

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 640/2018

G.E.: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. N. 640/2018 R.G.E.

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	
<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori Intervenuiti</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
LOTTO UNICO	
1	AGENZIA DEL TERRITORIO <i>pag. 7</i>
<i>Identificazione catastale</i>	
<i>Precisazioni catastali</i>	
<i>Parti comuni e quote millesimali</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
<i>Conformità Catastale</i>	
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE <i>pag.11</i>
<i>Titoli di provenienza</i>	
<i>Servitù</i>	
<i>Vincoli</i>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI <i>pag. 19</i>
<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	
<i>Manufatti adibiti ad attività produttiva</i>	
<i>Chiesetta/Oratorio</i>	



Area scoperta -Giardino

Considerazioni sullo stato generale dei fabbricati

4 *CONTRATTO DI LOCAZIONE* *pag. 27*

5 *ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA* *pag. 27*

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

*Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese
di regolarizzazione*

6 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* *pag. 44*

7 *STIMA DELL'IMMOBILE* *pag. 44*

8 *DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE* *pag. 54*

TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI *pag. 54*

ELENCO ALLEGATI *pag. 54*

ALLEGATI



Es. Imm. N° 640/2018 R.G.E.

G.E. Vortali Francesca

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 640/2018 R.G.E.:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutato 1 ed Esecutato 2 (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Francesca Vortali

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'ill.ma **G.E. Dott.ssa VORTALI FRANCESCA**, con decreto in data 05.08.2021 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificati in una **villa storica con annessa piccola chiesetta-oratorio e spazi produttivi adibiti a cantina, ora non in uso, il tutto all'interno di una vasta area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo, in Comune di Gorgo al Monticano (TV), in Via Giuseppe Garibaldi ai civici nn. 1, 3, 5 e 7.**

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 13.05.2022** previa



consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, **risultano:**

- Creditore intervenuto [REDACTED] con avv. Serena Fantini in Cesena;
- Creditore iscritto, non intervenuto, [REDACTED]
[REDACTED] in Azzano Decimo (PN)

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte,

- vista la presenza dei corpi di fabbrica costituiti rispettivamente dalla villa storica padronale, dall’oratorio e dalla cantina, tutti a restituire una riconoscibilità unitaria pur all’interno di destinazioni d’uso anche diverse;
- data dalla connessione propria dell’area scoperta;



- considerato che la parte della villa e dell'oratorio risalgono a un impianto originario del XVIII sec.;
- vista l'area scoperta che deve considerarsi elemento di connessione e unitario dell'intero compendio edilizio che ivi insiste,
- data la costruzione negli anni '80.'90 del Novecento di una serie di volumi edilizi a destinazione produttiva (cantina) aderenti al corpo di fabbrica storico della villa;
- vista la relazione e la dipendenza reciproca dei singoli corpi di fabbrica, non ultimo anche sul piano dell'accessibilità e di uso;
- visto il sistema impiantisco della villa storica e della parte produttiva (cantina),

NON RITIENE OPPORTUNO procedere alla divisione dell'intero compendio e, pertanto, i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esecutati sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Gorgo al Monticano (TV) e oggetto della presente relazione, per le quote di seguito precisate:

- **ESECUTATO 1** – piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni "A" e piena proprietà per la quota di 1/2 sul bene "C";
- **ESECUTATO 2** – piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni "B" e piena proprietà per la quota di 1/2 sul bene "C".

Sulla base della documentazione depositata dal custode giudiziario IVG Treviso, si precisa che:

- **ESECUTATO 1:** ha sede in [REDACTED]



- ██████████
- **ESECUTATO 2:** è residente in ██████████
██████████

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue (*v.all. 1-Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*):

Beni "A" (Esecutato 1 per 1/1 piena proprietà)

CATASTO TERRENI

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 495** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 1.735, R.D. € 19,61, R.A. € 11,20;

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 460 mq, Sup. Cat. totale 488 mq,
Rendita € 736,47 - Via Garibaldi n. 1, piano T-1;
- **particella n. 54 sub 3** – Cat. F/1, Cons. 1.071 mq - Via Garibaldi;
- **particella n. 54 sub 4** – Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 365 mq, Sup. Cat. totale 250 mq,
Rendita € 584,37 - Via Garibaldi n. 1, piano T;

Beni "B" (Esecutato 2 per 1/1 piena proprietà)

CATASTO TERRENI

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;



CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, Cons. 20,5 vani, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi, piano T-1-2;
- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, Cons. mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene "C" (Esecutato 1, Esecutato 2 per ½ cad. piena proprietà)

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, Cons. 763 mq.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 6 planimetrie e da n. 2 elaborati planimetrici con relativi elenchi subalterni** (v. all. 2-*Planimetrie ed Elaborati planimetrici*).
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di fabbricati che insistono sui mappali di seguito identificati catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. all.3 - *Visure Catasto Terreni*)

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13:

- **particella n. 53** – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 - Ente Urbano di mq 1.341;
- **particella n. 54** – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 - Ente Urbano di mq 1.535;
- **particella n. 288** – Numeri di mappa soppressi – Partita speciale A sostituito dalla **particella A** (v. all. 4- *estratto di mappa*) - Aree di enti urbani e



promiscui – Partita speciale 1 - Ente Urbano di mq 40.

Parti comuni e quote millesimali

Da Atto di compravendita in data 29.12.1989, rep. n. 15449, Notaio Helio Pierotti in Oderzo (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10.01.1990 ai n.ri R.G. 736 e R.P. 623 e successiva nota di rettifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.02.1990 ai n.ri R.G. 4948 e R.P. 3722 si legge:

“2) Le parti si danno reciprocamente atto che a quanto catastalmente sopradescritto corrisponde, in conformità al disposto dell’art. 1117 del C.C., la comproprietà, per quote millesimali, degli enti comuni all’intero edificio al M.N. 53”.

Le citate quote millesimali non sono precisate in termini descrittivi e quantitativi.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni gli immobili sono intestati a (v. *all.1-Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/1 per i beni “A”** e titolare della **piena proprietà per la quota di 1/2 per il bene “C”**;
- **ESECUTATO 2**, titolare della **piena proprietà per la quota di 1/1 per i beni “B”** e titolare della **piena proprietà per la quota di 1/2 per il bene “C”**.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

Le aree di sedime e di pertinenza degli immobili in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificate come già detto dalle **particelle nn. 53, 54 ed A (ex 288) del Foglio 13**, ed i terreni **particelle nn. 652, 50, 52 e 495 dello stesso foglio** formano un corpo unico che confina, da nord in senso orario con particelle n.ri 329, 660, 614, con strada comunale De Carli (via G. Garibaldi), con particelle nn. 621, 620,



613, nuovamente con strada comunale De Carli (via G. Garibaldi) e con particelle nn. 653, 651, 49, 47, 658, 659, 414 e 415 (v. *all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (area scoperta), identificate al Catasto Terreni come di seguito:

Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809;
- **particella n. 495** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 1.735,

non sono più identificabili quali vigneto.

L'unità immobiliare (particella n. 53 sub 9-Villa padronale, abitazione) come rilevata nel sopralluogo in data 24.01.2022 **risulta difforme rispetto alla planimetria catastale;**

- piano terra: chiusura apertura di collegamento tra appartamento a est e appartamento padronale; trasformazione portafinestra appartamento del custode in finestra;
- piano primo: chiusura aperture di collegamento tra appartamento a est e magazzino appartamento padronale;
- piano secondo: apertura piccola finestra sulla parete ovest della soffitta e realizzazione di n. 2 lucernari in copertura.

L'unità immobiliare (particella n. 53 sub 8-Magazzino Cantina) come rilevata nel sopralluogo in data 24.01.2022 **risulta difforme rispetto alla planimetria catastale;**

- piano terra: dimensione aperture maggiori nei setti di divisione;
- piano terra/primo: diversa struttura della scala di collegamento;
- piano primo: realizzazione di n. 3 lucernari.

L'unità immobiliare (particella n. 54-Cantina) come rilevata nel sopralluogo in data



24.01.2022 **risulta difforme rispetto alla planimetria catastale;**

- piano terra: realizzazione di un'apertura sul fronte ovest.

Trattasi di variazioni che non modificano sostanzialmente la consistenza dei suddetti immobili.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO**, si è pervenuti in forza di (v. *all.5 - Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 29.12.1989, rep. n. 15449, Notaio Helio Pierotti in Oderzo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10.01.1990 ai n.ri R.G. 736 e R.P. 623 e successiva nota di rettifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.02.1990 ai n.ri R.G. 4948 e R.P. 3722; con questo atto l'**Esecutato 1** e l'**Esecutato 2** acquistano le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, a cui corrisponde, in conformità al disposto dell'art. 1117 del C.C., la comproprietà, per le quote millesimali, degli enti comuni all'intero edificio al M.N. 53.

2.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

Da Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 29.12.1989, rep. n. 15449, Notaio Helio Pierotti in Oderzo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10.01.1990 ai n.ri R.G. 737 e R.P. 624 *"..a favore dell'Esecutato 2 per il diritto di servitù di passaggio contro Esecutato 1 per il diritto di servitù di passaggio..."*.



Con Atto di compravendita in data 29.12.1989, rep. n. 15449, Notaio Helio Pierotti in Oderzo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10.01.1990 ai n.ri R.G. 736 e R.P. 623 e successiva nota di rettifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.02.1990 ai n.ri R.G. 4948 e R.P. 3722, *“per l’accesso ed il recesso dalla pubblica via all’abitazione oggetto del trasferimento di cui alla lettera b) del superiore art. 1), viene costituita ex novo servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, su una fascia dell’ampiezza di ml 10 (dieci), che correrà lungo tutto il muro perimetrale nord-est del fabbricato medesimo, fino alla tettoia identificata col M.N. 54 sub. 2.”*

2.3 – VINCOLI

Non sono presenti vincoli sull’edificio e/o sull’area diversi da quelli previsti dagli strumenti urbanistici.

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNICO**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 21.05.2022* - v. all. 6):

❖ ISCRIZIONI

1) **Iscrizione in data 06.12.2005 ai n.ri 55138/13185: Ipoteca volontaria per € 900.000,00 di cui capitale € 600.000,00;**

a favore: [REDACTED] con sede in Treviso - [REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro:

- **ESECUTATO 1** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni “A” e per la



quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene "C";

- **ESECUTATO 2**, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni "B" e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene "C";

titolo: Atto notarile del 30.11.2005 rep. n. 35100/20630, Notaio Helio Pierotti in Oderzo, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Beni "A"

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 495** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 1.735, R.D. € 19,61, R.A. € 11,20;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 3, 460 mq, Sup. Cat. totale 488 mq, Rendita € 736,47 - Via Garibaldi n. 1, piano T-1;
- **particella n. 54 sub 3** – Cat. F/1, 1.071 mq - Via Garibaldi;
- **particella n. 54 sub 4** – Cat. C/2, Cl. 3, 365 mq, Sup. Cat. totale 250 mq, Rendita € 584,37 - Via Garibaldi n. 1, piano T;

Beni "B"

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, vani 20,5, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi, piano T-1-2;



- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene "C"

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, 763 mq.

Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 06.04.2009 ai n.ri 12460/2638: Ipoteca volontaria per € 274.500,00 di cui capitale € 183.000,00;

a favore: [REDACTED] con sede in Treviso - [REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro:

- **ESECUTATO 1**, in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni "A" e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene "C";
- **ESECUTATO 2**, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni "B" e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene "C";

titolo: Atto notarile del 27.03.2009 rep. n. 4567/2706, Notaio Stefano Manzan in Crespano del Grappa, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Beni "A"

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 495** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 1.735, R.D. € 19,61, R.A. € 11,20;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 3, 460 mq, Sup. Cat. totale 488 mq, Rendita € 736,47 - Via Garibaldi n. 1, piano T-1;



- **particella n. 54 sub 3** – Cat. F/1, 1.071 mq - Via Garibaldi;
- **particella n. 54 sub 4** – Cat. C/2, Cl. 3, 365 mq, Sup. Cat. totale 250 mq, Rendita € 584,37 - Via Garibaldi n. 1, piano T;

Beni "B"

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, vani 20,5, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi, piano T-1-2;
- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene "C"

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, 763 mq.

Altri beni colpiti: no.

3) Iscrizione in data 14.01.2015 ai n.ri 962/110: Ipoteca volontaria per € 300.000,00 di cui capitale € 300.000,00;

a favore: [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà per i beni "B" e per la quota di 1/2 Proprietà per il bene "C";

contro:

- **ESECUTATO 2**, in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della Piena



Proprietà dei beni “B” e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene “C”;
titolo: Atto notarile del 07.01.2015 rep. n. 102232/17091, Notaio Massimo Luigi Sandi in Jesolo, Ipoteca volontaria a garanzia di ipoteca volontaria;

beni colpiti:

Beni “B” - per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, vani 20,5, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi, piano T-1-2;
- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene “C” - per la quota 1/2 della Piena proprietà

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, 763 mq.

Altri beni colpiti: no.

4) Iscrizione in data 06.07.2018 ai n.ri 24078/3846: Ipoteca giudiziale per € 30.000,00 di cui capitale € 15.010,19;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Azzano Decimo - [REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà per i beni “B” e per la quota di 1/2 Proprietà per il bene “C”;

contro:



- **ESECUTATO 2**, in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni “B” e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene “C”;
titolo: Atto giudiziario del 23.05.2018 rep. n. 231/218, Tribunale di Pordenone, decreto ingiuntivo;

beni colpiti:

Beni “B” - per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, vani 20,5, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi, piano T-1-2;
- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene “C” - per la quota 1/2 della Piena proprietà

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, 763 mq.

Altri beni colpiti: no.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 28.11.2018 ai n.ri 42387/29730:

a favore: [REDACTED] con sede in Bolzano - [REDACTED]

[REDACTED]

contro:



- **ESECUTATO 1** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni “A” e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene “C”;
- **ESECUTATO 2**, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 della Piena Proprietà dei beni “B” e per la quota di 1/2 della Piena Proprietà del bene “C”;

titolo: Atto giudiziario del 09.11.2018 rep. n. 9936/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Beni “A”

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 495** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 1.735, R.D. € 19,61, R.A. € 11,20;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 3, 460 mq, Sup. Cat. totale 488 mq, Rendita € 736,47 - Via Garibaldi n. 1, piano T-1;
- **particella n. 54 sub 3** – Cat. F/1, 1.071 mq - Via Garibaldi;
- **particella n. 54 sub 4** – Cat. C/2, Cl. 3, 365 mq, Sup. Cat. totale 250 mq, Rendita € 584,37 - Via Garibaldi n. 1, piano T;

Beni “B”

Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Foglio 13

- **particella n. 50** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 583, R.D. € 6,59, R.A. € 3,76;
- **particella n. 52** – Vigneto, Cl. U, Sup. mq 809, R.D. € 9,15, R.A. € 5,22;
- **particella n. 652** – Prato, Cl. 4, Sup. mq 244, R.D. € 0,50, R.A. € 0,25;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 9** – Cat. A/8, Cl. 1, vani 20,5, Sup. Cat. totale 715 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 715 mq, Rendita € 1.573,28 - Via Garibaldi,



piano T-1-2;

- **particella n. 288** – Cat. B/7, Cl. U, mq 140, Sup. Cat. totale 39 mq, Rendita € 166,30 - Via Garibaldi n. 3/A, piano T;

Bene "C"

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano (TV) – Sezione B, Foglio 6

- **particella n. 53 sub 3** – Cat. F/1, 763 mq.

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di villa storica con annesse barchesse, ampio giardino e piccola chiesetta-oratorio siti in Gorgo al Monticano (TV) nella frazione di Gorgo dei Mulini; è dotata di un accesso dalla via comunale, Via Giuseppe Garibaldi ai civici nn. 1, 3, 5 e 7, e di un accesso pedonale e carraio dalla strada regionale via Postumia di Fratta, prospiciente il corso del Monticano, che scorre più a sud (*v. doc. fotografica*).

La villa è descritta come costruzione risalente alla metà del 700, ex Casa de Carli, con vicina barchessa e rinvia, nel suo impianto tipologico e prospettico, all'organizzazione distributiva propria delle ville venete.

Nell'angolo nord-est dell'area scoperta è presente una piccola chiesetta-oratorio.

Il complesso immobiliare dista circa 1,5 km dal centro di Gorgo al Monticano (TV).

Data la condizione di extra-ordinarietà del compendio ovvero la sua destinazione d'uso produttiva passata, si considerano, inoltre, le distanze rispetto a:

- Portogruaro (VE) a circa 26 km;
- Treviso, a circa 33 km;
- Casello autostradale San Stino di Livenza, a circa 16 km;
- Aeroporto di Venezia, a circa 48 km;



- Aeroporto di Treviso, a circa 35 km.

VILLA – CORPO PRINCIPALE (v. all.7- Piante)

La villa è posta all'interno di un'ampia area scoperta a uso esclusivo a giardino; di impianto settecentesco, ha una pianta rettangolare e si sviluppa parte su tre livelli fuori terra e parte su due livelli fuori terra, privilegiando nei prospetti l'affaccio verso sud, sull'area scoperta prospiciente la strada regionale.

La parte centrale della villa si sviluppa sul **corpo a tre livelli fuori terra**:

- al piano terra con l'ingresso e stanze adibite a studio, ripostiglio, guardaroba, w.c. con anti w.c., corridoio, disimpegno, cucina con ripostiglio, salotto ed ampio salone passante, oltre al corpo scale. Le altezze interne variano da mt 2,61 a mt 2,66, ad eccezione dell'altezza nel salone, pari a mt 3,16;
- al piano primo con due disimpegni, 4 camere, ripostiglio, bagno, ampio magazzino e due corpi scala. Le altezze interne sono pari a mt 2,64 nel magazzino, mt 2,31 nella zona con soffitto perlinato ligneo, variando da mt 2,57 a mt 2,40 nei rimanenti vani;
- al piano secondo con tre ampi vani soffitta; le altezze interne massime sono di mt 2,20 sotto trave (mt 2,40 sotto tavolato) in due vani soffitta, mt 4,24 sotto trave di colmo nel terzo vano soffitta.

Collegato al corpo principale della villa si sviluppa a est il **corpo a due livelli fuori terra** che costituiva l'appartamento del custode così distribuito:

- al piano terra con ingresso-corridoio, soggiorno, ripostiglio e corpo scala, oltre a centrale termica con accesso dall'esterno; l'altezza dei vani è di mt 2,70;
- al piano primo da disimpegno, 2 camere, bagno e ripostiglio; l'altezza dei vani è di mt 2,58.

Le superfici lorde complessive dei vari piani sono pari a circa mq 324 ciascuno per il



piano terra ed il piano primo e mq 257,14 circa per il piano secondo-soffitta.

Complessivamente la superficie lorda del corpo di fabbrica principale, la villa storica e monumentale, misura mq 905,14 circa.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura con spessori diversi, tamponamenti in laterizio, solai di piano in legno e laterocemento, copertura a falde con struttura lignea e tavelloni.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate finite a marmorino con zoccolo-battiscopa dato dal rivestimento lapideo.

La facciata verso sud è caratterizzata da un fronte avente un marcato sviluppo orizzontale ed è costituita da un corpo centrale a tre ordini e da due ali a doppio ordine.

Sul fronte centrale principale è presente un elegante marcapiano in sommità del secondo ordine con profilo arcuato a tutto sesto sull'apertura di accesso al piccolo aggetto lapideo balaustrato. Il terzo ordine si sviluppa per un'altezza superiore alle due ali laterali terminando con un timpano curvilineo definito da cornici perimetrali. Lateralmente, le ali si presentano semplici, caratterizzate dalla regolarità forometrica con cornice superiore leggermente aggettante.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in terrazzo alla veneziana, tavolato ligneo, parquet ligneo, tavelle, grés, cemento liscio;
- rivestimenti delle pareti: intonaco liscio tintecciato, del tipo rasato al piano terra. Nei bagni e nelle cucine rivestimenti parietali con piastrelle di gres;
- scale interne: con gradini in pietra, in legno la scala che porta al piano secondo-sottotetto;



- infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca o con riquadro in vetro;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice o vetrocamera e oscuri lignei; alcune porte sono dotate di sopra luce protetto da inferriata.
- Impianti: elettrico, telefonico, citofonico, televisivo con parabola, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano e corpi scaldanti (radiatori) nei vari locali.
È presente un caminetto nella cucina della villa.

I bagni sono serviti da sanitari di uso corrente e normale finitura, quali doccia, vasche, lavabi, wc e bidet, rubinetteria con miscelatori.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla fognatura comunale.

MANUFATTI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVA (v. all.7- Piante)

Villa – Ala ovest adibita a cantina e corpo edilizio produttivo

Sul lato occidentale della villa monumentale si distribuisce un corpo di fabbrica adibita a cantina (al piano terra), sviluppato in continuità con un corpo edilizio realizzato ex novo con andamento nord-sud, completato con la messa in opera di n. 2 tettoie ed una superfetazione ad uso w.c. e ripostigli.

Al piano secondo-sottotetto della villa storica, si trova una soffitta a cui si accede dal corpo principale della villa.

Le altezze interne dei locali misurano:

- mt 5,29 sotto tavolato nella cantina in villa;
- mt 5,57 nell'altra parte della cantina;
- mt 2,00 nel w.c.;
- altezza media di mt 2,61 nei ripostigli (altezza massima mt 2,93 e altezza minima mt 2,28);



- altezza media di mt 3,88 nella tettoia a nord (altezza massima mt 4,33 e altezza minima mt 3,42);
- altezza media di mt 4,67 nella tettoia a est (altezza massima mt 5,26 e altezza minima mt 4,07).

Le superfici lorde sono pari a:

- mq 247,67 circa per la parte di cantina in villa;
- mq 206,61 circa per la parte rimanente di cantina;
- mq 4,07 circa di w.c.;
- mq 28,83 circa di ripostigli;
- mq 170,31 circa di tettoia chiusa;
- mq 56,25 circa di tettoia aperta.

La struttura portante dei manufatti produttivi costruiti ex novo è realizzata con struttura verticali e orizzontale con pilastri e tegoli in calcestruzzo armato prefabbricato, tamponamenti perimetrali in laterizio; parte è realizzata con profili portanti in acciaio e tamponamenti in pannelli prefabbricati coibentati, tipo sandwich.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi per la parte in villa, in eternit e in fibrocemento per parte della cantina e delle tettoie.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in battuto di cemento, al grezzo o liscio con finitura al quarzo, gres nel w.c., tavole lignee nel piano secondo-sottotetto;
- rivestimenti delle pareti: smaltate;
- infissi interni: porta in metallo e vetro retinato per accedere alla tettoia chiusa, in legno nel w.c.;
- infissi esterni: in legno e vetro con oscuri lignei, alluminio e vetro retinato dotato di



inferriata nel w.c., alluminio e vetro o legno e vetro nei ripostigli; il portone di accesso alla cantina e le porte dei ripostigli sono in metallo e pannelli coibentati.

Impianti: elettrico fuori traccia, impianto di emergenza e impianto di messa a terra.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. La caldaia presente non è più omologata.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto e da pozzo.

Per lo smaltimento delle acque sono presenti due vasche di decantazione collegate alla fognatura comunale.

È presente, inoltre, una **pesa a ponte esterna** in ferro, avente dimensioni pari a mt 3,08 x mt 8,07 circa, funzionante e da mantenere. Trattasi di impianto di pesatura costruito in pannelli modulari in ferro propri per il montaggio filo terra, bascula interrata, installata sul piazzale esterno antistante la villa e la cantina, completa di bilancia posta all'interno marca P. Montini di Padernello (TV) con portata indicata dal proprietario fino a 300 q.li.

CHIESETTA-ORATORIO (v. all.2- Planimetrie)

Trattasi di un corpo di fabbrica a unica aula rettangolare di impianto settecentesco, con presbiterio leggermente rialzato rispetto all'aula. Dedicata a Sant'Antonio, il piccolo oratorio è posto nell'angolo nord-est dell'area scoperta. Il tetto a falde è finito con un manto di coppi in laterizio e lattoneria in rame, finitura superficiale esterna con intonaco civile e finito con graffiato.

Internamente parte del presbiterio è pavimentato con pietra d'Istria mentre l'aula in piastrelle, pareti finite con dipintura a civile, finestre in legno e vetro semplice dotate di inferriate, porte di ingresso in legno.

La superficie lorda dell'oratorio misura mq 38,90 circa con altezze interne di mt 3,51 circa, mt 3,48 circa e mt 3,32 circa.

L'accesso alla chiesetta-oratorio è consentito sia dall'area scoperta sia da via G.



Garibaldi.

AREA SCOPERTA - GIARDINO

La villa con barchessa ha un'ampia area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo che si sviluppa soprattutto a nord ed a sud per una superficie catastale complessiva di mq 5.205.

Nella parte antistante il prospetto principale della villa a sud, lo spazio scoperto è trattato prevalentemente a giardino con superfici a prato; sono presenti alcune piante anche ad alto fusto distribuite in maniera diradata lasciando ampia apertura al cono ottico e percettivo sull'elegante prospetto del fabbricato storico. Nella zona retrostante della villa, l'area si presenta con un ampio manto erboso arricchito da piantumazioni di alberi da frutto e siepi perimetrali, usate con finalità di mascheramento.

In corrispondenza della cantina l'area è pavimentata in battuto di cemento, con presenza di piccoli manufatti e tettoie e di una pesa a pavimento delle dimensioni di mt 3,08 x mt 8,07 circa, come precedentemente descritta.

Il viale di accesso del giardino a sud è stato realizzato in battuto di cemento ed è dotato di due punti luce. Nella parte dell'area scoperta a nord è presente un percorso pedonale che porta alla chiesetta-oratorio, realizzato mediante la posa di lastre in pietra.

La villa è contornata da un marciapiede realizzato in battuto di cemento bocciardato. La recinzione dell'area è data da una ringhiera metallica, rete metallica plastificata e paletti su zoccolo di calcestruzzo, muretto in mattoni, per la maggior parte mascherato dallo sviluppo di siepi diverse che costituiscono barriera visiva e di filtro rispetto alle proprietà confinanti.

I cancelli d'ingresso a sud sono posti a confermare le aperture storiche esistenti,



realizzati in ferro, fissati su due coppie di pilastri laterali. Ad est sono presenti un ulteriore cancello pedonale ed un cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata.

Il giardino è dotato di impianto di irrigazione da pozzo.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEI FABBRICATI

L'intero compendio presenta condizioni manutentive non omogenee. Parte dello **spazio residenziale della villa** si presenta in una condizione manutentiva discreta pur necessitando di interventi manutentivi. Le soffitte dello stesso corpo edilizio, destinate a magazzini/ripostigli sono mantenute in una condizione sostanzialmente al grezzo con la parte della copertura già oggetto di intervento manutentivo.

Discreta si riconosce la condizione dell'**appartamento del custode**, il quale presenta condizioni di degrado da umidità in alcuni punti, per i quali necessita di lavori manutentivi.

La **cantina** presenta alcune condizioni di infiltrazioni d'acqua dalle coperture e uno stato manutentivo mediocre, dovuto anche allo stato di dismissione in cui versa. Il corpo edilizio destinato a servizio e a ripostigli in muratura semplice ha scadenti condizioni conservative.

Il piccolo **oratorio** si presenta discretamente conservato ad eccezione di alcuni tratti in sofferenza per umidità di risalita lungo il muro del fronte nord e per delle infiltrazioni d'acqua dalle cornici delle finestre.

La caratteristica storica dell'immobile principale accentua le componenti valoriali della villa nonostante il degrado dovuto all'inserimento ex novo del capannone per l'attività di cantina, addossato al prospetto nord della villa tale da alterare profondamente la facciata con l'attacco della copertura sulle forometrie della villa.

Si riconosce nella parte ampliata una non adeguata soluzione per la qualità



dell'intervento, per i materiali e per i trattamenti esecutivi realizzati.

Curata la condizione dello spazio esterno a verde, dalla presenza delle alberature, su un diffuso ed esteso manto erboso.

Il grado delle finiture presenti attualmente può essere considerato di normale qualità, in generale, con qualche eccezione data da alcune finiture parietali e pavimentali della villa storica.

Il compendio immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dall'esecutato. Non è più funzionante l'attività produttiva propria della cantina della società esecutata.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Gorgo al Monticano (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), redatto tra i comuni di Chiarano, Gorgo al Monticano e Portobuffolè, è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 11.04.2018, approvazione ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n. 116 del 22.05.2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 57 in data 15.06.2018; la **VARIANTE N. 1 AL PATI** in



adeguamento alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 è stata approvata con D.C.C. n° 12 del 29.07.2020.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei di tipo insediativo residenziale in "A.T.O.6-Gorgo al Monticano", disciplinato dall'art. 20 e 26 delle Norme di Attuazione (N.A.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 13 c. 1-5 delle N.A.; inoltre rientrano tra "I valori e le tutele" artt. 8, 9 e 10 delle N.A.: in particolare tutti i beni rientrano in "Centri storici", i fabbricati in "Edifici di valore storico testimoniale" e l'area delle particelle nn. 50, 52, 53 e 652 in "Stepping stone".

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area sulla quale insistono i fabbricati in oggetto rientra in "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004" disciplinate dall'art. 5 commi n° 6-7 delle N.A. ed in "P2-Pericolosità idraulica media" disciplinata dall'art. 6 commi n° 13-14 delle N.A..

Inoltre, la villa è identificata in "Ville Venete" disciplinate dall'art. 5 commi n° 21-26 delle N.A..

Secondo la tavola 5.1 della Variante n. 1 al PATI l'area viene confermata quale "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata".

Il Comune di Gorgo al Monticano si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 10 del 08.04.2021.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi negli ambiti "Zone di Centro Storico 'A'-A/8" disciplinate dall'art. 59 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ad eccezione della particella "A" compresa in "Zona per attrezzature d'interesse comune 'Fb'", disciplinata dall'art. 85 delle N.T.O. I beni rientrano anche in "Area di pertinenza attività produttiva", disciplinata dall'art. 43 delle N.T.O. ed in "Piano di



Recupero”, disciplinato dall’art. 9 delle N.T.O.; ad eccezione della particella “A”, l’area è anche identificata quale “Verde privato”, disciplinato dall’art. 47 delle N.T.O. e come “Elementi puntuali significativi con grado di protezione 2”, disciplinati dall’art. 42 delle N.T.O..

Parte della villa ha *“grado di protezione 2: risanamento conservativo”*, parte *“grado di protezione 6: demolizione con ricostruzione”* e parte *“grado di protezione 5: ristrutturazione globale”*, disciplinati dagli artt. 41-42 delle N.T.O.

La particella “A” ha *“grado di protezione 3: restauro funzionale”* disciplinato dagli artt. 41-42 delle N.T.O..

Secondo la tavola “2b-fragilità”, i beni rientrano tra le *“Aree a rischio idraulico in riferimento al PAI dell’A.B.D. dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione”* ed in particolare in “P2-Pericolosità idraulica media”, disciplinata dall’art. 55 delle N.T.O.

Secondo la tavola “3b – Tutele” le particelle 50, 52 e 53 (parte) rientrano in “Pertinenze scoperte da tutelare” disciplinate dall’art. 45 delle N.T.O. ed in *“Stepping Zone”* disciplinate dall’art. 52 delle N.T.O.

La classificazione “P2-Pericolosità idraulica media” è stata ridefinita a seguito **dell’aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico Livenza (P.A.I.L.)** data la circolare n. 3 del 21/12/2021 con la quale l’area per la quale si relaziona è individuata quale *“P1- Pericolosità idraulica moderata”* e *“R1 – Rischio idraulico moderato”*, di cui all’art. 14 delle Norme d’Attuazione.

Ai sensi delle N.T.A. del P.A.I.L. nei casi di classificazione di pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.



L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme del P.A.I.L..

A questi riferimenti si conformano anche le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano.

Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica e edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

ARTICOLO 59 – ZONE DI CENTRO STORICO “A”

Definizione

I tessuti storici presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello del tessuto continuo, dovuto all'insediamento lineare a cortina lungo i principali assi viari, con accesso diretto dalla strada anche attraverso porticati e la parte retrostante che di affaccia sullo scoperto a volte agricolo.

Obiettivi

Gli obiettivi da perseguire in queste zone sono:

- conservazione dei caratteri peculiari dello spazio urbano;
- tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio relativa in particolare all'aspetto architettonico;



- salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso;
- recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati, con eliminazione / sostituzione di superfetazioni e manufatti non coerenti con il contesto;
- preservazione del contesto sociale con la conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e delle loro attività;
- salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei valori ambientali degli edifici, delle aree verdi, degli spazi aperti di strade, piazze e corti.

Modalità e disciplina degli interventi

Modalità e disciplina degli interventi nei centri storici sono generalmente quelle dell'intervento edilizio diretto riferito ad una U.M.I., eccetto i casi in cui l'attuazione del PI avviene tramite piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

L'intervento edilizio diretto, dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I., ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza

Nel rispetto di tutte le presenti norme, l'intervento edilizio diretto potrà consentire anche demolizioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazioni d'uso.

Sono definite nelle tavole di PI in scala 1/1000 le unità minime di intervento e gli ambiti dei piani urbanistici attuativi; essi devono in ogni caso essere estesi ad edifici ed ambiti fondiari di forma dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma e a tutta altezza.

È obbligatorio per le unità minime di intervento (U.M.I.) di Centro Storico la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta e solo l'unità, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento (U.M.I.).

È consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato.



Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purché nella loro interezza.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle unità minime di intervento (U.M.I.) e degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., senza cambio alcuno di destinazione d'uso, nel rispetto del grado di protezione.

La cartografia del PI prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso l'apposizione di gradi di protezione secondo due modelli d'intervento indicati nell'articolo 41 delle presenti NTO.

Caratteristiche degli interventi

Nei centri storici vanno previste tipologie edilizie, allineamenti, sagome limite e altezze relazionate e coerenti con gli edifici e degli allineamenti esistenti.

I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali, riprendendo gli allineamenti dell'edificazione esistente. Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale e presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo nei casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse.

Dovranno inoltre essere conservate tutte le preesistenze architettoniche di rilievo, come documentato dal PI, quali davanzali, archi, capitelli, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni, forometrie, ecc., con riferimento a quanto previsto nel *“Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”*.



Sono vietati tetti piani o con pendenza inferiori al 30%, con l'eccezione di quanto previsto dal *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*; lucernari e abbaini debbono essere di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale. Le coperture devono essere a doppia falda o a padiglione con manto di copertura in coppi di laterizio o rame, con sporti di gronda non superiore a cm 50 sui fronti principale e cm 10 su quelli laterali; i canali di gronda dovranno essere in rame o in lamiera zincata verniciata. Eventuali pannelli solari dovranno essere collocati nel rispetto della geometria della falda.

Vanno evitati poggiali e ballatoi sui fronti principali e i fianchi degli edifici, nonché aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati. Non sono consentiti la realizzazione di nuovi corpi ed elementi aggettanti.

Le zoccolature dovranno essere realizzate in pietra naturale, avere un'altezza non superiore a metri 1,00 ed in ogni caso adeguarsi alle situazioni esistenti.

Nel caso di ristrutturazioni o di demolizione con ricostruzione, il rapporto tra pieni e vuoti nella composizione delle facciate dovrà tenere conto delle caratteristiche storiche locali, con aperture che dovranno privilegiare gli abachi del *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*.

Nelle facciate vanno evitati intonaci di tipo plastico, finiture a graffiato, buccia d'arancio o similari; le tinteggiature delle facciate intonacate, dovranno rispettare quanto contenuto nel *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*.

I serramenti dovranno essere in legno naturale verniciato o similari; sono ammessi serramenti metallici verniciati ai piani terra degli spazi commerciali, artigianali o



terziari nel caso di effettiva necessità. Gli scuri saranno in legno con apertura a libro o scorrevoli.

I passi carrai andranno chiusi con portoni in legno o da cancelli in ferro con semplice disegno e colore scuro. Sono ammessi autorimesse ai piani terra a condizione che siano chiusi con portoni in legno naturale o similari e si inseriscano in maniera armonica nelle facciate.

Vanno preservati gli spazi aperti e le corti comuni e mantenuta la loro unitarietà; vanno quindi evitate suddivisioni non coerenti con l'impianto storico. In caso di demolizione con ricostruzione vanno eliminati tutti gli edifici accessori o minori privi di interesse storico, o qualora ammesso recuperati nell'edificazione principale.

Sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili, quelle per la sicurezza della circolazione e della viabilità nel qual caso dovranno essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e quelle private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.



Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature abbattute dovranno essere sostituite utilizzando specie autoctone.

Tutti gli interventi negli edifici, nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, materiali e modalità di intervento per quanto non contenuto nel presente articolo, dovranno rispettare quanto previsto nel *“Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”*.

Destinazioni d’uso

Nelle zone di centro storico sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

a) residenza;

La destinazione residenziale è garantita in misura non inferiore al 30% del totale riferita alla superficie utile.

b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;

c) istituzioni pubbliche;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

e) esercizi di somministrazione di tipologia A, B, D con esclusione di spettacoli e trattenimenti pubblici;

f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico;

g) esercizi di vicinato;

h) uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati;

i) alberghi e pensioni;

j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;

k) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

Dotazioni urbanistiche



Nelle aree a parcheggio per gli esercizi di vicinato e pubblici esercizi vanno rispettate le seguenti dotazioni urbanistiche:

- deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento;
- qualora non possa essere garantita la quantità minima di cui sopra l'area destinata a parcheggio potrà essere reperita entro la distanza di 300 mt. dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga al rapporto dello 0,2 mq/mq fino ad un massimo del 50% o con utilizzo di soluzioni alternative. Tale soluzione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale che prevedrà altresì la regolamentazione degli accessi e dei percorsi veicolari;
- qualora venga dimostrata l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere la quantità minima di aree a standards prevista, il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere considerato equivalente.

Prescrizioni particolari

Le pertinenze di edifici di interesse storico ed ambientale riguardano spazi aperti che unitamente al "costruito" definiscono e partecipano alla compiutezza storica, morfologica ed architettonica di singoli fabbricati o complessi speciali.

I parchi e i giardini storici, quasi sempre connessi a edifici e ville di antica origine, riguardano spazi con composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico o artistico presentano un interesse pubblico. Spesso culturalmente connessi con lo sviluppo degli abitati e testimoni, talvolta, di vicende storiche, qualora posti all'interno o ai limiti delle aree urbane costituiscano anche un importante elemento di riequilibrio ambientale. In questi spazi è ancora leggibile il rapporto



imprescindibile tra architettura e verde quale espressione e testimonianza del periodo storico e della cultura che li hanno concepiti.

Negli spazi aperti sono inclusi anche corti comuni, piazze, strade e spazi pubblici in quanto fondamentali per la conservazione degli impianti storici e identitari originari.

Gli obiettivi da perseguire negli interventi in tali ambiti sono:

- conservazione dell'impianto storico e della progettualità originaria;
- mantenimento del sistema dei vuoti e pieni definiti da spazi aperti ed edificati;
- valorizzazione della percezione visiva degli oggetti tutelati;
- eliminazione degli elementi detrattori o incongrui.

Questi spazi sono inedificabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree a verde privato di cui all'articolo 47 delle presenti NTO.

Dovranno essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattoni, decori scultorei, alberature di rilievo, ed altri elementi meritevoli di conservazione.

Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e di interesse provinciale, oltre al rispetto di quanto definito agli articoli 40 e 42 delle presenti NTO, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio.

In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.



Gli interventi ammessi dal PI vanno realizzati secondo quanto definito nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 85 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Fb)

Queste aree sono destinate ad attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali, impianti tecnologici.

Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativi (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l’edificazione.

Le aree di tipo Fb non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq.

Per il territorio di Gorgo al Monticano (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l’estratto delle planimetrie del P.A.T.I. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.A. e N.T.O. (*v. all. 8 - Estratto P.A.T.I.-N.A., P.I.-N.T.O., P.A.I.L., C.D.U.*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Gorgo al Monticano (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:



- **Licenza edilizia n. 792**, rilasciata **in data 04.12.1975** per lavori di ripristino interno di una villa;
- **Permesso di Abitabilità n. 792 in data 29.04.1985** per la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.
- **Domanda in data 02.12.1985** per la costruzione di una tettoia per ricovero attrezzi vari; **la Concessione edilizia pratica n. 1.648**;
- **Concessione edilizia n. 1888/89**, prot. n. 5923/87, rilasciata **in data 07.08.1989** per lavori di costruzione di tettoia per attività commerciale;
- **Concessione edilizia n. 2140** pratica n. 2140, rilasciata **in data 09.11.1989** per lavori di cambio oggetto concessione edilizia n. 1888: costruzione di tettoia per attività esistente;
- **Autorizzazione edilizia n. 2240** prot. n. 4090, rilasciata **in data 07.08.1990** per lavori di manutenzione straordinaria;
- **Concessione edilizia n. 2304** pratica n. 2304, rilasciata **in data 03.06.1991** per lavori di ristrutturazione parziale di fabbricato ad uso abitativo;
- **Concessione edilizia n. 2303** pratica n. 2303, rilasciata **in data 12.05.1992** per lavori di ristrutturazione parziale di fabbricato ad uso commerciale;
- **Licenza di Abitabilità n. 2303/2240** pratica n. 2303 **in data 28.03.1995** dell'immobile oggetto di ristrutturazione parziale di fabbricato ad uso commerciale;
- **Concessione edilizia n. 3103** pratica n. 3103, rilasciata **in data 14.07.1998** per lavori di ristrutturazione parziale di fabbricato ad uso abitativo rinnovo C.E. n. 2304/91.

(v. all. 9 – *Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI



Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che:

L'unità immobiliare (particella n. 53 sub 9-Villa padronale, abitazione) come rilevata nel sopralluogo in data 24.01.2022 **risulta difforme:**

- piano terra: chiusura sul collegamento tra appartamento del custode a est e appartamento padronale; piano terra, trasformazione della portafinestra in finestra dell'appartamento del custode;
- piano primo: chiusura del collegamento tra appartamento del custode a est e appartamento padronale;
- piano secondo: apertura piccola finestra sulla soffitta della parete ovest del corpo centrale e realizzazione di n. 2 lucernari in copertura dell'ala est.

Sostanzialmente trattasi di:

- **variazioni interne** (piano terra e primo);
- **variazione prospettica** (piano terra, prospetto est);
- **variazione copertura.**

L'unità immobiliare (particella n. 53 sub 8-Magazzino Cantina) come rilevata nel sopralluogo in data 24.01.2022 **risulta difforme:**

- piano terra: aperture nei setti di divisione di maggiori dimensioni;
- piano terra/primo: diversa struttura della scala di collegamento, mancata realizzazione della scala a chiocciola sostituita da una scala ad andamento rettilineo;
- piano primo: realizzazione di n. 3 lucernari in copertura ala ovest.

Sostanzialmente trattasi di:

- **variazioni interne;**



- **variazione copertura.**

L'unità immobiliare (particella n. 54-Cantina) come rilevata nel sopralluogo in data 24.01.2022 risulta difforme:

- piano terra: realizzazione di un'apertura sul fronte ovest;
- piano terra: mancata realizzazione del muro di tamponamento previsto a divisione tra cantina e tettoia.

Sostanzialmente trattasi di:

- **variazioni interne;**
- **variazione prospettica prospetto ovest.**

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RICONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Gorgo al Monticano (TV), per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

Unità immobiliare particella n. 53 sub 9-Villa padronale, abitazione:

- variazioni interne (piano terra e primo);
- variazione prospettica (piano terra, prospetto est);
- variazione copertura.

Unità immobiliare particella n. 53 sub 8-Magazzino Cantina:

- variazioni interne (piano terra e primo);
- variazione prospettica (piano terra, prospetto est);
- variazione copertura.

Si precisa che, a riguardo ai lucernari riscontrati in copertura, gli stessi sono autorizzabili ai sensi dell'art.59 comma 16 delle N.T.O.

Per la villa, oggetto del grado di protezione 2, ai sensi dell'art.42 punto g) delle N.T.O.



è consentita la realizzazione dei lucernari purché non si alteri il profilo altimetrico originario e i materiali coerenti con il contesto ambientale. La possibilità di apertura dei lucernari è richiamata anche nel Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 72.

La variazione prospettica su fronte est (testa del corpo di fabbrica), data dalla trasformazione di una porta finestra in finestra nella cucina, non inficia la condizione aeroilluminante prevista dalle norme, in quanto la superficie finestrata apribile è maggiore di 1/8 della superficie del pavimento.

Per entrambe le particelle a costituire l'unitarietà di Villa Castalda, la sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano (TV).

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre agli anni Novanta del secolo scorso, ovvero a periodi ancora più remoti, la sanzione amministrativa per la sanabilità delle opere difformi riscontrate è così precisata:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare.**

Trattandosi di difformità relative a n. 2 unità immobiliari, **l'importo complessivo delle sanzioni è pari a € 2.064,00=.**

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.



L'unità immobiliare particella n. 54-Cantina:

Per le variazioni interne si richiama quanto già descritto *ut supra*.

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre agli anni della costruzione del capannone adibito a cantina (anni 80-90 del Novecento), la sanzione amministrativa per la sanabilità delle opere difformi riscontrate è così precisata:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare.**

Trattandosi di difformità relative a n. 1 unità immobiliare, **l'importo complessivo delle sanzioni è pari a € 1.032,00=.**

Per l'apertura sul fronte ovest del capannone, affacciandosi su altre proprietà, si prevede la rimessa in pristino della continuità della parete, mediante rimozione del portone e ripristino della muratura di tamponamento. Il costo previsto per tale operazione, compreso lo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali rimossi, è stimato in **€ 6.000,00=** circa oneri di legge compresi.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti alla pratica (S.C.I.A.) di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Gorgo al Monticano (TV) si stima una spesa tecnica professionale di **€ 5.000,00 circa**, oneri di legge compresi.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Catasto Fabbricati per variazione catastale si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 15.596,00 circa, che si



arrotonda a € 16.000,00=, oneri di legge compresi.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I fabbricati oggetto della presente relazione non sono dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisati:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>
<i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	<i>0,10</i>
<i>Per la sup. eccedente</i>	<i>0,02-0,04</i>
<i>Cantine</i>	<i>0,50</i>
<i>Autorimesse e box</i>	<i>0,50</i>



Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche, ...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;
- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un



termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per le unità immobiliari, costituite dalla villa storica con annesse barchesse, dal corpo



edilizio aggiunto a destinazione produttiva, alla chiesetta-oratorio e all'area scoperta pertinenziale complessiva, il parametro di riferimento è la superficie dell'immobile definita nella sua parametrizzazione (**superficie commerciale mqe**).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Gorgo al Monticano, individua una fascia/zona catastale – extraurbana-zona agricola - all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Ville e villini: *condizione manutentiva "Ottima"*;

Valore di mercato: minimo €/mq 920,00 – massimo €/mq 1.050,00.

Considerando i prezzi di offerta per beni simili (ville) riscontrati presso Agenzie Immobiliari, ubicati in zona analoga (località Gorgo al Monticano) con uno stato di conservazione normale (abitabile), si individuano delle soglie di valori tali da definire una media ponderata pari a €/mq 1.300,00 circa.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Gorgo al Monticano, individua per:

- *Immobili produttivi: condizione manutentiva "Ottima"*

Valore di mercato: minimo €/mq 340,00 – massimo €/mq 390,00.

Considerando i prezzi di offerta per beni simili riscontrati presso Agenzie Immobiliari, ubicati in zona analoga (località Gorgo al Monticano) si individuano delle soglie di valori compresi tra €/mq 350,00 circa e €/mq 350,00 circa e 420,00 circa.

Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare sono:

- identificati all'interno di un riconoscimento valoriale dato dalla **storicità dell'impianto** del corpo principale della villa con barchesse e chiesetta-oratorio;
- inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo agricolo**;



- riconducibili a **una condizione conservativa e manutentiva sostanzialmente discreta nel complesso**;
- hanno finiture di normale fattura ad esclusione di soluzioni migliori in parte pavimentale e parietale della villa storica
- modeste e vetuste finiture si riconoscono nel corpo edilizio di tipo produttivo (cantina);
- in alcuni beni che costituiscono il compendio si riconoscono necessari alcuni lavori manutentivi,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5% mentre il deprezzamento per le "condizioni dell'offerta" la percentuale correttiva è indicata nel 20%.

Per la parte del compendio costituito villa storica con annesso barchesse, dal corpo edilizio aggiunto a destinazione produttiva, alla chiesetta-oratorio e all'area scoperta pertinenziale complessiva, in base alla condizione manutentiva riscontrata e considerata all'interno di una condizione articolata, per la vendita dell'immobile **si ritiene equo e coerente utilizzare:**

- per corpo della villa storica, della chiesetta-oratorio e dell'area scoperta di pertinenza mediante la parametrizzazione assegnata, un valore medio di riferimento pari a €/mqe 1.300,00=;
- per il corpo di fabbrica (capannone) a destinazione produttiva aggiunto mediante la parametrizzazione assegnata, un valore medio di riferimento pari a €/mqe 400,00=;
- per la pesa a ponte, un valore a corpo pari a € 2.000,00=.

La determinazione dei valori procederà coerentemente con l'articolazione dei beni



come descritti inizialmente e divisi in BENI "A", BENI "B", BENI "C".

BENI "A"

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

A – UNITA' IMMOBILIARI: Cantina in villa storica (parte ovest), aree scoperte mm.nn.

495, 54 sub3.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Terra	Cantina parte ovest	mq	247,67	x	1,00	mqe
Primo	soffitta ovest	mq	249,84	x	0,50	mqe	124,92
Totale		mq	497,51			mqe	372,59
Area scoperta - superficie catastale (10%, 3%)		mq	2.806			mqe	186,41
Superficie commerciale complessiva						mqe	559,00

A1 – UNITA' IMMOBILIARE: Capannone e tettoia a destinazione produttiva

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Terra	Capannone,tettoie, wc, ripostigli	mq	409,21	x	1,00	mqe
Terra	Ingresso con tettoia aperta (porticato)	mq	56,25	x	0,40	mqe	22,50
Totale		mq	465,46			mqe	431,71
Superficie commerciale complessiva						mqe	431,71



STIMA – Quota 1/1 della proprietà Esecutato 1

A Cantina su parte di Villa storica (lato ovest), area scoperta			
1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	559
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	726.700,00
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	36.335,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	690.365,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	34.518,25
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	655.846,75
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)- 20%	€	131.169,35
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	524.677,40
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	524.677,40

VALORE FINALE STIMA € 524.677,40=

STIMA – Quota 1/1 della proprietà Esecutato 1

A1 Capannone e tettoie a destinazione produttiva			
1	Valore unitario di mercato	€/mq	400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	431,71
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	172.684,00
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	8.634,20
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	164.049,80
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	8.202,49
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	155.847,31
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)- 20%	€	31.169,46



9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	124.677,85
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-10.282,00
11	TOTALE	€	114.395,85

VALORE FINALE STIMA € 114.395,00=

TOTALE COMPENDIO BENI "A": € 639.076,14=.

BENI "B"

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

B – UNITA' IMMOBILIARI: Villa storica pars residenziale, aree scoperte mm.nn. 50,52,652.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	residenza	mq	324	x	1,00	mqe	324,00
Primo	residenza	mq	324	x	1,00	mqe	324,00
Secondo	soffitta est	mq	257,14	x	0,50	mqe	128,57
Totale		mq	905,14			mqe	776,57
Area scoperta - superficie catastale (10%, 3%)		mq	1.636			mqe	115,16
Superficie commerciale complessiva						mqe	891,73

B1 – UNITA' IMMOBILIARI: Chiesetta-oratorio

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Chiesetta-oratorio	mq	38,90	x	1,00	mqe	38,90



	<i>Totale</i>	mq	38,90			mqe	38,90
	Superficie commerciale complessiva					mqe	38,90

STIMA – Quota 1/1 della proprietà Esecutato 2**B Villa storica con barchesse e area scoperta**

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	891,73
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	1.159.252,64
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	57.962,63
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	1.101.290,01
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	55.064,50
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	1.046.225,51
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x 20%)- 20%	€	209.245,10
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	836.980,41
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-5.314,00
11		TOTALE	€ 831.666,41

VALORE FINALE STIMA € 831.666,41=**STIMA – Quota 1/1 della proprietà Esecutato 2****B1 Chiesetta-oratorio**

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	38,90
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	50.570,00
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	2.528,50
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	48.041,50
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) - 5%	€	2.402,08
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	45.639,43



8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)- 20%	€	9.127,89
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	36.511,54
11	TOTALE	€	36.511,54
		VALORE FINALE STIMA €	36.511,54=

TOTALE COMPENDIO BENI "B": € 868.177,95=.

BENI "C"

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

C – UNITA' IMMOBILIARI: Area scoperta m.n. 53 sub 3.

Superficie catastale mq 583

STIMA – Quota 1/2 della proprietà cad. Esecutato 1, Esecutato 2

Valore unitario € 75.790,00=

TOTALE COMPENDIO BENE "C": € 75.790,00=.

PESA A PONTE ESTERNA

Valore unitario a corpo € 2.000,00

RIEPILOGO VALORI UNITA' IMMOBILIARI

A BENI "A"	€	639.076,14
B BENI "B"	€	868.177,95
C BENI "C"	€	75.790,00
D PESA A PONTE	€	2.000,00

VALORE FINALE A BASE D'ASTA € 1.585.044,08=

Nella loro totalità per i BENI (A+B+C+D) oggetto di pignoramento appartenenti al



LOTTO UNICO, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 1.585.044,08** che si arrotonda a € 1.585.000,00= (Euro unmilionequincentoottantacinquemila/00).

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI

In data 06.06.2022, con mail pec, è stata inviata la bozza della perizia alle parti al fine di far pervenire eventuali osservazioni allo scrivente entro 15 giorni dal ricevimento.

Con mail **pec del 09.06.2022 l'avv. Fernando Rampini Boncori, procuratore della banca esecutante**, ha comunicato allo scrivente architetto che *"..non ci sono osservazioni all'elaborato peritale.."*.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2 – Planimetrie ed Elaborati planimetrici

Allegato 3 – Visure Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento C.RR.II.

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Estratti P.A.T.I.- N.A., P.I.- N.T.O., P.A.I.L., C.D.U.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica



Treviso, 27 giugno 2022

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

