

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 615/2018**

promossa da



con Avv. L. Fabris e M. Visconti

**Giudice dell'Esecuzione alla data della nomina:** dr.ssa Francesca Vortali

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data nomina esperto:** 22.07.2021

**data prossima udienza:** 20.07.2022

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i termini assegnati dal G.E. a causa dei tempi impiegati dal Comune per la ricerca ed il rilascio della documentazione edilizia. Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 12 Gennaio 2022, successivamente al primo accesso effettuato dal custode nominato Aste 33 di Treviso.

Il secondo sopralluogo, per completare le operazioni di rilievo, è stato effettuato in data 01 Febbraio u.s..

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato residenziale (villa padronale) ed un edificio uso dependance collegati tra loro da un porticato, ed un fabbricato suddiviso in tre garages. I fabbricati sono circondati da un'area di 7.161 m<sup>2</sup> mantenuta per lo più a parco e nella quale sono presenti una piscina interrata ora abbandonata ed un caminetto in muratura. La restante area, nella zona ovest del lotto, in parte costituisce un proseguimento del parco ed in parte è pavimentata o inghiaiaata. Lungo un tratto del confine ovest è presente una corsia per il gioco delle bocce.

Il compendio comprende inoltre la p.lla 118, una strada privata che coincide con un tratto di via Rimini; il tratto di strada è gravata da servitù di passaggio a favore dei frontisti.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche e gli accessi agli immobili la scrivente ritiene di formare un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: Mogliano Veneto

INDIRIZZO: via Rimini, n. 25 e 25/A

ACCESSIBILITA': accesso pedonale e carraio principale da via Rimini; secondo accesso carraio da via Foscarini.



## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOGLIANO VENETO – F269

Catasto Fabbricati - Sez. E - FOGLIO 6:

**p.IIa 113 sub 1** – area urbana – consistenza m<sup>2</sup> 2.421;

**p.IIa 113 sub 2** – S1-T-1 – Cat. A/8 – Cl. 1 – consistenza 21 vani – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 664,00 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 633,00 - R.C. € 2.125,74;

**p.IIa 113 sub 3** – PT – Cat. C/6 – Cl. 6 – consistenza m<sup>2</sup> 17 – superficie catastale 17 m<sup>2</sup> – R.C. € 68,04.

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni, Foglio 43 - p.IIa 113 - Ente Urbano di m<sup>2</sup> 3.005.

Catasto Terreni - FOGLIO 43:

**p.IIa 114** – prato arborato – Cl. 1 – Ha 0.47.40 – RD € 26,44 – RA € 14,69

**p.IIa 118** – incolto sterile – Ha 0.19.02

## 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.IIe 380, 515, 960, 2186, 104, 1228, 166, 711, 710, 709, 708, 106, 965, 967, 964, 969, 205, 181, 205, 1307, 2175, 1160, 300 (via Foscarini e via S. Marco), 175, 372, 174, 173, 219, 183, 1733, 171 e Via Terraglio (SS 13 Pontebbana)

## 1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza è riportato che “... *la p.IIa 118 (strada privata) è gravata di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a favore dei frontisti*”.

## 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutati nn. 1 e 2 per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e pertanto per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 09.10.2008 di rep. 133966/22820 Notaio dr. Mario Faotto di Mestre (VE), trascritto a Treviso il 15.10.2008 ai nn. 39605/24640.

## 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.01.2019 aggiornata al 08.01.2019.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 18.05.2022 non risultano ulteriori formalità pregiudizievole successive alla data di stesura della relazione notarile.

1. Trascrizione in data 06.12.2018 ai nn. 43752/30690

Atto di pignoramento immobiliare del 03.12.2018 di rep. 10397 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;

1. Iscrizione in data 15.10.2008 ai nn. 39606/8775



- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09.10.2008 di rep. 133967/22821 Notaio dr. Mario Faotto di Mestre (VE) per complessivi € 3.000.000,00, capitale € 1.500.00,00 a favore di [REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;
2. Iscrizione in data 05.06.2012 ai nn. 17231/2418  
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 29.05.2012 di rep. 136199/24356 Notaio Mario Faotto di Mestre (VE) per complessivi € 1.300.00,00, capitale € 650.00,00 a favore di [REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;
3. Iscrizione in data 09.06.2014 ai nn. 14514/2193  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 3892/2013 del 12.11.2013 - Tribunale di Treviso - per complessivi € 490.000,00, capitale € 394.508,65 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti);
4. Iscrizione in data 20.02.2015 ai nn. 4574/614  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 9691 del 19.12.2014 - Tribunale di Venezia per complessivi € 200.000,00, capitale € 154.200,96 a favore di [REDACTED] - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di ½ dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;
5. Iscrizione in data 28.05.2015 ai nn. 14471/2340  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 4645/2015 del 20.05.2015 - Tribunale di Treviso - per complessivi € 250.000,00, capitale € 225.532,00 a favore di [REDACTED] - con sede a [REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;
6. Iscrizione in data 28.05.2015 ai nn. 14472/2341  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 4645/2015 del 20.05.2015 - Tribunale di Treviso - per complessivi € 350.000,00, capitale € 340.000,00 a favore di [REDACTED] - con sede a [REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;
7. Iscrizione in data 16.08.2016 ai nn. 28051/5062  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 3306 del 12.08.2016 - Tribunale di Treviso per complessivi € 200.000,00, capitale € 186.000,00 a favore di [REDACTED] - con sede a [REDACTED] - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di ½ dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti.



## 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato a circa 1,5 km dal centro comunale, è costituito da una villa padronale il cui impianto originario è riferibile alla fine dell'800 – inizi '900, e da un fabbricato uso dependance collegati tra loro da un lungo porticato, da un fabbricato ad uso garage e da un'area di 7.161 m<sup>2</sup>. La maggior parte dell'area è mantenuta a parco, in parte vincolato a verde privato, nel quale sono presenti una piscina, abbandonata da tempo e un caminetto in muratura. La restante area, coincidente con la parte ovest del lotto, in parte costituisce un naturale proseguimento del parco ed in parte è pavimentata o inghiaiaata. Lungo un tratto del confine ovest è presente una corsia per il gioco delle bocce.

Il compendio immobiliare comprende anche una strada privata, coincidente con un tratto di via Rimini, che consente l'accesso carraio principale al lotto. Il mappale, come già riportato, è gravato da servitù di passaggio a favore dei frontisti.

La documentazione fornita dal Comune di Mogliano Veneto e riguardante la villa è a far data dal 1979, quando nel lotto era presente solo la villa a tre piani e venne presentata una pratica edilizia per eseguire degli interventi riguardanti il rifacimento dei pavimenti al piano terra, la sostituzione dei solai delle camere al piano primo e delle piastrelle dei bagni.

Successivamente, tra il 1983 ed il 1988, vennero realizzati dei lavori di ampliamento con la costruzione del porticato, della dependance e con interventi eseguiti anche nella villa.

La parte di lotto corrispondente alle p.lle 113 e 114 in cui sono inseriti i fabbricati ed il parco è completamente recintato con la presenza lungo i confini da alte siepi arbustive ed arboree.

La parte di lotto corrispondente alla strada privata p.lla 118 – un tratto di via Rimini -, è delimitata a nord e sud dalle recinzioni delle abitazioni che confinano con la p.lla stessa, ad ovest da via Terraglio, mentre ad est, da una sbarra fissa che consente solo l'accesso pedonale a questo tratto di via.

### **a) VILLA E PORTICATO - p.lla 113 sub. 2**

La villa ha sviluppo planimetrico in direzione nord/sud, pianta rettangolare al piano terra ed è articolata su tre piani fuori terra più un piccolo locale al piano interrato.

La villa ha la struttura in muratura, i solai con travi a vista in alcuni locali del piano terra e del piano mansardato. La copertura è a padiglione nella parte sud del fabbricato e a due falde nella restante parte ed ha la struttura con travi in legno a vista e manto in coppi.

L'entrata principale dell'edificio è lungo il prospetto ovest.

L'abitazione è così composta:

- il piano terra è suddiviso in un ampio salone ad uso ingresso e soggiorno, una zona pranzo con caminetto aperto anche verso il soggiorno, un locale uso studio, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia e due scale di collegamento al piano primo. E' presente anche un locale centrale termica accessibile solo dall'esterno lungo il prospetto nord dell'edificio;
- il piano interrato è costituito da un piccolo locale ad uso cantina, raggiungibile attraverso alcuni scalini presenti nel disimpegno vicino alla cucina;
- il piano primo è composto da due zone separate fisicamente tra loro: salendo la scala posta nell'ingresso al piano terra si accede ad un disimpegno che verso la



parte sud del piano porta a due camere doppie di cui una con caminetto, ad un locale guardaroba e a due bagni ciascuno con un pogggiolo, e verso la parte nord del piano porta ad una terza camera doppia e ad un terzo bagno con terrazza ricavata sulla copertura del piano terra. Accedendo al piano dalla scala presente nella lavanderia del piano terra, si arriva alla parte del piano primo composta da un disimpegno, un locale guardaroba ed un ripostiglio;

- il piano secondo è composto nella parte sud da un'ampia mansarda e nella restante superficie da altri tre locali mansardati ad uso cucina – con presenza di un caminetto in muratura –, camera e ripostiglio, oltre ad un disimpegno ed un bagno.

Al piano terra l'altezza dei locali è compresa tra 2,65 e 2,72 m; nella zona pranzo, in cui il soffitto è inclinato, l'altezza minima sotto trave è di 2,54 (sotto tavolato di 2,79 m) e l'altezza massima è di 3,74 (3,99 m sotto tavolato). La superficie lorda del piano è di 226,66 m<sup>2</sup>.

Al piano interrato, l'altezza della cantina è di 2,04 m e la sua superficie lorda è di 25,46 m<sup>2</sup>.

Al piano primo nella maggior parte dei locali l'altezza è di 2,62 – 2,63 m; nella parte nord del piano l'altezza è di 2,67 e 2,68 m. La superficie lorda del piano è di 180,00 m<sup>2</sup>, quella dei due pogggioli e della terrazza è di 18,39 m<sup>2</sup>.

Al piano secondo nell'ampia mansarda con copertura a padiglione l'altezza minima sotto trave è di 2,09 (sotto tavolato di 2,24 m) e l'altezza massima è di 3,95 (4,10 m sotto tavolato), negli altri locali le altezze minime variano tra 1,56 m, 1,63 m e 2,01 m con un'altezza massima di 2,61 m.

La superficie lorda del piano è di 169,18 m<sup>2</sup>.

Complessivamente la villa ha le seguenti dimensioni:

Villa	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
piano interrato h= 2,05 m	25,46	0,30	7,64
piano terra	220,48	1,00	220,48
centrale termica al PT	6,18	0,50	3,09
piano primo	180,00	1,00	180,00
terrazza al piano primo	15,20	0,30	4,56
pogggioli al piano primo	3,19	0,25	0,80
piano secondo parte sud (altezza media uguale o maggiore di 2,70 m)	88,70	1,00	88,70
piano secondo con altezza media inferiore a 2,70 m	80,48	0,50	40,24
Totale superficie commerciale m <sup>2</sup>			545,51

#### Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di ottima qualità.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di cotto; al piano primo nei locali raggiungibili dalla scala presente nella parte nord i pavimenti sono in piastrelle di varie forme e tipologia; i restanti pavimenti del piano primo e quelli del piano secondo sono in listoni di legno; tutti i bagni hanno pavimenti rivestiti in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie. Le pareti dello studio al piano terra, quelle dei disimpegni, della camera e di un bagno presenti nella parte sud del piano primo, sono rivestite con



boiserie in legno o in altri materiali; le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in piastrelle di ceramica (nei restanti bagni e nella cucina al piano terra).

I serramenti sono in legno e vetrocamera con scuri in legno con chiusura a battente. Si segnala al piano terra nei locali soggiorno, zona pranzo e cucina nonché lungo la parete esterna di questi locali in alcuni punti del soffitto e tra il soffitto e le pareti, la presenza di macchie di umidità e in alcuni punti il distacco dell'intonaco.

Intorno alla villa vi è una pavimentazione di piastrelle di marmo bianco e rosso disposte a scacchiera; la pavimentazione prosegue lungo l'ingresso carraio verso via Rimini e lungo i prospetti est e nord coincide con la pavimentazione del porticato.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, elettrica, fognaria, di distribuzione del gas metano.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento, suddiviso in più zone, con una caldaia alloggiata nel locale centrale termica e termosifoni come corpi scaldanti. Al piano primo sono presenti due unità per raffrescamento. Sono presenti anche l'impianto di antifurto perimetrale e un sistema di videocamere a circuito chiuso (attualmente non funzionante).

In adiacenza al prospetto est della villa sono presenti una pompeiana in legno a sostegno di un rampicante e a seguire un ampio **porticato** che prosegue lungo il prospetto nord fino a collegarsi con il fabbricato uso dependance posto in prossimità del confine ovest del lotto.

La struttura del porticato è in muratura, con struttura della copertura in legno e tavelle e manto di copertura in coppi. La copertura è ad una falda nella parte in adiacenza alla villa e a due falde nel tratto che collega la villa alla dependance.

La pavimentazione del porticato è con piastrelle di marmo bianco e rosso disposte a scacchiera.

Nel porticato l'altezza minima sotto tavolato è di 4,26 m; l'altezza massima nella parte con copertura ad una falda è di 5,07 m mentre nella parte con copertura a due falde è di m 5,11.

La superficie coperta del porticato è di 222,00 m<sup>2</sup>.

## **b) FABBRICATO USO DEPENDANCE - p.IIa 113 sub. 2**

Il fabbricato, con sviluppo planimetrico in direzione nord-sud, ha la pianta rettangolare ed il perimetro della parte nord a forma di semi-ottagono; la struttura è in muratura e la copertura è a due falde con manto in coppi. L'edificio si trova in prossimità del confine ovest del lotto ed è articolato su un piano fuori terra ed un piano interrato.

Il piano terra, posto ad una quota rialzata rispetto al piano campagna, è costituito da un unico locale che nella zona nord ospita un camino centrale con tutti i lati del focolare aperti. Al piano interrato, raggiungibile tramite una scala interna, sono presenti un piccolo disimpegno, un wc ed un locale uso cantina che occupa la maggior parte della superficie del piano. Alle date dei sopralluoghi il pavimento del locale era ricoperto per circa 20 cm da acqua.

Al piano terra l'altezza è di 2,86; al piano interrato nel disimpegno e nel wc è rispettivamente di 2,15 e 2,17 m e nella cantina 2,56 m.

La superficie lorda del piano terra è di 67,00 m<sup>2</sup>, quella del piano interrato è di 45,16 m<sup>2</sup>.

Le finiture sono di buona qualità.





I pavimenti dei piani sono in piastrelle di cotto e nel bagno al piano interrato sono in piastrelle di ceramica. Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate e quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti per finestra nella parte nord, in cui è presente il caminetto, sono in PVC e vetrocamera, i restanti in legno e vetrocamera. I serramenti esterni sono scuri in legno con chiusura a battente.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, idrica e di distribuzione del gas metano (allacciamenti in comune con la villa).

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario con pompa per il sollevamento dell'acqua, gli impianti elettrico e di riscaldamento con una caldaia posta nel wc al piano interrato. Gli stati di conservazione e manutenzione sono complessivamente buoni al piano terra.

Complessivamente la dependance ha le seguenti dimensioni:

<b>ex dependance</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	Superficie commerciale
piano terra	67,00	1,0	67,00
piano interrato	45,16	0,5	<u>22,58</u>
Totale m <sup>2</sup>			89,58

### **c) GARAGES - p.lla 113 subb. 2 e 3**

Il fabbricato adibito a garages è posto nella parte nord del lotto, in prossimità del secondo accesso carraio che si affaccia su via Foscarini. Il fabbricato è suddiviso in tre garages, ognuno dei quali dotato di portone basculante ad apertura automatizzata. I garages hanno la struttura in muratura, la copertura a due falde asimmetriche ed in legno nel garage posto più ad ovest e manto di copertura in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

L'altezza minima interna lungo il prospetto sud è di 2,95 m, lungo il prospetto nord è di 3,31 m nei due garages che corrispondono alla parte est e centrale del fabbricato e di 2,23 nel garage posto più ad ovest. L'altezza massima interna al colmo è di 3,48 m. Nel garage presente nella parte centrale, una parte della superficie è soppalcata a partire da un'altezza di 1,96 m.

Il pavimento è rivestito con piastrelle. La finitura interna è con intonaco civile tinteggiato.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, in comune con gli altri fabbricati.

E' presente l'impianto elettrico.

Il fabbricato ha una superficie lorda di 55,50 m<sup>2</sup>.

### **d) PARCO**

L'area scoperta del lotto catastalmente è costituita dalle p.lle 113 sub 1 del Catasto Fabbricati e dalla p.lla 114 del Catasto Terreni e si estende per 7.161 m<sup>2</sup>.

L'area è costituita da un ampio spazio verde, mantenuto per la maggior parte della superficie a parco.

La parte ovest dell'area coincide con l'area scoperta della p.lla 113 che presenta, lungo i confini nord e sud, i due accessi carrai. Gli accessi sono collegati tra loro da un percorso carraio, pavimentato con piastrelle in marmo bianco e rosso tra l'accesso di via Rimini ed il porticato, ed inghiaiato nella restante parte fino all'accesso presente su via Foscarini.



Lungo il confine ovest tra la dependance ed i garages è presente una corsia per il gioco delle bocce, rialzata rispetto al piano campagna, e delimitata da sponde laterali fisse in legno. La restante parte di quest'area è mantenuta a parco con la presenza di alberi, arbusti, fioriture stagionali e tappeto erboso.

La parte corrispondente alla p.lla 114 coincide con la restante parte del parco in cui sono presenti esemplari arborei di diverse specie, arbusti in varietà ed un'ampia superficie a prato nella quale si trova una piscina interrata con bordo rialzato. Intorno alla piscina vi è una pavimentazione di bordo in piastre di ghiaino. Lungo il bordo ovest della piscina è presente una doccia. Da quanto visibile gli impianti della piscina sono interrati; non è stato possibile effettuare l'accesso agli stessi.

All'interno della piscina è presente acqua stagnante. Il manufatto appare inutilizzato da molto tempo e non è stato possibile misurare né valutare la profondità dello stesso. La superficie lorda della piscina è di 102,30 m<sup>2</sup>. Lo stato di conservazione e manutenzione del manufatto è molto scadente.

Poco distante dalla piscina, spostandosi verso ovest, è presente un caminetto in muratura.

La parte di parco ricadente nel m.n. 114 è destinato a verde privato vincolato.

Il parco è sottoposto a regolare manutenzione.

## 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

### 1.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto in data 09.02.2022:

- Secondo il Piano degli Interventi (ex PRG vigente)

**i mappali 113 e 114** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- parte Z.T.O. verde privato vincolato normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. (ex PRG vigente) che prevede il mantenimento ed il rispetto del verde esistente. In dette zone sono ammessi soltanto i seguenti interventi:

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume:

ampliamenti finalizzati al ricovero dei mezzi utilizzati per la cura del verde, con le seguenti caratteristiche:

I.U.F. = 0,04 mc/mq con un volume massimo di 200 mc. e una superficie coperta massima di 100 mq.

Ds = come da D.M. 1/4/1968, n. 1404 salvo diverse indicazioni grafiche

Dc = 5 ml.

Df = 10 ml.

H = 3,5 ml.

Gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali. In caso di sostituzione di piante malate, morte o comunque abbattute è fatta salva la facoltà di reimpianto con altro individuo della medesima specie.

- parte Z.T.O. F1.3: aree a parco, gioco e sport normata dall'art. 28 delle NTA del PI (ex PRG vigente). Le zone F sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo; ad esclusione delle zone F2, sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della





zona, nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti con un massimo di 500 mc e nel rispetto degli indici di zona.

Nello specifico nelle zone F1.3 possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco, alla rigenerazione fisica e al tempo libero.

Gli edifici e le attrezzature devono osservare le prescrizioni e le normative di legge che le riguardano, vigenti al momento della approvazione del progetto relativo.

All'interno della superficie fondiaria dovranno essere individuate adeguate superfici a parcheggio in relazione alla tipologia dell'intervento.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni funzionali specifiche e dalla riserva a parcheggi di cui al comma che precede, dovranno comunque essere sistemate a parco e giardino.

Inoltre:

- i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale 1 normato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. (ex PRG vigente);
- sul mappale 113 insistono due edifici qualificanti del Terraglio con grado di protezione 3, normato dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. (ex PRG vigente) che prevede interventi di ristrutturazione edilizia controllata, rivolti a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermi restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;
- l'inserimento degli impianti richiesti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno)

**il mappale 118** ha la seguente destinazione urbanistica:

- sede stradale normata dall' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. (ex PRG vigente) che prevede anche l'ampliamento o rettifica del tracciato di quelle esistenti; sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

Inoltre:

- il mappale ricade in fascia di rispetto aeroportuale 1;
- il mappale ricade in area vincolata a protezione del percorso di valore storico-ambientale del Terraglio (ex Legge 1497/39);
- il mappale è interessato da previsione di percorsi ciclabili pedonali e misti;

- Secondo la Variante n. 1 al P.I. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 22.07.2021 l'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 43 dai mappali 113, 114 e 118 ha la seguente destinazione urbanistica:

**i mappali 113 – 114** ricadono

- parte Z.T.O. A2-57
- parte Z.T.O. F1c: aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione

Inoltre:

- i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale 1;
- i mappali ricadono in terreni idonei a condizione di tipo 1;
- sul mappale 113 insistono due edifici con grado di protezione 3;
- il mappale 114 ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004;

**il mappale 118** ricade in

- viabilità



Inoltre il mappale:

- ricade in fascia di rispetto aeroportuale 1;
- ricade in aree vincolate – Terraglio (ex lege 1497/39);
- area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 in terreni idonei a condizione di tipo 1;
- è interessato da previsione di percorsi ciclopedonali e misti;
- ricade in terreni idonei a condizione tipo 1.

Conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative della **Variante n.1 al P.I.** di cui sopra:

Art. 10 – *Compatibilità geologica*

Art. 14 – *Tutela del paesaggio*

Art. 15 – *Gradi di protezione*

Art. 17 – *Vincoli e fasce di rispetto*

Art. 18 – *Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2*

Art. 20 – *Zone "A2" Ville e giardini di valore storico ambientale*

Art. 40 – *Zone F*

Art. 41 – *Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive*

In particolare, facendo riferimento agli articoli soprariportati:

Art. 14 – Tutela del paesaggio:

1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici:

... omissis ...

- c) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004:

- Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: ..., **Scolo Pianton...** Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 15 - Gradi di protezione:

è previsto che per i fabbricati con grado di protezione 3 gli interventi ammessi siano:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) obbligo di eliminare le superfetazioni e gli elementi estranei e di sostituirli con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno).
- e) Non sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

Art. 20 - Zone "A2" Ville e giardini di valore storico ambientale:

... omissis..

2. Entro le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente Art. 18:
  - a) Residenziale;



- b) Strutture ricettive alberghiere;
  - c) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq;
  - d) Attività direzionali;
  - e) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi);
  - f) Attività artigianale artistica e di servizio;
  - ... omissis ...
  - h) Attività pubbliche e private per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative;
  - i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici.
4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel precedente comma 3, e per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 3,50 e di superficie lorda non superiore a mq. 60
5. Entro tali ambiti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- È vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati. Sono vietati smembramenti e comunque separazione fra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni dei suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - È obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo. Gli interventi di gestione del verde devono essere filologicamente coerenti con l'impianto originario ove esso sia riconducibile ad un preciso modello (es. giardino all'italiana, giardino all'inglese, ecc.);
  - Gli eventuali spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.
  - i progetti di restauro o ripristino di parchi e giardini di interesse storico devono essere redatti secondo i criteri della "Carta dei giardini storici" elaborata dal Comitato Internazionale dei Giardini e dei Siti Storici ICOMOS IFIA (Firenze, 1981).
- Inoltre il PAT (Piano di Assetto del territorio) individua l'area in cui ricade il lotto come:
- "Aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" - Art. 6.2 N.d.A.
  - "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 – Corsi d'acqua" - Art. 6.3a N.d.A.
  - "Percorsi di valore storico monumentale - art. 33 PALAV Recepita con Var. PRG n. 30 DGRV 3321/2006" - Art. 7.1 N.d.A
  - "Classificazione sismica (classe n. 3)" - Art. 7.5 N.d.A.
  - "Vincolo aeroportuale Venezia zona 1" - Art. 8.9 N.d.A.
  - "Terreni idonei a condizione di tipo a) - Condizione generale" - Art. 9 N.d.A.
  - "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" - Art. 11.2 N.d.A.
  - "Aree critiche"
  - "Itinerari ciclabili – dorsali" - Art. 16.1 N.d.A.
  - "Contesti figurativi" - Art. 16.2 N.d.A.
  - "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" - Art. 18 N.d.A.
  - "Infrastrutture verdi" - Art. 19 N.d.A.
  - "Progetti di rilievo Metropolitano" - Art. 21 N.d.A.
  - "Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 3" - Art. 30 N.d.A.



## 1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto è stata reperita la seguente documentazione riguardante i fabbricati:

### Villa, porticato, fabbricato uso dependance e recinzione

- Autorizzazione del 05.07.1979 prot. n. **120/79/6226** per "Lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato" con relativo elaborato grafico e foto;
- CE n. **315** del 22.12.1983 - Pratica n. **271/83/12599/83** per "la costruzione di un ampliamento ad uso abitazione" con relativi elaborati di progetto doc. fotografica ed atto d'impegno impegno in cui vengono riportati i volumi e le superfici coperte esistenti nonché quelle in progetto;
- CE n. **149** del 09.09.1986 - Pratica n. **271/83/13117** per "variante in corso ai lavori ad uso abitazione" con relativi elaborati di progetto e atto di impegno in cui vengono riportati i volumi e le superfici coperte esistenti nonché quelle in progetto. Nell'atto si riconosce la servitù di non edificare ai sensi dell'art. 3 delle norme del PRG del 1969;
- CE n. **84** del 28.04.1988 - Pratica n. **271/83/2664** per "opere di finitura per avvenuta scadenza CE n. 149/86 ai sensi art. 4 comma 5 - L. 10/77" con relativo elaborato grafico e atto di impegno in cui vengono riportati i volumi e le superfici coperte esistenti nonché quelle in progetto. 69;
- DIA del 21.04.2000 n. **171/00** - prot. 13629 - per "ripassatura del tetto di copertura con inserimento guaina impermeabile (corpo A villa) e dipintura facciate in calce rasata bianca e contorno dei fori e marcapiani in bianco-beige" ed asseverazione che non si tratta di immobili vincolati, doc. fotografica ed inizio lavori;
- Autorizzazione del 12.02.2010 - prot. n. 4756, rif. DIA 224/09 - all'inizio lavori per "realizzazione di recinzione" con DIA del 24.07.2009 n. **224/09** - prot. 27940, tavole di progetto e relazione paesaggistica semplificata.

### Garages

- Autorizzazione del 09.11.1964 pratica n. **230/1964/9446** per costruzione magazzino con relativo elaborato di progetto;
- Condono edilizio L. 47/85, n. 2325 su domanda di sanatoria prot. n. 22145 del 29.12.1986, perfezionato con integrazioni nell'anno 1994 e nell'anno 2000 per fabbricato ad uso garage, magazzino e canile.

## Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto ha evidenziato delle difformità.

Gli immobili pignorati sono stati oggetto di interventi edilizi di varia natura come evidenziato nell'elenco della documentazione edilizia.

Dal punto di vista della descrizione grafica, nei vari passaggi cronologici sono stati inseriti nello stato di fatto variazioni anche sostanziali non precedentemente autorizzate.

Si ritiene quindi necessario descrivere gli immobili seguendo la cronologia ma dividendo quanto riferibile a prima e a dopo la Concessione edilizia n. 315 del 22 dicembre 1983 presentata per la "costruzione di un ampliamento ad uso abitazione".

## 1979

La concessione viene rilasciata per l'esecuzione di "Lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato: rifacimento di alcuni pavimenti al piano terra,



sostituzione solaio camere al P1, sostituzione piastrelle bagni a altri piccoli lavori di riattamento interno”.

La documentazione fotografica del 1979 raffigura una villa diversa rispetto allo stato attuale e rispetto a quanto documentato e rappresentato nello “stato attuale” della Concessione edilizia n. 135 del 1983.

Più precisamente vi sono delle difformità nei prospetti ovest e sud (numero di finestre, aggetti, porte esterne) nonché nella forma della copertura della parte nord del fabbricato.

### **1983**

La Concessione edilizia n. 315 del 22.12.1983 – Pratica n. 271/83/12599/83 viene rilasciata per l'esecuzione di lavori di “costruzione di un ampliamento ad uso abitazione”. Nei grafici di progetto gli interventi rappresentati sono la realizzazione del porticato e la costruzione di un fabbricato ad uso garage con cantina interrata (il fabbricato ora ad uso dependance).

Come già anticipato, i grafici riguardanti lo stato di fatto al 1983 introducono delle variazioni non assentite, già realizzate, rilevabili per confronto con la pratica e la documentazione fotografica del 1979, e non evidenziate nemmeno nel grafico di progetto.

### **1986**

La Concessione edilizia n. 149 del 09.09.1986 – Pratica n. 271/83/13117 viene rilasciata per “variante in corso lavori ad uso abitazione”.

Alcune modifiche sono elencate nella relazione tecnica e riguardano la sagoma del piano interrato del fabbricato uso dependance e la variazione di destinazione d'uso di alcuni locali nella parte nord del piano terra della villa da alloggi per il custode a locali accessori.

Altre sono solo descritte graficamente e riguardano:

- la realizzazione di una terrazza al piano primo inserita nella copertura del piano terra;
- variazioni del distributivo, spostamento e/o chiusura di fori per finestre;
- la modifica della sagoma e della destinazione d'uso del piano terra del fabbricato realizzato in ampliamento da “garage” a “sala”, con eliminazione del portone di accesso nel prospetto nord.

### **1988**

La Concessione edilizia n. 84 del 28.04.1988 - PE 271/83/2644 viene rilasciata per “opere di finitura per avvenuta scadenza CE n. 149/86 ai sensi art. 4 comma 5 – L. 10/77”

Vengono ripresentati gli stessi grafici della CE del 1986.

Pertanto, per operare il confronto con lo stato di fatto rilevato, la scrivente ha fatto riferimento ai grafici di due concessioni edilizie:

- alla tavola di progetto allegata alla C.E. rilasciata nel 1988 – PE 271/83 per l'ultima variante al progetto di ampliamento;
- alla tavola dello “stato attuale” allegata alla C.E. del 1983 – PE 271/83, unica tavola in cui sono rappresentati il locale cantina al piano interrato della villa e due sezioni del fabbricato. Si precisa che per quanto riguarda la villa, i grafici di progetto coincidono con quelli della tavola dello stato attuale.



## **VILLA**

### **a) Difformità rispetto ai grafici allegati alla Concessione edilizia n. 315 del 1983:**

*difformità non sostanziali:*

- variazioni del distributivo con traslazioni di pareti interne
- traslazione di alcuni fori su tutti i piani (la difformità, considerata la documentazione fotografica allegata alle C.E. del 1983 e del 1986, appare legata soprattutto ad errori di rappresentazione grafica);
- apertura e/o chiusura di fori per finestre e per porte.

*difformità sostanziali:*

- al piano interrato, la cantina ha diversa sagoma e minori dimensioni (l'altezza del locale non viene mai indicata);
- al piano terra l'altezza riportata è di 2,80 m, mentre l'altezza rilevata è di 2,64 -2,65 m nella parte nord dell'edificio, di 2,72 nell'ingresso e nel soggiorno; nella zona pranzo, con tetto inclinato, l'altezza minima sotto trave è di 2,54 m (2,79 sotto tavolato) e quella massima di 3,79 (3,99 m sotto tavolato), con un'altezza media di 3,16 m;
- al piano primo l'altezza indicata è di 2,70 m, mentre quella rilevata nella maggior parte dei locali è di 2,62 – 2,63 m; nella parte nord del piano l'altezza è di 2,67 e 2,68 m e 2,65 nel ripostiglio uso guardaroba;
- al piano secondo le altezze minime riportate nelle due sezioni sono rispettivamente di 2,50 m sotto tavolato nella parte sud dell'edificio e 2,40 m nella parte nord. Nella parte sud l'altezza minima rilevata è di 2,09 m sotto trave (2,24 sotto tavolato) e quella massima di 3,95 sotto trave (4,10 m sotto tavolato) con un'altezza media pertanto di 3,02 sotto trave (il riferimento all'altezza sotto trave deriva da quanto previsto dal Regolamento Edilizio); nei restanti locali le altezze minime sotto trave variano tra 1,56 m, 1,63 m, 2,01 e 2,28 m con un'altezza massima di 2,61.

### **b) Difformità rispetto ai grafici allegati alla Concessione edilizia n. 84 del 1988:**

*difformità non sostanziali:*

- traslazione di pareti interne;
- traslazione di alcuni fori su tutti i piani (la difformità, considerata la documentazione fotografica allegata alle C.E. del 1983 e del 1986 appare legata soprattutto ad errori di rappresentazione grafica).

*difformità sostanziali*

- realizzazione ex novo nella parte nord del piano primo di un locale ripostiglio uso guardaroba;
- ampliamento del locale guardaroba presente nella parte sud del piano primo.

## **PORTICATO**

*difformità:*

- l'altezza minima rilevata è di 4,26 m sotto tavolato; l'altezza massima nella parte con copertura a due falde è di m 5,11, mentre:
  - a) nei grafici di progetto del 1983 l'altezza minima è di 3,60 m sotto tavolato e 5,12 m al colmo sopra la copertura;
  - b) nei grafici di progetto del 1986 l'altezza minima riportata è di 4,00 m sotto tavolato e 5,12 m al colmo sotto tavolato;





**FABBRICATO USO DEPENDANCE:****a) Difformità rispetto ai grafici allegati alla Concessione edilizia n. 315 del 1983:***difformità sostanziali:*

- maggiore volume dell'edificio in quanto l'altezza del piano terra è di 2,86 m anziché 2,70 m;
- diversa superficie al piano terra in quanto la parte nord è stata ampliata con una sagoma semi-ottagonale;
- diverso distributivo al piano terra e diversa posizione delle scale di accesso al piano interrato; eliminazione dell'accesso carraio sul prospetto nord;
- diversa sagoma del piano interrato;
- diversa indicazione della destinazione d'uso, da "garage" a "sala" (nelle planimetrie catastali l'indicazione è "magazzino");
- diversa posizione della sagoma della dependance rispetto al porticato.

**b) Difformità rispetto ai grafici allegati alla Concessione edilizia n. 84 del 1988:***difformità non sostanziali:*

- traslazione di due fori per finestra

**GARAGES**

Difformità rispetto alla pratica di condono edilizio perfezionata nell'anno 2000.

*difformità non sostanziali:*

- traslazione di una parete divisoria interna

*difformità sostanziali*

- altezza minima della parte est e centrale del fabbricato nella falda nord di 3,31 m anziché 3,00 come da condono;
- altezza al colmo della parte est e centrale del fabbricato di 3,84 m anziché 3,70 m.

**DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI "ATTI DI IMPEGNO" CON COMUNE DEL 1983 E DEL 1986**

Nella documentazione allegata alle Concessioni edilizie del 1983 e del 1986 sono presenti due "Atti di impegno" a stipulare un atto con il Comune di Mogliano ai sensi del comma 3° dell'art. 3 delle norme di attuazione del PRG. Nei grafici di progetto, inoltre, si fa sempre riferimento ad un ampliamento del 10% dello stato attuale.

In questi due atti vengono indicati valori di volumi e superfici diverse:

	atto d'impegno allegato alla CE n. 315/1983	atto d'impegno allegato alla CE n. 149/1986
Volumi edilizi esistenti	1.794 mc	1.917,7 mc
Superficie occupata dai volumi esistenti	226 mq	505,5 mq
Volumi edilizi richiesti	177,7 mc	197,7 mc
Superficie corrispondente ai volumi edilizi richiesti	283 mq	505 mq

Il volume indicato nell'atto del 1983 è riferito al volume della villa calcolato in base alle sezioni rappresentate nella tavola 1 – stato attuale - allegata alla stessa concessione. Tuttavia, da rilievo, l'altezza dell'edificio è minore in quanto le altezze interne sono tutte inferiori a quelle indicate.



## PARCO

*difformità sostanziali:*

- presenza di una piscina interrata non autorizzata della superficie lorda di 120,90 m<sup>2</sup>;
- presenza di un caminetto in muratura non autorizzato della superficie di 8,50 m<sup>2</sup>.

-----

Come già riportato, la documentazione edilizia relativa alla villa, alla dependance e al porticato si presenta incompleta: non sono state reperite le dichiarazioni di inizio e di fine lavori né l'agibilità. Inoltre le pratiche edilizie sono scadute.

Anche il fabbricato a garages presenta difformità rispetto al condono edilizio presentato.

Sul compendio immobiliare gravano un grado di protezione 3 per i fabbricati e dei vincoli di zona che ne tutelano il valore storico ed ambientale.

Per la valutazione di tutte le difformità rilevate il tecnico comunale non ha fornito indicazioni precise sull'eventuale sanabilità delle opere rimandando il tutto alla presentazione di una pratica e alla successiva istruttoria.

A parere della scrivente si dovrà presentare un permesso di costruire in sanatoria con indicazione dello stato di fatto, previa acquisizione del parere dell'Azienda ULSS competente per le altezze rilevate al piano terra e al piano primo della villa, in cui i locali abitabili hanno altezza inferiore alla minima consentita di 2,70 m.

Per quanto riguarda il piano mansardato in cui una parte dei locali ha altezza media anche inferiore a 2,40 m sarà necessario verificare la destinazione d'uso ammissibile.

Per quanto riguarda l'ampliamento al piano primo del ripostiglio presente nella parte nord e del locale guardaroba nella parte sud, interventi mai stati oggetto di richiesta di concessione, sarà necessario verificare preventivamente, se gli stessi siano conformi sia alla normativa in vigore all'epoca della loro costruzione sia alla normativa vigente (doppia conformità).

Per la dependance sarà necessario verificare se il cambio d'uso e l'aumento di cubatura rispettino il requisito della doppia conformità.

Nella pratica si dovranno indicare anche le modifiche rilevate nei garages.

Rimane inoltre da definire quale sia il volume totale iniziale dei fabbricati da considerare in quanto i volumi dichiarati negli atti di assenso come esistenti, sono maggiori rispetto a quelli rilevati ed hanno permesso un aumento di cubatura superiore al 10%, indicato nei diversi progetti.

Da quanto esposto si evidenzia che non è possibile considerare sanabili a priori le difformità sostanziali rilevate.

Inoltre, è necessario concludere l'iter di regolarizzazione con la presentazione di una SCA (Segnalazione certificata di agibilità) per ottenere l'agibilità dei fabbricati.

Alla richiesta di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia della ricevuta di versamento dei Diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento corredata degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;



- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico;
- certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 311/2006;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380 (ex L. 213/89) a firma del Direttore dei lavori;
- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni oppure autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale o in suolo (Art. 124 D.Lgs. 152/2006) di insediamento abitativo;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

Per quanto riguarda la piscina interrata da un confronto con il tecnico dell'Ufficio Ecologia, è emerso che le caratteristiche del manufatto sono in contrasto con quanto previsto dallo strumento urbanistico per quanto riguarda la profondità interna che non deve essere superiore a 1,20 m; la normativa vigente prevede inoltre la presenza di un impianto di dechlorazione delle acque prima dello scarico delle stesse.

Oltre a ciò il manufatto, la cui presenza è documentata dalle foto aeree del Geoportale della Regione Veneto almeno a far data dal 1983, non è mai stato autorizzato né rappresentato nei vari elaborati grafici presentati durante i lavori di ampliamento della villa. Considerati i vincoli che gravano sul parco è necessario demolire il muretto fuori terra ed interrare la piscina.

Anche il caminetto in muratura, non assentito, deve essere demolito.

#### Conformità catastale

Le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto per quanto riguarda la sagoma della cantina al piano interrato della villa, l'indicazione di alcune altezze e di alcune parti del distributivo al piano primo e secondo e per i garages.

#### Stima dei costi

Fermo restando l'impossibilità in questa sede di quantificare esattamente i costi di sistemazione e regolarizzazione, si stimano 35.000,00 € per onorari professionali, spese, sanzioni amministrative, diritti ed integrazioni documentali.

Il costo per rendere agibile l'immobile deriva da un semplice parere di stima, senza obbligo di dimostrazione analitica. Per gli adattamenti, le sistemazioni impiantistiche ed edili, le demolizioni ed altri interventi per rendere agibile l'immobile si stimano € 65.000,00 per un totale generale di € 100.000,00.

#### Attestato di prestazione energetica

La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.



A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere ad una delle classi più basse rispetto agli attuali indici di efficienza energetica.

### **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dagli esecutati con il proprio nucleo familiare.

### **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

### **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Mogliano Veneto è un Comune di circa 28.000 abitanti, dista 15 km da Treviso, capoluogo di provincia, e 17 km da Venezia.

Storicamente, Mogliano è stata, a partire dal XVI secolo, un luogo di riferimento per i patrizi veneziani come testimoniano una buona parte delle ville tuttora esistenti, molte delle quali in fregio alla Strada del Terraglio.

Il lotto è ubicato nella parte sud del Comune di Mogliano Veneto, immediatamente ad est della Strada Terraglio (SS. n.13) a circa 2 km dal centro.

La valutazione del compendio immobiliare si pone al di fuori dell'ordinarietà in quanto il mercato di questa tipologia di immobili varia molto a seconda della consistenza, delle caratteristiche e dei vincoli presenti.

Un primo riferimento economico può essere estrapolato dalla Mappa del valore immobiliare reperibile sul sito del Comune che, agli immobili che ricadono in quest'area classificata come "Area centrale pregiata", assegna un valore compreso tra 1.950,00 e 2.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Dai portali immobiliari per immobili con caratteristiche di "Villa" i valori di vendita esposti variano tra 1.100,00 e 2.300,00 €/m<sup>2</sup>, una forbice molto ampia che dipende soprattutto dal grado di conservazione e manutenzione, dalla necessità di ristrutturare o meno l'intero edificio e dalla consistenza dell'area a verde in cui si trovano gli immobili.

Nel procedimento di valutazione, pur tenendo conto della particolarità e del pregio del compendio, si terrà conto dei seguenti elementi decrementali:

- dimensioni dell'insieme che comportano, per regola, ad una diminuzione del valore per unità di superficie;
- vetustà;
- livello di isolamento ed efficientamento energetico che implica, nella situazione attuale, alti costi di gestione;
- livello di vincoli a cui sono sottoposti i beni;
- costo di manutenzione del parco;
- incertezza sull'eventuale sanabilità delle difformità sostanziali.

Tutto ciò considerato, vengono assunti i valori di seguito esposti.



Descrizione	superficie commerciale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
villa	545,51	1.650,00	900.091,50
dependance	89,58	800,00	71.664,00
porticato	222,00	700,00	155.400,00
garage	55,50	600,00	33.300,00
parco	7.161,00	20,00	143.220,00
m.n. 118	1.902,00	9,00	17.118,00
costi per regolarizzazione		a sottrarre	100.000,00
		<b>Totale</b>	<b>1.220.793,50</b>

Pertanto il valore finale di mercato del compendio è di 1.220.800,00 €.

### 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrebbe essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 976.600,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 18 Giugno 2022

l'esperto stimatore

dr. for. Cristina Rusalen

