

RELAZIONE DI STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI CESSALTO,  
VIA DOSA N. 15

Facendo seguito all'incarico ricevuto dal

, di valutare il complesso

immobiliare sito in Comune di Cessalto, Via Dosa n. 15, il sottoscritto perito,  
effettuato sopralluogo sul posto durante la seconda decade del mese di Dicembre, ed  
assunte le necessarie informazioni catastali, urbanistiche e di mercato, è ad esporre  
in appresso il risultato delle proprie indagini e deduzioni:

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Trattasi di un fabbricato residenziale denominato "Villa Vio", fabbricato vincolato dalla  
Soprintendenza ai Monumenti del Veneto, situato in Cessalto, frazione Santa Maria  
di Campagna in Via Dosa al civico 15, così individuato catastalmente:

Catasto dei Fabbricati – Comune di Cessalto, sez. C, foglio 2,  
mappale n. 816 sub 2 cat. A/3 cl. 1 vani 15.5 sup. cat. mq. 325.00 RD € 460,29;  
mappale n. 816 sub 3 cat. A/3 cat. A/3 cl. 1 vani 3.5 sup. cat. mq. 76.00 RD €  
103,94;

Catasto Terreni Comune di Cessalto foglio 22  
mappale n. 816 ente urbano di mq. 2556,00  
mappale n. 438 seminativo di mq. 64.00  
mappale n. 259 sem. arb. di mq. 3492,00  
Totale superficie di proprietà mq. 6112,00

Il tutto risulta così intestato:

e ciò in forza della denuncia di successione del 03.05.1991 reg. il 30.10.1991 al n. 28



prot. ufficio registro di Treviso e della denuncia di successione n. 521179 vol. 88888, ufficio del registro di Treviso, registrata il 09.12.2024.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato, eretto agli inizi del 1700, risulta negli ultimi decenni essere stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione.

Dall'accesso atti effettuato presso il Comune di Cessalto si descrivono i titoli edilizi risultanti dal 01.09.1967 ad oggi:

-Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n. 1412/1443 del 27.07.1985 n. 6471 di prot.;

-Rinnovo autorizzazione edilizia n. 1412/1443 del 27.07.1985 per manutenzione straordinaria del 07.06.1991;

-Proroga alla C.E. n. 90/1987 del 04.10.1991;

-Permesso di costruire n. 09/3571 del 27.03.2009 per adeguamento fognature;

-Restauro con recupero porzione edificio residenziale, effettuato con permesso di costruire n. 11/3650 del 22.09.2011 e successiva variante in corso d'opera n. 13/3712 del 25.11.2013;

-Ricavo abbaino per accesso terrazzo, effettuato con autorizzazione Beni Culturali n. 17156 di prot. del 28.07.2014 e autorizzazione ambientale n. 1107 del 23.02.2015

-Certificato di agibilità n. 11/3650 del 10.02.2014.

L'immobile risulta denominato "Palazzo Vio" e risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs del 22 gennaio 2004 n. 42 art. 21 (Codice dei Beni Culturali) nonché alle disposizioni di tutela del Codice per effetto del D.M. 18.10.1982 Legge 1089/39.

Decreto Ministeriale di Vincolo – Ministero Beni Culturali e Ambientali del 18.10.1982

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di un fabbricato padronale denominato "Palazzo Vio" eretto agli inizi del

1700, e ristrutturato totalmente dal 2012 al 2014; composto dal corpo principale residenziale e dalla pertinenza laterale sempre ad uso alloggio, con annessa area scoperta di pertinenza.

L'immobile vincolato ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089 con decreto del 18.10.1982, si presenta in buone condizioni igienico statiche pur essendo da diversi anni in stato di abbandono.

L'edificio, che si sviluppa su due piani fuori terra con sottotetto in forma di grande abbaino, risulta avere la classica pianta delle ville venete, con salone centrale e stanze laterali. Al piano primo vi è un salone pavimentato in terrazzo alla veneziana ove si legge la data del 1759.

Molto interessanti si presentano le facciate principali ove nella zona centrale al piano terra e primo si hanno aperture a tutto sesto affiancate da finestre rettangolari con l'abbaino centrale incorniciato in maniera marcata.

Sulla facciata sud si sviluppa un ampio camino "a valesana" con posto all'interno un focolare in mattoni di pregevole fattura. Sui prospetti laterali, all'ultimo piano si aprono delle finestre ovali ed infine sul lato nord si sviluppa un'ala a due piani adibita ad alloggio custode, il cui esterno è caratterizzato da una cornice in mattoni di buona fattura.

Strutturalmente l'immobile si presenta con spesse murature perimetrali in mattoni intonacati, con solai in legno parte originari e parte ricostruiti, con struttura di copertura in listoni di legno e tavole di cotto.

Energeticamente con l'intervento di ristrutturazione è stata migliorata la situazione originaria con la posa di vetrocamera sui fori esterni, con isolamento sul tetto e posa cappotto esterno sulla pertinenza a nord.

Si reputa che la classe energetica sia classificabile in "E".

Non sono visibili vizi o difetti, crepe o fessurazioni sulle murature e pertanto la situazione statica risulta buona.

Si possono notare in alcune zone al piano terra leggere forme di umidità di risalita alla base delle murature, presumo, accentuate dalla mancata aereazione e dal mancato utilizzo dell'immobile negli ultimi anni.

Con la ristrutturazione avvenuta nel secondo decennio degli anni duemila, i pavimenti sono stati tutti sostituiti con la sola eccezione del terrazzo alla veneziana posto al piano primo nel salone centrale, parzialmente degradato nel lato nord del salone stesso.

Tutti i locali si presentano ultimati ed agibili tranne il bagno al piano primo che si presenta allo stato grezzo. I pavimenti al piano terra del fabbricato principale sono in marmo, mentre quello degli altri piani sono in tavole di larice.

Nella pertinenza laterale a nord, i pavimenti al piano terra sono in tabelle di recupero e al piano primo in tavole di larice.

I serramenti sono costituiti da finestre in legno con vetrocamera e da balconi pure in legno. Visto lo stato di abbandono due fori si presentano con i balconi deteriorati, da sostituire. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo per i due alloggi, alimentato da caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Nel fabbricato principale le tubazioni di adduzione acqua calda ai radiatori risultano correre su battiscopa a ridosso del pavimento.

L'impianto elettrico parte sottotraccia e parte fuori traccia risulta adeguato alle principali normative. Le porte interne, pure in legno, risultano lavorate a specchio e sono di buona fattura.

Due caminetti marmorei sono presenti al piano terra oltre al focolare della valesana.

L'area scoperta tutta adibita a prato, si presenta in stato di abbandono e sulla stessa

non sono presenti piante di particolare pregio. Non è presente alcun locale da adibire a garage.

L'immobile risulta posizionato in aperta campagna, nella frazione di Santa Maria di Campagna, attorniato da aree agricole coltivate e da edificazioni residenziali e rurali sparse. L'immobile principale risulta così costituito:

-Piano terra, avente altezza interna pari a ml. 3.15, con il locale cucina con altezza ml. 3.30 e il locale camino con altezza pari a ml. 2.95. Risulta composto da salone di ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e camino, bagno, stanza e vano scale. La sua superficie lorda è pari a mq. 155.50.

-Piano primo, avente altezza pari a ml. 2.85, con guardaroba laterale con altezza ml.2.65 ed è composto da ampio salone centrale con piccolo terrazzino d'affaccio, n. 3 camere, un guardaroba, un bagno (allo stato grezzo) e vano scala.

La sua superficie lorda è pari a mq. 143.70.

-Piano secondo composto da soffitta centrale avente altezza media pari a ml. 3.00 e superficie lorda pari a mq. 40.50 e da locali ad uso soffitta posti nelle parti laterali, e vano scala aventi altezza media pari a ml. 1.55, aventi una superficie pari a mq. 84.50.

Nel 2014 con autorizzazione ambientale 1107 del 23.02.2015 è stato ricavato un abbaino per accedere alla terrazza posta sopra al locale guardaroba.

La pratica non risulta ultimata e nelle planimetrie catastali non figura il ricavo di detta terrazza e il conseguente ricavo dell'abbaino.

Da una ricognizione sul posto effettuata con la scorta degli elaborati di progetto, alcune incongruenze risultano riscontrabili, in particolare in esito alla collocazione della porta di accesso alla terrazza stessa e dei fori del prospetto sud/est. Sarà da effettuare un'accurata verifica con idoneo rilievo e confronto con gli elaborati e



successiva presentazione di una tavola corretta da allegare alla richiesta di fine lavori, con conseguente richiesta di sanatoria.

Per completare l'opera manca l'esecuzione del parapetto della terrazza stessa.

I costi stimati per il completamento della terrazza (esecuzione parapetto), la chiusura della pratica edilizia e la presentazione della sanatoria, si presumono in € 20.000,00.

Le dimensioni della terrazza così ricavata e pavimentata risultano pari a mq. 18.80.

L'alloggio del custode invece risulta così composto:

-piano terra avente altezza pari a ml. 2.40 composto da un locale adibito ad ingresso-cucina-soggiorno con scala in legno a vista per accesso al piano primo, avente una superficie lorda pari a mq. 40.30,

-piano primo avente altezza media pari a ml. 2.67 composto da camera, ripostiglio e bagno. La sua superficie lorda è pari a mq. 39.80.

L'immobile risulta ricadere ai fini urbanistici in zona agricola.

Si fa notare che in caso di vendita sarà da notificare alla Soprintendenza ai Monumenti il preliminare stesso, visto il diritto di prelazione alla stessa spettante ai sensi delle vigenti normative.

Dalle informazioni avute, da circa cinque/sei anni l'immobile è sul mercato immobiliare, ma considerata la sua collocazione in zona decentrata, lontana da servizi e da centri abitati importanti non riveste particolare interesse.

La zona nella quale ricade risulta priva dei principali servizi e l'immobile risulta collocato a circa 35 Km. dal capoluogo della provincia di Treviso e a circa 4 Km. dal capoluogo del Comune

## VALUTAZIONE

Pertanto alla luce di quanto sopradescritto, considerati tutti gli elementi che possono comunque influire nella determinazione del valore di immobili di tale natura, in

relazione al fondo in cui fanno parte, alla loro entità, grado, scopo, ed essere attuali, all'odierna situazione di mercato, il tutto riferito all'epoca attuale, si giudica di dare ai beni sopradescritti il seguente valore comprensivo di suolo e soprasuolo.

a) Fabbricato principale

piano terra mq. 155.50	x € 530,00	= € 82.415,00
piano primo mq. 143.70	x € 480,00	= € 68.976,00
piano secondo		
soffitta centrale mq. 40.50	x € 400,00	= € 16.200,00
locali laterali mq. 84.50	x € 210,00	= € 17.745,00
terrazza mq. 18.80	x € 100,00	= € 1.880,00
	TOTALE	= € 187.216,00

B) Fabbricato annesso

piano terra mq. 40.30	x € 500,00	= € 20.150,00
piano primo mq. 39.80	x € 500,00	= € 19.900,00
	TOTALE	= € 40.050,00

C) Area scoperta

mq. 6112,00	x € 7,00	= € 42.784,00
-------------	----------	---------------

Totale valore compendio immobiliare = € 270.050,00

Detrazione per completamento terrazza e sanatoria = € 20.000,00

RIMANGONO € 250.050,00

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Carbonera li, 30.12.2025



R.G.N. 41/2026



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CONEGLIANO

ASSEVERAZIONE di PERIZIA

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2026 il giorno 13 del mese di gennaio nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso

Il/La signor/a TORRESAN GEOM LIVIO

la/il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/Albo: GEOMETRI

della provincia di : TREVISO AL N 1508

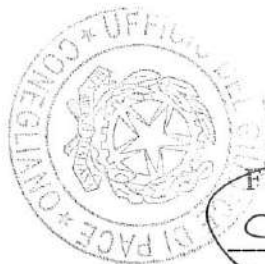
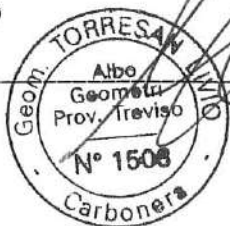
Specializzazione : GEOMETRA

Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula:

**"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".**

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dott.ssa Romina Maccari

*Romina Maccari*

L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la regolarità formale del documento prodotto.