (**foto nn 31,32**) a loro volta intercomunicanti tra loro e con accesso dal portico della villa e dal giardino. Gli infissi sono in legno e le finestre a vetro singolo. Con altezza variabile da ml 3,80 a ml 4,50 e sviluppa una superficie complessiva di mq. 128,80 ca. E' dotato del solo impianto elettrico. In buono stato conservativo.

#### **Bene 5 - area scoperta pertinenziale**

Trattasi dell'area adibita a giardino e spazio di manovra sviluppante una superficie netta catastale di mq. 4698. Tenuta parte a prato (**foto nn. 7,8,14,15,16,17**) con presenza di alberature importanti per dimensionamento e parte inghiaziata come spazio di manovra per l'accesso al garage, ai magazzini, alle cancellate di ingresso ed al collegamento tra le due barchesse (**foto 1,3,5,6 7, 9, 11,12**) su cui insiste piscina e campo da tennis (**foto nn 14,18**).

#### **Bene 6 -7-8 - Terreno agricolo (residuo del parco)**





Trattasi di terreno limitrofo all'area di cui sopra entro i confini di proprietà a formare, di fatto un unico compendio. Tenuti a prato e con rigogliose alberature, per complessivi mq 7622 catastali. L'area si presenta ben tenuta e curata.

#### **9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zenson di Piave non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico.

**Allegati all'atto di provenienza**, sono stati riscontrati due Attestati di prestazione Energetica registrati e tutt'ora in corso di validità e nello specifico:

1) APE con codice identificativo n. 7879/2018 valido fino al 28/01/2028 (chiave cfbec8e093) riferito al subalterno 2 (abitazione – barchessa) rientrante nella **classe energetica G** con indice di prestazione pari a 201,06 KWh/mq annui;

2) APE con codice identificativo n. 7880/2018 valido fino al 28/01/2028 (chiave a04e19a462) riferito al subalterno 5 (oratorio privato) rientrante nella **classe energetica G** con indice di prestazione pari a 237,55 KWh/mq annui;

L'attestato di prestazione energetica **aggiornato all'attualità** non risulta a carico della Procedura Esecutiva. Gli APE sopracitati sono ricompresi nella copia dell'atto di provenienza (All. n. 04 – atto provenienza)

#### **10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

La stessa è attualmente residente presso tali immobili come da atti in procedura.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso - vedi comunicazione del 03/06/2020 prot. in entrata n. 23085/2020 1695 **non risultano in essere** contratti di locazione e/o di comodato. Viene



riscontrato unicamente l'atto di trasferimento proprietà già indicato al cap. 4.

(all. n. 06)

**11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Zenson di Piave)*

**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi (aggiornamento 2017) del Comune di Zenson di Piave all'interno della **ZTO A/1** – **zona di interesse storico-ambientale** disciplinata dall'art. 50 delle NTO e **aree a verde privato** disciplinati dall'art. 44.

Inoltre gli stessi, comprendendo anche l'area di pertinenza, sono principalmente sottoposti a **vincolo monumentale con grado di protezione 1** (art. 9-32-33 delle NTO), a **vincolo paesaggistico di tutela ambientale corsi d'acqua** (artt. 8 e 12 delle NTO) ed è presente inoltre il **vincolo di progettazione unitaria** (art. 27 delle NTO)

(all. n. 07.1 Estratto tavola PI e Norme Tecniche - all. n. 07.2 CDU)

**12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Data la natura dei vincoli, il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria salvo eventuali indicazioni diverse che potrebbe fornire l'Ente di tutela.

**13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il Comune di Zenson di Piave)*

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Fabbricato **ante 1967** – epoca costruzione presumibilmente inizi '700;



- Concessione Edilizia n. 26/80 del 05/03/1981 prot. 1275 per la realizzazione della piscina; **(all. n. 08.1)**
- Decreto Ministeriale di Vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 per la tutela delle cose d'interesse artistico e storico in data 30/10/1995 notificato il 03/01/1996, trascritto a Treviso il 25/05/1996 ai nn. 13456/10278; **(all. n. 05.3 nota trascrizione e decreto)**
- Denuncia Inizio Attività presentata il 26/04/2005 prot. 2221 spec. n. 23/05 riguardante i lavori di restauro e risanamento conservativo dell'oratorio di "Villa Ca' Mora". **(all. n. 08.2);**

**Si evidenzia che non risultano depositati in Comune i progetti originari degli immobili né si è riscontrato il rilascio di alcuna agibilità.**

**14) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

**Premesso:** *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto*



*contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza con i documenti presenti agli atti in catasto, **non essendoci progetti archiviati presso il Comune**, tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34 del T.U comma 2 ter.

Dai riscontri con le planimetrie catastali (**redatte anteriormente al vincolo monumentale e paesaggistico e prive peraltro di indicazioni numeriche sul dimensionamento degli immobili rappresentati e con qualche imprecisione grafica**) sono state ravvisate le seguenti difformità: **(all. n. 09)**

- minimi spostamenti della tramezzatura interna sia al piano terra che al piano primo; superfetazione al piano terra (ampliamento del bagno e portico/tettoia); errata indicazione di un'altezza su stanza al piano terra; mancata rappresentazione di una finestra al piano primo sul bagno, di una finestra sul magazzino al piano terra e primo e di una porta interna sul vano scale del magazzino, mancata rappresentazione di due tramezze nel locale magazzino al servizio della piscina;

- in merito alla chiesetta privata, la stessa risulta rappresentata nella planimetria catastale in modo approssimativo, risultando invece conforme al progetto di restauro conservativo sopra citato.



Dal confronto effettuato con il Tecnico preposto del Comune di Zenson di Piave, analizzato anche il grafico allegato, si ritiene **impossibile** sanare le difformità riscontrate dato il tipo di vincolo gravante sull'immobile. Dovrà prevedersi un ripristino allo stato "legittimato" con l'unico documento agli atti ovvero le planimetrie catastali del 1994 ante vincolo. All'uopo è stato richiesto dallo scrivente all'Arch. Rampazzo della Soprintendenza Ai Beni Culturali e Ambientali – Ufficio Vincoli se allegato al Decreto del 1995 istituyente il vincolo - *ex lege n.1089 del 01/06/39* - ci fossero allegati grafici e documentazione fotografica ricevendo risposta negativa. **(All. n. 05.3)**

Per certo le minime variazioni della volumetria realizzata dopo il vincolo richiesto dovranno venir ripristinate nello stato ante.

Salvo accertamenti più precisi quantificabili solo in sede di istruttoria e raffronto con l'ente preposto alla salvaguardia si potranno concordare eventuali altre soluzioni per quanto riguarda le minime imprecisioni sopracitate.

Dovendo esprimere una indicazione dei costi per il ripristino, si può ipotizzare una somma di ca. € 10.000 a corpo. Per quanto riguarda le spese tecniche eventuali per l'istruttoria con l'Ente e catastali si possono ipotizzare ca. € 7.000 a corpo salvo più esatte in fase di istruttoria.

Si ipotizza quindi una spesa complessiva di circa **€ 17.000,00** oltre ad oneri di legge, salvo più precisi come sopra indicato.

## **15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **15a) Premesse ed aspetti generali**

*Nella norma la valutazione di seguito esposta si sarebbe sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la*



*stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare. Nel caso ciò è risultato di difficile applicazione in quanto l'immobile da stimare **non rientrando nella ordinarietà** per le sue peculiarità specifiche ha di fatto reso complessa la ricerca di comparabili attendibili.*

#### **15b) Stima del valore di mercato del bene**

*Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato, al fine della seguente valutazione, si è ritenuto quindi di dover considerare gli immobili da stimare non rientranti nell'ordinarietà, adottando comunque come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche su immobili che per le loro caratteristiche possano avvicinarsi a quello preso in esame. Si evidenziano nel caso in esame, quali **elementi incrementali** la storicità dell'immobile, la autonomia dello stesso con doppio ingresso diretto dalla strada comunale, la discreta manutenzione dei corpi di fabbrica per quanto riguarda la parte residenziale, il recente intervento di risanamento conservativo nella porzione adibita a oratorio-sacrestia, la presenza di un parco importante e ben tenuto con piscina e campo da tennis; **Elementi decrementali** la presenza dei vincoli precedentemente citati ed in particolare del vincolo monumentale e la relativa schedatura con grado di protezione 1. Tale presenza vincola fortemente la possibilità di interventi nel corpo di fabbrica principale e nelle pertinenze parco compreso, limitando di fatto anche migliorie al fine del risparmio energetico; altri elementi decrementali sono la distanza da grandi arterie e dal centro del paese e quindi risulta poco*



*servito, i costi importanti di gestione dell'immobile per quanto riguarda riscaldamento e raffrescamento, i costi di manutenzione del parco molto esteso e la necessità di materializzare il confine est attualmente in continuità con altro fabbricato (barchessa est dell'originaria Villa Mora).*

*Bisognerà inoltre considerare i costi di intervento per le eventuali sanatorie/ripristini e la necessità di mettere in sicurezza/e o sostituire parte del tetto in cemento/amianto posto a copertura del magazzino limitrofo alla piscina. Ulteriori elementi, data la vetustà del fabbricato, riguardano gli impianti tecnologici esistenti che dovranno essere verificati nella loro conformità alla norma vigente.*

**Infine si evidenzia che, trattandosi di bene vincolato, copia dell'atto di compravendita dovrà essere notificato alla Soprintendenza per il rispetto della prelazione prevista.**

Dato il perdurare di stasi generale del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche con un mercato di nicchia molto ristretto nonchè da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi

**15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata).** Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi



precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

## **16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

### **LOTTO UNICO**

#### **Bene 1**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 2** cat. A/8 cl. U, vani 23,5 – sup. cat. 685 mq, escluse aree scoperte 656 mq - R.C.€ 3.337,60 – via Isola n. 44 – piano T-1-2 – **villa con pertinenze**

#### **Rapporti mercantili/conteggi:**

|                                   |                    |                  |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| sup.com. abitazione PT            | mq 243,80 x 1,00 = | 243,80 mq        |
| sup.com. abitazione P.Mezzanino   | mq 62,20 x 0,50 =  | 31,10 mq         |
| sup.com. abitazione P1            | mq 308,40 x 1,00 = | 308,40 mq        |
| sup.com. portici/veranda          | mq 249,70 x 0,30 = | 74,90 mq         |
| sup.com. C.T. PT                  | mq 6,20 x 0,50 =   | 3,10 mq          |
| sup.com. magazzino-piscina PT     | mq 71,50 x 0,50 =  | 35,75 mq         |
| sup.com. portici/serre-piscina PT | mq 26,90 x 0,30 =  | <u>8,10 mq</u>   |
| complessivamente                  |                    | <b>705,15 mq</b> |

**Valore di stima all'oggi:** = 705,15 mq x 1.200,00 €/mq = **€ 846.180,00**

*considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.*

#### **Bene 2**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2





**mapp. 45 sub 3** cat. C/6 cl. 1, cons. 48 mq – sup. cat. 48 mq - R.C.€ 111,55 –  
via Isola n. 44 – piano T – **garage**

**Rapporti mercantili/conteggi:**

|                    |    |                       |                 |
|--------------------|----|-----------------------|-----------------|
| sup.com. garage PT | mq | $56,60 \times 0,50 =$ | <u>28,30 mq</u> |
| complessivamente   |    |                       | <b>28,30 mq</b> |

**Valore di stima all'oggi:** = 28,30 mq x 1.200,00 €/mq = € **33.960,00**

*considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.*

**Bene 3**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 4** cat. C/2 cl. 2, cons. 414 mq – sup. cat. 395 mq - R.C.€ 748,35  
– via Isola n. 44 – piano T-1-2 – **magazzino**

**Rapporti mercantili/conteggi:**

|                                |    |                        |                  |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------|
| sup.com. magazzino PT          | mq | $52,70 \times 0,50 =$  | 26,35 mq         |
| sup.com. magazzino P.Mezzanino | mq | $44,70 \times 0,50 =$  | 22,35 mq         |
| sup.com. magazzino P1          | mq | $287,30 \times 0,50 =$ | <u>143,65 mq</u> |
| complessivamente               |    |                        | <b>192,35 mq</b> |

**Valore di stima all'oggi:** = 192,35 mq x 1.200,00 €/mq = € **230.820,00**

*considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.*

**Bene 4**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 5** cat. B/7 cl. U, cons. 415 mc – sup. cat. 129 mq - R.C.€ 428,66  
– via Isola n. 44 – piano T – **oratorio/chiesetta privata**

**Rapporti mercantili/conteggi:**

|                       |    |                        |                  |
|-----------------------|----|------------------------|------------------|
| sup.com. chiesetta PT | mq | $128,80 \times 1,00 =$ | <u>128,80 mq</u> |
| complessivamente      |    |                        | <b>128,80 mq</b> |



**Valore di stima all'oggi:** = 128,80 mq x 1.200,00 €/mq = € 154,560,00

*considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.*

#### **Bene 5**

C.F. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 45 sub 6** cat. F/1 area urbana, cons. 4698 mq, via Isola n. 44 – **area scoperta**

#### **Rapporti mercantili/conteggi:**

sup. giardino/parco mq 4698 x 30,00 €/mq = € 140.940,00

sup. piscina interrata mq 84,00 ca a corpo = € 20.000,00

sup. campo da tennis mq 600,00 ca a corpo = € 10.000,00

**Valore di stima all'oggi:** € 170.940,00

*considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.*

#### **Bene 6**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 42** qualità Prato cl.3, ha.0.04.30, deduz. A;A24, R.D. € 0,88, R.A. € 0,78

#### **Bene 7**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 296** qualità Prato cl. 2, ha.0.67.82, deduz. A; A24, R.D. € 20,89, R.A.

€17,51

#### **Bene 8**

C.T. Comune di Zenson di Piave - fg. 2

**mapp. 300** qualità Prato cl.3, ha.0.04.10, deduz. A; A24, R.D. €0,84, R.A.€0,74

#### **Rapporti mercantili/conteggi:**

tutti gli immobili sono riconducibili a colture di tipo prato:

sup. mq 430 + 6782 + 410 = 7.622 x 15,00 €/mq = € 114.330,00



**Valore di stima all'oggi: beni 6-7-8** € 114.330,00

**Complessivamente LOTTO UNICO** € 1.550.790,00

**A tale importo vanno detratte presuntivamente:**

1) Oneri e costi presunti per sanatorie/ripristini

e spese tecniche aggiornamento catastale € 17.000,00

2) Sostituzione copertura amianto € 3.000,00

3) Adeguamenti impianti a norma € 20.000,00

**Più probabile valore di mercato all'oggi** € 1.510.790,00

4) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 310.158,00

**Valore vendita forzata** € 1.200.632,00

**arr.ti a € 1.201.000,00** (diconsi euro unmilione duecentounomila/00).

*Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.*

Treviso, 08/10/2021

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01 Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza rep. 98672

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All. doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 05.3 Risposta soprintendenza e Decreto

All. doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07.1 Estratto PI e NTO

All. doc. 07.2 CDU

All. doc. 08.1 Concessione Edilizia n. 26-80

All. doc. 08.2 DIA n. 23-05 restauro conservativo oratorio

All. doc. 09 Schema di massima delle difformità

All. doc. 10 Documentazione fotografica

