

Tipo procedimento: **Esecuzioni Immobiliari**  
Promossa da [REDACTED]  
N. di ruolo generale **607/2015 R.G. Esec. Imm.ri**  
Giudice Esecutore: Dott.ssa **ALESSANDRA BURRA**  
C.T.U.: Arch. **ANTONIO E.G. BORTOLUZZI**  
Udienza **17 luglio 2019, V Piano, ore 10.00**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### INDICE SOMMARIO :

pagina

#### 0 - PREMESSA

#### 1 - OPERAZIONI PERITALI

#### 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1. Considerazioni preliminari	3
2.2. Identificazione, consistenza, inquadramento storico, catastale ed edilizio dei beni	4
2.3. Ricognizione dell'immobile, dei locali, dei materiali e delle finiture	5
2.4. Gli impianti	8
2.5. Iter concessori e autorizzativi	8
2.6. Inquadramento urbanistico	9

#### 3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

3.1. Determinazione del valore di mercato	12
3.2. Il valore commerciale stimato	12
3.3. Il valore da porre a base d'asta	12

#### 4 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

4.1. Lotto Unico	13
------------------	----

#### 5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

5.1. Identificazione esatta dei beni pignorati	14
5.2. Verifica ulteriori Intervenuti all'esecuzione Immobiliare	14
5.3. Determinazione del valore dei beni ai sensi dell'art.568 c.p.c.	14
5.4. Verifica oneri condominiali	14
5.5. Elementi utili per la vendita	14

#### 6 - CONCLUSIONI

15

### INDICE DELLE TABELLE

<b>TABELLA 1</b>	DATI CALCOLATI CLASSAMENTO PARTICELLA N. 127 - FOGLIO 43	5
<b>TABELLA 2</b>	DATI CLASSAMENTO PARTICELLA N. 116 - SUB. 50 - FOGLIO 6	5
<b>TABELLA 3</b>	STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA	13



## INDICE DEGLI ALLEGATI:

---

<b>ALLEGATO N. 01</b>	ROGITO DEL NOTAIO PAOLO TALICE DI TREVISO IN DATA 04.04.2008	
<b>ALLEGATO N. 02</b>	NOTA PER INTESTAZIONE DEL BENE	
<b>ALLEGATO N. 03</b>	PREVENTIVO NOTAIO TALICE	
<b>ALLEGATO N. 04</b>	TAV. 01 - RILIEVO DELL'ACCESSO STRADALE, DELL'ANDRONE E DEL POSTO AUTO - SCALA 1:100	
<b>ALLEGATO N. 04bis</b>	ESTRATTO PLANIMETRIA SUB "B" ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E CITATA NELL'ATTO DEL NOTAIO ACCONCIA, REP. 97022 DEL 24.07.2006	
<b>ALLEGATO N. 05</b>	ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 43 - SCALA 1:2000	VEDI VISURA N. TV0020867
<b>ALLEGATO N. 06</b>	ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA - SCALA 1:500	VEDI VISURA N. TV0020869/1
<b>ALLEGATO N. 07</b>	ELABORATO PLANIMETRICO ALTRI PIANI - SCALA 1:500	VEDI VISURA N. TV0020869/2
<b>ALLEGATO N. 08</b>	PIANTA CATASTALE APPARTAMENTO - SCALA 1:200	DA ACCESSO ATTI COMUNE
<b>ALLEGATO N. 09</b>	VISURA PER SOGGETTO	VEDI VISURA N. TV0020865
<b>ALLEGATO N. 10</b>	VISURA STORICA PER IMMOBILE	VEDI VISURA N. TV0020866/1/2/3
<b>ALLEGATO N. 11</b>	TAV. 02 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO - SCALA 1:100	
<b>ALLEGATO N. 12</b>	TAV. 03 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO AL TERZO PIANO - SCALA 1:100	
<b>ALLEGATO N. 13</b>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
<b>ALLEGATO N. 14</b>	CONCESSIONE EDILIZIA N. 1689/C DEL 1994	
<b>ALLEGATO N. 15</b>	CONCESSIONE EDILIZIA N. 9749 DEL 1994	
<b>ALLEGATO N. 16</b>	INGIUNZIONE CAUSA CROLLO PARZIALE	
<b>ALLEGATO N. 17</b>	APPOSIZIONE DEL VINCOLO MINISTERIALE	
<b>ALLEGATO N. 17bis</b>	ROGITO DEL NOTAIO SALVATORE ROMANO DI TREVISO IN DATA 28.03.2000	
<b>ALLEGATO N. 18</b>	1 <sup>A</sup> VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9749	
<b>ALLEGATO N. 19</b>	COMUNICAZIONE RIPRESA LAVORI	
<b>ALLEGATO N. 20</b>	RICHIESTA 2 <sup>A</sup> VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9749	
<b>ALLEGATO N. 21</b>	AUTORIZZAZIONE SOPRINTENDENZA	
<b>ALLEGATO N. 22</b>	D.I.A. IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9749	
<b>ALLEGATO N. 23</b>	AUTORIZZAZIONE SOPRINTENDENZA PER QUANTO REALIZZATO IN DIFFORMITA'	
<b>ALLEGATO N. 24</b>	RELAZIONE FINALE D.L. STRUTTURE	
<b>ALLEGATO N. 25</b>	DICHIARAZIONE CONFORMITA IMPIANTO ELETTRICO	
<b>ALLEGATO N. 26</b>	DICHIARAZIONE CONFORMITA IMPIANTO TERMOIDRAULICO	
<b>ALLEGATO N. 27</b>	CERTIFICATO DI COLLAUDO STRUTTURE	
<b>ALLEGATO N. 28</b>	CERTIFICATO DI ATTIVAZIONE SERVIO FOGNATURA E DEPURAZIONE	
<b>ALLEGATO N. 29</b>	CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 9749 DEL 17.01.2008	
<b>ALLEGATO N. 30</b>	ESTRATTO PIANO INTERVENTI - TAV. 3A.7-CASTAGNOLE	
<b>ALLEGATO N. 31</b>	LEGENDA TAV. 3A.7-CASTAGNOLE	
<b>ALLEGATO N. 32</b>	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'	
<b>ALLEGATO N. 33</b>	SITUAZIONE SALDO RATE CONDOMINIALI	



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## 0 - PREMessa

---

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza per la vendita dei beni pignorati depositati da [REDACTED] mandataria di [REDACTED] ([REDACTED]), è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe tramite comunicazione PEC pervenutagli in data 14 febbraio 2019 ed ha giurato telematicamente il giorno 18.02.2019.

Al Verbale di **Esecuzione N. 607/2015 R.G.E.** era allegata una scheda di **CHIARIMENTI** di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

## 1 - AGENDA OPERAZIONI PERITALI

---

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 20.02.2019 con presa visione della copia della documentazione catastale dell'immobile e delle certificazioni depositate a cura della precedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 20.02. e successivamente il 30.05 presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione di visure per soggetto e storica per immobile; richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici dell'immobile sito nel Comune di Paese (TV) da cui è emerso che il bene è tuttora intestato al venditore;
- b) idem il 20.02. presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni;
- c) il 06.03. richiesta copia del Rogito al Notaio Paolo Talice di Treviso;
- d) 07.03 Istanza di allineamento al Giudice poi accolta in data 11.04.;
- e) il 11.03. richiesto *con pec* l'accesso agli Atti di Urbanistica e di Edilizia Privata del Comune di Paese;
- f) il 12.03. richiesta al Custode nominato *Aste 33 srl. di Treviso*, per effettuare il sopralluogo agli immobili;
- g) indi il giorno 20.03. per l'intera giornata (8,30-13,00/14,30-18,00), presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Paese a verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico edilizia;
- h) il 02.05. presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per il sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici, interni ed esterni, insieme al Custode nominato ed in presenza dell'Esecutore;
- i) il 30.05 Notaio Talice per procedere alla *Dichiarazione di mancato avveramento*;
- j) il 10.06 dal Giudice Esecutore per esporre la necessità di incarico al Notaio per la "*Dichiarazione di avvenuta condizione sospensiva e voltura catastale*",
- k) il 14.06. inviata al Tribunale Nota Telematica comprensiva dei compensi preventivati dallo Studio Notarile.
- l) il 18.06. richiesta situazione oneri condominiali ad Amministrazioni Immobiliari Arch. [REDACTED]

## 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

---

I beni oggetto dell'esecuzione si riferiscono ad un immobile costituito da un appartamento signorile articolato su due livelli ai Piani Secondo e Terzo, con diritto ad un posto auto scoperto riservato a Piano terra, nonché all'uso delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Come premesso e previo appuntamento -richiesto e concordato con il Custode nominato Dott. [REDACTED] di *Aste 33 srl. di Treviso*- Giovedì 02 maggio 2019 alle ore 09,30, è stato effettuato congiuntamente l'accesso a detti immobili per il sopralluogo ed i rilievi prescritti.

### 2.1. Considerazioni preliminari

---

Il sottoscritto CTU fa notare preliminarmente che i beni sopradescritti risultano ancora a tutt'oggi intestati al venditore come esposto **nell'Articolo 4** contenuto nell'Atto di Compravendita in data 04 aprile 2008 a rogito del **Notaio Dott. Paolo Talice di Treviso, Rep. n. 68814-Raccolta n. 21218, registrato a Treviso il 08.04.2008 ed ivi trascritto il 09.04.2008, Reg. Part. n.8904-Reg. Gen.n.13883** che quivi si riporta integralmente:



#### ARTICOLO 4

Le parti fanno espresso riferimento al vincolo ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ora abrogato e sostituito da ultimo con il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), nascente da decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 16 marzo 2001.

A tale proposito la parte acquirente si dichiara edotta che:

- il fabbricato di cui l'unità compravenduta fa parte, trovasi iscritto fra gli edifici di interesse storico ed artistico ed è pertanto soggetto alle disposizioni di legge in materia;
- il presente atto di compravendita - ai sensi dell'articolo 61 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione in pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004, per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri Enti Territoriali previsti dal citato Decreto Legislativo;
- in pendenza del predetto termine, è fatto divieto alla parte alienante di effettuare la consegna dell'unità immobiliare in oggetto.
- ove la citata condizione sospensiva avesse a verificarsi, gli effetti dell'atto di compravendita sarebbero automaticamente caducati integralmente e retroattivamente.

Decorso il termine suddetto, senza che l'Autorità competente abbia esercitato il diritto di prelazione, l'alienazione in oggetto produrrà i suoi effetti.

Consequentemente il possesso di fatto passerà alla parte acquirente all'atto del mancato avveramento della condizione dell'esercizio della prelazione di cui sopra.

Le parti, ai fini della notificazione del mancato esercizio del diritto di prelazione, eleggono domicilio in Treviso, Via Silvio Pellico n. 1, presso il mio Studio.

**VEDASI COPIA ROGITO**

**ALLEGATO N. 01**

Non essendo stato esercitato il diritto di prelazione da parte degli Enti sopracitati e quindi risolta la condizione di sospensiva del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004, i beni in oggetto sono passati in piena proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, agli Esecutati.

Contestualmente NON è stata invece attivata -a tutt'oggi- con Atto Notarile la necessaria procedura di notifica al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso né registrate le relative volturazioni delle intestazioni a favore degli Esecutati.

Per iniziativa del Giudice dell'Esecuzione -su istanza del sottoscritto CTU- questa procedura è in corso.

**VEDASI NOTA PER INTESAZIONE DEL BENE E PREVENTIVO NOTAIO**

**ALLEGATI N. 02 e N. 03**

## **2.2. Identificazione, consistenza, inquadramento storico, catastale ed edilizio dei beni**

**2.2.1.** Le proprietà oggetto dell'esecuzione consistono in un appartamento articolato su due livelli ai Piani Secondo e Terzo del corpo principale di Villa Alessi-Perissinotto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paese al Foglio n. 6-Particella n. 116 unitamente alle parti comuni (vano scale, distacchi su scoperto) nonché alla quota di comproprietà di 10,92/384 dell'area strettamente pertinenziale al complesso immobiliare suddetto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Paese al Foglio n. 43-Particella n. 127 di Ha. 0.05.76 totali e come descritto nell'art. 1-ultimo comma del Rogito sopra citato del Notaio Talice.

Villa Alessi-Perissinotto si trova nella frazione di Castagnole del Comune di Paese (TV) in Via S. Casanova, 4, S.P. n.100, dalla quale si accede tramite un passo carraio rientrante a semicerchio, delimitato da due alti pilastri in muratura con finitura bugnata, di forma romboidale e sormontati da due grandi vasi di pietra.

Il passo, carrabile e pedonabile, è regolato da un cancello di ferro battuto a due ante di pregevole fattura, entrambe con apertura elettrocomandata, ed immette in una vasta area cortilizia e a verde, con sentieri in parte lastricati con lastre di pietra e in parte con terra battuta mista a ghiaia, che porta ai diversi fabbricati del complesso immobiliare ed ai parcheggi.

Qui sono allocati la pulsantiera con citofono dei campanelli esterni e le cassette delle lettere del Condominio.

Il compendio raggruppa una serie di fabbricati di dimensioni ragguardevoli tra cui: la Villa padronale, articolata su tre livelli (ove giace l'appartamento oggetto dell'esecuzione) più sottotetto, che è adiacente ad un altro corpo di fabbrica che si sviluppa a nord fino al Vicolo di via Monsignore D'Alessi e che si affaccia -sul fronte interno- sul cortile della proprietà insieme ad altri manufatti quivi solo indicati per inquadrare la vasta composizione del complesso immobiliare.



Dalle documentazioni esistenti negli Archivi di Stato di Treviso e di Venezia, la Villa risulta presente già dalla fine del 1600, ben inquadrata nell'assetto attuale dei fabbricati anche nel Catasto Austriaco del 1842, salvo lievi modifiche evidentemente successive.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2-c.1/a) del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490 l'immobile suddetto è stato dichiarato di interesse particolarmente importante e quindi soggetto a tutte le disposizioni di tutela e di salvaguardia da esso previste con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 16 marzo 2001.

**2.2.2.** Il dati catastali **relativi al posto auto** sono desumibili dal art. 1-ultimo comma del Rogito sopra citato del Notaio Talice che si richiama "alla Planimetria che trovasi allegata sub "B" all'atto del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 24.07.2006 Rep.n. 97022, trascritto a Treviso il 10.08.2006 ai nn. 42252/24515, all'unità compavenduta spetta l'uso esclusivo del posto auto scoperto indicato con la sigla "P12" nella suddetta Planimetria".

Sono stati calcolati come segue:

**TABELLA 1**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		
N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie catastale calcolata m <sup>2</sup>	Note
1	43	127			16,38	DATI NON DISPONIBILI PER VOLTURAZIONE IN CORSO

Nel corso del sopralluogo effettuato, l'Esecutato ci ha indicata la posizione del posto auto "P12" che da noi è stato riportato con la dicitura "Posto Auto Riservato" in:

**TAV. 01 - RILIEVO DELL'ACCESSO STRADALE, DELL'ANDRONE  
E DEL POSTO AUTO - SCALA 1:118**

**ALLEGATO N. 04**

**ESTRATTO PLANIMETRIA SUB "B" ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
E CITATA NELL'ATTO DEL NOTAIO ACCONCIA, REP. 97022 DEL 24.07.2006**

**ALLEGATO N. 04bis**

**2.2.3.** Il dati catastali **relativi all'appartamento** risultano censiti nel **Catasto Fabbricati** nel Comune di Paese (TV) dell'Agenzia del Territorio, Frazione di Castagnole, come riepilogato nella seguente:

**TABELLA 2**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	E	6	116	50	A/2	3	7,5 vani	Tot. escluse aree scoperte 192 m <sup>2</sup>	€uro 852,15

**VEDI VISURA n. TV0020867**

**ALLEGATO N. 05**

Estratto di Mappa Fg. n. 43 - scala 1:2000

**VEDI VISURA n. TV0020869/1**

**ALLEGATO N. 06**

Elaborato Planimetrico Piano Terra - scala 1:500

**VEDI VISURA n. TV0020869/2**

**ALLEGATO N. 07**

Elaborato Planimetrico Altri Piani - scala 1:500

**VEDI (DA ACCESSO AGLI ATTI)**

**ALLEGATO N. 08**

Pianta Appartamento - scala 1:200

**VEDI VISURA n. TV0020865**

**ALLEGATO N. 09**

Visura per soggetto

**VEDI VISURA n. TV0020866-1/2/3**

**ALLEGATO N. 10**

Visura storica per immobile

### **2.3. Ricognizione dell'immobile, dei locali, dei materiali e delle finiture**

All'esterno, sul fronte nord-est su Via S. Casanova si nota un ingresso a due battenti con prospiciente cancello chiuso ai lati del quale si aprono due coppie di finestre bordate di pietra d'Istria, con un'impostazione forometrica che si ripete fino al Secondo Piano. Il Primo Piano (nobile) mostra finiture più accurate, quali un balconcino sormontato da un timpano triangolare -posto in asse sopra all'ingresso a P.T.- e delle mensole soprastanti alle finestre.

Sono tuttora percepibili alcune tracce di decorazioni a tempera che il dilavamento della facciata esposta a nord ha praticamente cancellato del tutto.

Al Secondo Piano ed ultimo Piano -ove si trova l'appartamento oggetto di esecuzione- la pietra d'Istria è presente solo sui davanzali mentre le relative bordature delle finestre sono composte con intonaco in rilievo.

La facciata è contornata per tutto il suo perimetro da un ampio cornicione aggettante, modanato ed intonacato.



Sul fronte sud-est la facciata, che guarda verso l'accesso carraio principale ed il vasto cortile, è caratterizzata da un grande frontone curvo, formato da due gradoni decrescenti e da un arco ribassato centrale in muratura che si erge sopra al cornicione modanato sopra descritto.

All'interno della parte semicircolare vi è un tondo originariamente decorato con pitture oggi illeggibili.

Al Piano Terra, sul fronte sud-ovest, la disposizione della forometria di facciata è simmetrica a quella del fronte di nord-est opposto con sola differenza di un arretramento di 1 metro ~ (dallo spigolo esterno del Soggiorno e giù in linea fino a terra) e conserva tutt'oggi un ballatoio in ferro che collega il primo piano con l'attiguo edificio laterale.

In precedenza questo ballatoio era coperto da una tettoia di cui sono stati conservati i sostegni pure in ferro.

Questa facciata mostra ancora molte tracce delle decorazioni preesistenti: a bugnato fino al Primo Piano; una parte centrale corrispondente al Piano Nobile decorata con campiture rettangolari interposte tra le finestre che, invece, nella parte alta del Secondo Piano sono prive delle cornici bianche.

L'accesso all'immobile avviene da questo fronte e mostra la pulsantiera dei campanelli posta sul lato destro.

E' costituito da una porta in legno lucidata tinta noce a doppio battente ognuna con soprastante vetrocamera e con apertura elettrocomandata.

Di qui si accede all'androne del Piano Terra di forma rettangolare (sul lato opposto c'è l'altro ingresso a due battenti con prospiciente cancello chiuso descritto in precedenza); su entrambi i lati più lunghi si notano tre aperture: entrambe quelle laterali (che in origine immettevano nelle varie stanze della Villa) sono state murate ai fini dei frazionamenti immobiliari operati; quella centrale immette ai vani scale che portano ai piani superiori.

L'androne, illuminato anche da un lampadario centrale, mostra tutte le decorazioni pittoriche a tempera preesistenti che rivestono sia le pareti che il soffitto nonché l'apertura ad arco che immette al vano scale che porta all'appartamento degli Esecutati.

La decorazione parietale, che finge una boiserie, non appare restaurata, anzi si notano tracce di umidità di risalita dalla base del pavimento ed alcune scrostature dell'intonaco da distacco; da segnalare invece le decorazioni soprastanti alle porte laterali (murate) che fingono ognuna un portale con soprastanti figure di putti su fondo verde e la decorazione che contorna l'arco. I colori di fondo sono l'avorio mentre le cornici sono in bianco e verde smeraldo.

Il soffitto, per aumentarne otticamente la profondità, è decorato con un finto cornicione che ne contorna tutto il perimetro. Al centro vi è dipinto un grande rosone con ornati floreali e vegetali.

Il vano scale mostra gradini originali in pietra d'Istria fino al Primo Piano; da qui fino al Secondo Piano la scala (in origine lignea) appare completamente rifatta in marmo bianco. I parapetti e i corrimano sono in ferro lavorato, verniciati in nero. Le pareti sono anch'esse dipinte e decorate.

Nell'appartamento si entra, tramite un portoncino blindato a 5 punti di chiusura rifinito all'esterno in legno lucidato in tinta noce, in una stanza open space di 16,81 mq. che funge contemporaneamente da Ingresso e da Cucina.

La separazione tra le due funzioni avviene -sul lato più lungo- per mezzo dei mobili che affiancano il piano di cottura sovrastato da una cappa aspirante. Questa stanza è illuminata da due finestre orientate sul lato a sud-ovest.

Il soffitto è composto per oltre la metà della stanza -sul lato più lungo- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea di travi e correnti su cui sono posate le tavelline di cotto con altezza di 4,42 ml. sul punto più alto e di 3,40 ml. sul punto più basso; la parte rimanente (la cui superficie è tratteggiata nella Tavola di Rilievo 01) è invece piana, composta di orditura lignea di travi e tavolame che sorreggono una parte superiore del Terzo Piano: qui l'altezza dal pavimento all'estradosso delle travi è di 2,62 ml..

Da qui si passa in un grande Soggiorno di 36,15 mq. illuminato da cinque finestre orientate tre sul lato a sud e due sul lato ad ovest di cui 4 di dim. 80x 140 cm.h. ed 1 di dim. 80x 180 cm.h.. Sul lato verso nord è appoggiata la scala lignea che sale alla parte soppalcata (la cui superficie è anch'essa tratteggiata nella Tavola di Rilievo 01) e porta alle altre stanze del Terzo Piano.

Tutte le porte di passaggio sono larghe 80 cm. -escluso il portoncino blindato d'ingresso che è di 90 cm.- e sono di legno laccato in bianco satinato sulle due facce.

Passando sotto al pianerottolo ligneo del Soppalco si entra in un Corridoio "B" di 2,19 mq. che immette:

- al Bagno 2 di 6,03 mq. (soffitto piano h. 2,34 ml.) con una finestra sul lato sud;
- alla Camera 2 di 12,24 mq., illuminata da tre finestre: 1 sul lato sud e 2 sul lato est; il soffitto è composto -sul lato più lungo- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea;
- ad un Corridoio "A" di 2,34 mq. (con soffitto piano h. 2,34 ml.) che lo separa tramite un divisorio con due vetrate laterali da:
  - un Bagno 1 di 11,52 mq., anch'esso con parte del soffitto composto -sul lato più lungo- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea; questa stanza è illuminata da 2 finestre sul lato est;
  - ad una Camera 1 di 14,63 mq. con una finestra sul lato est; anche qui il soffitto è composto per una parte -sul lato più corto- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea; per un'altra parte da una struttura semicurva in cartongesso che ne riduce il volume;



da questa stanza si passa, tramite una porta a due ante vetrate e scorrevoli,  
- ad un Guardaroba di 6,63 mq. con soffitto piano h. 2,34 ml..

I pavimenti sono ovunque di parquets lamellare di legno a correre, verniciato con trasparente chiaro.

La superficie calcolata al Secondo Piano, al lordo delle murature (muri di confine sommati al 50%) risulta di 144,46 mq.

**VEDI TAV. 02 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL SECONDO PIANO - SCALA 1:100 ALLEGATO N. 11**

Il Terzo Piano si colloca invece su quote differenziate: dal pianerottolo si accede salendo un gradino:

- a destra in un Locale tecnico di 7,75 mq. che ospita al suo interno la Caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, una doccia ed alcuni armadi-ripostiglio; anche qui il soffitto è composto -sul lato più lungo- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea;  
- a sinistra nella Zona soppalcata e aperta di 17,45 che guarda, da una balaustra lignea, nel Soggiorno sottostante; questa zona è illuminata da una finestra a lucernario che prende luce da sud-ovest;  
- da qui si passa alla Camera 3 di mq.14,61, anch'essa illuminata da una finestra a lucernario che prende luce da sud-ovest; all'interno di questa stanza vi è una porta a due antine laccate in bianco satinato con apertura a soffietto che immette -scendendo un piccolo gradino-  
- in un Guardaroba cieco di 6,71 mq. con il soffitto composto -sul lato più lungo- dallo spiovente inclinato del tetto di cui mostra l'orditura lignea.

La superficie calcolata al Terzo Piano, al lordo delle murature (muri di confine sommati al 50%) risulta essere di 54,48 mq.

**VEDI TAV. 03 - RILIEVO DELL'APPARTAMENTO SITO AL TERZO PIANO - SCALA 1:100 ALLEGATO N. 12**

Gli esecutati detengono per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di proprietà per l'intero di entrambi i beni, acquisito con **Atto di Compravendita** in data 16.06.2006 a rogito del Notaio Paolo Talice di Treviso, Rep. n. 63971/Raccolta n. 17588, registrato a Treviso in data 20.06.2006 al n. 8784 serie 1T. ed ivi trascritto in Reg. Particolare n. 18037, Reg. Generale n. 30840. **VEDASI ALLEGATO N. 01 - cit.**

Il sistema di costruzione è di tipo tradizionale con fondazioni superficiali a gravità che furono rinforzate, nel corpo della Villa padronale, con l'esecuzione di sottofondazioni costituite da due cordoli laterali in c.a. e con attraversamenti passanti di collegamento su tutta la superficie del Piano Terra, dall' [REDACTED] su C.E. n.31074 del 15.02.1999 e D.L. dell'Arch. [REDACTED]

Questi lavori furono interrotti per l'apposizione del vincolo della Soprintendenza del 16.03.2001.

Successivamente, l'Impresa citata riprese il lavoro dall'autunno del 2003 e lo cessò il 30.06.2005.

Le nuove murature hanno invece fondazioni in c.a. del tipo a trave rovescia.

Subentrò quindi [REDACTED] di [REDACTED] che realizzò nel corpo della Villa padronale le restanti opere strutturali fuori terra, come si evince dalla Relazione finale dell'Ing. Rigato del 20.11.2007.

**[Rif. deposito n°239 del 18.09.2007 - Elaborati strutturali a firma Ing. Rigato: Relazione di Calcolo strutture- Parte Quarta-Fabbricato "A"; Tavole A1-A2-A3 Piano Secondo-A4 Soppalchi-A5 Copertura]**

Le murature originali sono state conservate e consolidate; quelle nuove sono state realizzate in elevazione con mattoni pieni o a blocchi modulari semipieni.

I solai del Secondo e del Terzo Piano (soppalco) sono stati realizzati utilizzando le travi di legno esistenti (al 2°Piano) e nuove nel Terzo, ricoperte di tavolato di legno e soprastante cappa collaborante in c.a. alleggerito e collegata alle travi sottostanti con connettori di acciaio.

Il solaio di copertura è a struttura lignea costituita da travi di falda, rompitratta (legno acciaio) e travi di colmo sostenuta da una capriata sempre in legno.

In corrispondenza della cornice è stato realizzato un cordolo di consolidamento.

Il tetto è a doppio spiovente e le due falde sporgono su tutto il perimetro del fabbricato. Il manto di copertura è in coppi e le grondaie sono in rame.

**VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO N. 13**



## 2.4. Gli Impianti

---

### 2.4.1 - IMPIANTI TERMOIDRAULICI

L'impianto termico destinato al riscaldamento dei vani e alla produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è costituito da una Caldaia pensile istantanea a camera stagna e tiraggio forzato a gas metano da 24.40 KW, marca SILE, mod."SUPERAPIDA 26R". La distribuzione del vettore termico avviene con pompe di circolazione - impianto modulante ed è termoregolata con cronotermostato ambiente programmabile ed agente da collettore di zona su 3 valvole di zona: giorno-notte-bagni.

La distribuzione dell'acqua calda ai radiatori -che sono in acciaio lamellare 12/10 Marca "De Longhi", verniciati a forno con resine epossidiche- avviene con tubi in materiale plastico Ø16/Ø25, isolati e con percorso a pavimento.

La distribuzione dell'acqua calda sanitaria avviene con tubi in polietilene di tipo sfilabile con percorso a pavimento fino ai collettori dei bagni e -da qui- ai vari utilizzatori.

L'impianto idrico è composto da un collettore (A/R) Ø3/4", alimentato con tubi plastici marca "Unipipe" Ø16.

Gli scarichi sono in polietilene a saldare marca "Geberit" con Ø110 per le acque nere e Ø75 e 50 per le chiare.

L'impianto di condizionamento è formato dal passaggio a muro di una linea, costituita da tubi di rame Ø3/8" e Ø1/4", con scarico condensa plastico a saldare "Geberit" Ø32.

L'impianto gas è stato realizzato partendo dal contatore con tubi esterni in acciaio trafilato e zincato; i tubi interrati sono in polietilene saldati elettricamente; le giunzioni di transizione ferro-plastica sono dotate di giunti dielettrici. L'alimentazione interna è stata realizzata in rame sottotraccia, complete delle relative valvole di chiusura.

A filo soffitto e a filo pavimento sono stati praticati i fori di ventilazione con sezione 125cm<sup>2</sup> ognuno.

Dichiarazione di Conformità della Ditta "██████████" di ██████████ (TV) realizzatrice degli Impianti di riscaldamento idrico-sanitario, impianto di scarico, impianto di condizionamento, impianto gas metano.

### 2.4.2 - IMPIANTI ELETTRICI

Dichiarazione di Conformità della Ditta "██████████" di ██████████ (TV) realizzatrice degli Impianti di illuminazione e forza motrice, Quadro elettrico generale, Impianto di terra; completa di descrizioni del tipo di impianti, delle misure di protezione contro sovracorrenti, contro contatti diretti e indiretti; del tipo e marca dei componenti installati; schemi impianto e distribuzione.

## 2.5. Iter concessori e autorizzativi

---

Gli iter di trasformazione del Compendio in esame furono molti, con tentativi diversi che dettero origine ad una corposa documentazione raccolta, con molto disordine temporale, in nove faldoni di cui daremo la sintesi dei fatti salienti.

**2.5.1.** Con prot.n. 1689/C in data 10.06.1994 fu rilasciata alla Famiglia ██████████ una Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85-Condono Edilizio) "per l'esecuzione di ampliamento e cambio d'uso di porzioni di edificio rurale con il ricavo di locali a destinazione commerciale, artigianale e residenziale" in Via S. Casanova, Fg. 43, Mapp. n. 120-121-125-126-129-747. **ALLEGATO N. 14**

**2.5.2.** Quindi, il 29.06.1994 fu rilasciata con prot.n. 14269-93 una nuova Concessione edilizia n. 9749 alla Famiglia medesima per "Restauro e risanamento immobili da destinare a residenza per 22 alloggi, commerciale per 1 negozio e demolizione di superfetazioni" nel sito sopra citato, su Progetto degli Architetti ██████████ ██████████ **ALLEGATO N. 15**

**2.5.3.** Con data 03.08.1996, prot.n. 14326, fu emessa un'ingiunzione "a provvedere immediatamente" alla Famiglia, ai Progettisti e all'Impresa a causa di un crollo avvenuto "che crea grave e incombente pericolo nelle attigue proprietà abitate ed aperte al pubblico". **ALLEGATO N. 16**

Si aprì quindi una fase complessa e lunga quasi sette anni che si risolse principalmente in tre fatti importanti:

**1** - il 16.03.2001 la Soprintendenza per i BB.AA.e AA del Veneto Orientale appose il proprio vincolo al Compendio quale bene di interesse storico; **ALLEGATO N. 17**





2 - parte della proprietà fu ceduta dalla Famiglia ad Immobiliare Nord di Treviso con Rogito del Notaio Dott. Salvatore Romano di Treviso in data 28.03.2000 - Rep.n. 160.804; Raccolta n. 5.393; **ALLEGATO N. 17bis**

3 - il Progetto sopra citato fu dismesso e ne fu redatto uno nuovo di cui furono incaricati l'Arch. [REDACTED]

2.5.4. Il 31.01.2003 fu quindi presentata dal Nuovo proprietario e dalla Famiglia, una Domanda di Variante -integrata in data 08.08.2003- al Permesso di Costruire per "**Restauro e risanamento conservativo di Villa Alessi-Perissinotto - Variante**", sempre sui sedimi sopracitati, completa Grafici e di Relazione Tecnico-Descrittiva, che fu approvata dal Comune che rilasciò il relativo Permesso n. 9749 in data 13.11.2003, prot. n. 3336-23.249. **ALLEGATO N. 18**

2.5.5. I lavori furono sospesi dalla Soprintendenza. Con prot. n. 35466 il 25.11.2003 fu quindi depositata una Comunicazione a firma del Committente, del D.L. [REDACTED] e dell'Impresa [REDACTED] ove si attesta che "*in questa fase iniziale verranno eseguiti lavori vari e di rinforzo strutturale -affidate all'Ing. [REDACTED] di Treviso- compatibili con il Progetto di Variante presentato e approvato dalla Soprintendenza con nota n. 6378-7788 del 24.09.2003 per il quale si è in attesa del ritiro del Permesso di Costruire*". **ALLEGATO N. 19**

2.5.6. Il 01.04.2004, con prot.n. 9732 furono allegati alla "Richiesta di (2<sup>A</sup>) Variante" a Permesso di Costruire n. 9749-prot. n. 3336-23.249 del 13.11.2003 i Progetti di Impianti Termici -redatti dall'Ing. [REDACTED] e di [REDACTED] dal P.I. [REDACTED] unitamente al Progetto delle fognature ed al nuovo allacciamento all'acquedotto comunale. **ALLEGATO N. 20**

2.5.7. Con prot.n. 24784 del 16.08.2004 fu depositato il Parere favorevole della Soprintendenza in merito alla suddetta "**Variante al Progetto di Restauro**". **ALLEGATO N. 21**

2.5.8. Fu quindi presentata una D.I.A. in Variante alla Concessione n. 9749/2003 per modifiche realizzate in corso d'opera con presa d'atto del Comune in data 13.10.2004, prot. n. 30800. **ALLEGATO N. 22**

2.5.9. Con prot. n. 9763 del 26.04.2007 la Soprintendenza, richiamato il proprio sopralluogo del 19.04.2007, autorizzò "*le opere che si intendono realizzare in difformità a quanto precedentemente approvato*" relativamente alla 2<sup>a</sup> Variante dei Lavori di Restauro (D.I.A.). **ALLEGATO N. 23**

2.5.10. Furono quindi depositati in data 14 dicembre 2007:

2.5.11 la Relazione finale del Direttore dei Lavori strutturali, Ing. [REDACTED] **ALLEGATO N. 24**

2.5.12 la Dichiarazione di conformità degli Impianti elettrici; **ALLEGATO N. 25**

2.5.13 la Dichiarazione di conformità degli Impianti di riscaldamento, idrico-sanitari e gas; **ALLEGATO N. 26**

2.5.14 il Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. [REDACTED] di [REDACTED] **ALLEGATO N. 27**

2.5.15 la Dichiarazione congiunta del Titolare e del D.L. ai sensi art.25 DPR 06.06.2001, n. 380;

2.5.16 la Dichiarazione congiunta del D.L. e del Costruttore di conformità delle opere di isolamento termico;

2.5.17 Autocertificazione del D.L. attestante il rispetto della L. 13/89 e D.M. 236/89, ai sensi art.25 DPR 06.06.2001, n. 380;

2.5.18 copie dell'avvenuta denuncia e accatastamento all'Agenzia del Territorio;

2.5.19 la dichiarazione attestante l'installazione dei contatori per utenza acquedotto comunale;

2.5.20 la dichiarazione del Committente relativa alla potenzialità dell'impianto termico.

2.5.21 Risulta inoltre depositato con prot. n. 33935 del 27.12.2007 il Certificato di Attivazione del Servizio di fognatura e depurazione del complesso [REDACTED] rilasciato da [REDACTED] Servizio Idrico Integrato. **ALLEGATO N. 28**

2.5.22. Il Comune di Paese con decorrenza 17.01.2008 rilasciò il **Certificato di agibilità n. 9749**.

**ALLEGATO N. 29**

## **2.6. Inquadramento urbanistico**

2.6.1. Villa Alessi-Perissinotto è individuata nelle nelle **Norme Tecniche del Marzo 2019**, allegate alla **Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio del Marzo 2019** del Comune di Paese, all'art. 6-Vincoli Paesaggistici, Archeologici, Monumentali D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, come definito nella Tavola 1 -Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - del P.A.T..



**2.6.2.** Nella **Variante 1-Elaborati Centri Storici al Piano degli Interventi n. 2** del Comune di Paese –approvata con DCC. n. 4/2012- la Villa risulta, nella **TAVOLA 3A.7-Castagnole** del Gennaio 2012, Scala 1:1000, **con la sigla 30/5 (dove 30 = n°della scheda di riferimento e 5= grado di protezione-ndR.)**.

Vedasi Estratto P.I. - TAVOLA 3A.7-Castagnole  
Vedasi Legenda TAVOLA 3A.7-Castagnole

ALLEGATO N. 30  
ALLEGATO N. 31

**2.6.3.** Nelle relative **Norme Tecniche Operative vigenti** al Piano degli Interventi n. 2-Variante n.9 dell'Aprile 2019- le discipline che regolamentano l'area in oggetto sono esposte :

- all'art. 40-pag. 44: **VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:**

(estratto) 2.Sono oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili: Casa Quaglia – Paese Villa Panizza Pasetti – Paese Villa Algarotti Quaglia – Paese Villa “La Quiete” già De Pellegrini – Paese Casa Rossa – Paese Casa Benvegnù – Castagnole Casa Visentin detta “Delle Meridiane” – Castagnole Casa Bandiera, già Vittori ora Benvegnù – Castagnole Villa Mocenigo ora Stecca – Castagnole Villa Alessi Badesso – **Castagnole** – Castagnole Villa Olivotti – Porcellengo Ex Scuola Materna di San Giuseppe – Paese Centro Civico – Castagnole Casa rurale con annessi rustici – Porcellengo Casa canonica - Paese.

3.Contextualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

4.Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore, gli interventi dovranno essere volti a: -salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo; -prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere; -mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito; -favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui, al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela; -nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

- all'art. 52-pag.53: **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL LORO GRADO DI PROTEZIONE**

**Si nota una discrepanza:** gli Edifici con vincolo Ministeriale hanno -in genere- il **grado di protezione 6** che stabilisce:

1.Restaurio.L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

2.E' consentita la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza media dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezzafacendo tuttavia salve eventuali deroghe derivanti unicamente dalla situazione di fatto, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

3.Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

**Nella Cartografia succitata,** appare invece con **grado di protezione 5** che invece specifica:

4.Risanamento conservativo.L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:a)conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;b)conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva la facoltà di cui alla successiva lettera i);c)conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;d)conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;e)possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;f)possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;g)possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;h)possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima facendo tuttavia salve eventuali deroghe derivanti unicamente dalla situazione di fatto, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;i)obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

- all'art. 63-pag. 65: **ZONE STORICHE – NORME GENERALI.**

(estratto) **Definizione**

1.Le Zone storiche riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di queste zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche se prive di caratteristiche storiche, funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso. Tali zone sono quelle che maggiormente hanno conservato gli originari caratteri storico-ambientali, spesso di elevata qualità edilizia ed urbana, anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

2.Le Zone storiche individuate dal PI sono le seguenti: -Postioma; -Porcellengo; -San Luca (Padernello); -Villa di Villa (Paese); -Sovernigo (Paese); -Paese (Paese); -Castagnole.

3. omissis

4. omissis

5. omissis

6.Il PI si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle singole UMI; è tuttavia sempre consentito il ricorso al Piano di Recupero, comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. Con apposita simbologia sono indicati gli ambiti soggetti obbligatoriamente all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

7.In queste zone gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati a Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o attività edilizia libera secondo quanto disposto dal Testo Unico per l'Edilizia.

8.L'intervento edilizio diretto laddove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una UMI; qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina,

10

almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti. 9. Le Unità Minime di Intervento (UMI) sono individuate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:1000; in ogni caso le UMI devono essere estese ad edifici a tutta sagoma ed altezza e ad ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

10. E' obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'intera Unità Minima di Intervento. Nel rispetto di tutte le presenti norme, il Permesso di Costruire potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

11. Gli ambiti di Unità Minima di Intervento hanno il significato e l'efficacia giuridica dei comparti urbanistici previsti dalla legge 1150/1942 e dall'articolo 21 della L.R. 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI, purché nella loro interezza.

12. E' consentita inoltre, l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI. Ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

13. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo si applicano le disposizioni previste dall'articolo 21 della L.R. 11/2004.

14. omissis

15. omissis

16. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

17. Ai fini dell'edificazione si applicano le seguenti norme:  $-If = 0,35 \text{ mq/mq}$  all'interno degli ambiti soggetti a PUA, salvo diverse indicazioni del PI; secondo le quantità indicate nella sagome limite negli altri casi;  $-q = 0,40$  negli ambiti soggetti a PUA nei limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/68, salvo diverse indicazioni del PI;  $-Np =$  non superiore a 2, salvo diverse indicazioni del PI  $-H =$  per i nuovi edifici 7,00 ml salvo diverse indicazioni del PI;  $-H =$  per gli ampliamenti come edificio esistente;  $-Df = 10,00 \text{ ml}$  salvo maggiori o minori distanze, fino a 0,00 ml nei casi previsti dal PI;  $-Dc$  e  $Ds = H/2$  con un minimo di 5,00 ml salvo diverse distanze previste volta per volta dalla indicazione planimetrica della sagoma limite (rif. D.C.C. n° 51 del 29/9/1997 esecutiva ai sensi di legge il 23/10/97).

18. Ai fini della edificazione all'interno delle UMI e con specifico riguardo alle sagome limite, è legittima la previsione di cui alle tavole grafiche del PI in quanto principio introdotto già nell'art. 9 u.c. del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e successivamente recepito dalla legislazione regionale (art. 22 della ex L.R. 61/85), anche per quanto attiene la distanza tra fabbricati, secondo cui "minori distanze tra fabbricati e dalle strade sono ammesse (omissis) per interventi puntuali disciplinati dal Piano Regolatore Generale".

19. La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti compresi nelle zone storiche ed edifici ubicati in zone territoriali omogenee diverse confinanti, dovrà rispettare quanto indicato all'articolo 14, comma 1 delle presenti NTO. Dotazioni urbanistiche

20. Negli interventi edilizi diretti la dotazione di parcheggi dovrà essere:  $-S1$  e  $S2$ , nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO; - per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

21. Negli ambiti assoggettati a PUA la dotazione minima di spazi pubblici è fissata all'articolo 24 delle presenti NTO.

22. I parcheggi stanziali e di relazione, dovranno essere realizzati all'interno di ogni singola UMI; solo in caso di dimostrata e comprovata impossibilità al reperimento di aree scoperte, gli stessi potranno essere monetizzati secondo le modalità previste dal Comune.

23. Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse, con il limite della loro compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici, le seguenti destinazioni funzionali di cui al precedente articolo 22: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

24. In tali zone le dotazioni di parcheggi e l'eventuale convenzionamento con il Comune, delle attività commerciali sono definite al precedente articolo 23.

25. Nei Tessuti storici sono ammessi uffici pubblici e privati, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza che non siano nocive, insalubri o in contrasto col carattere residenziale della zona. I locali di spettacolo e ritrovo gli esercizi pubblici e le attività commerciali sono ammessi compatibilmente con le indicazioni del Piano adottato ai sensi della Legge 11 giugno 1971, n. 426, del D.M. 375/88 e successive modifiche ed integrazioni.

26. Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso con e senza opere all'interno di unità immobiliari esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria (e secondaria, se prevista), secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni con la facoltà per l'Amministrazione di monetizzare la sola urbanizzazione secondaria. Nelle attività di artigianato di servizio, può essere destinata alla vendita al dettaglio una superficie massima di mq 30, senza che questo comporti cambio di destinazione d'uso dei locali.

27. Negli edifici esistenti l'esercizio di attività direzionali e commerciali ai sensi del D. Lgs. n. 114/98, sono ammesse previa dimostrazione dell'idoneità dello stabile e previa dimostrazione della superficie a parcheggio nella quantità minima fissata dall'articolo 23 delle presenti NTO.

28. Per gli immobili esistenti, o loro porzioni, ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si riescono a conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al precedente comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e i cambi d'uso.

29. omissis

Trattandosi di porzione di immobili urbani la cui area di pertinenza è inferiore a 5.000 mq., i beni in oggetto non necessitano di certificato di destinazione urbanistica in sede di trasferimento.



### 3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

---

Dalle ispezioni e dalle indagini effettuate si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono risultati contenziosi in atto con il Comune.

Nella stima, la superficie delle murature con le proprietà confinanti, è stata calcolata al 50%.

L'edificio è agibile dal 17.01.2008 e tale risulta a tutt'oggi in ogni sua parte.

E' risultato oggetto di modifiche interne parziali, dovute alla realizzazione del Bagno 1, ottenuto separando e modificando lo spazio depositato in Catasto Fabbricati nel 2008 della stanza denominata "DIS. STUDIO", con una parete divisoria che ha generato anche il Corridoio "A".

**VEDASI ALLEGATO N. 08 (DA ACCESSO AGLI ATTI) - Pianta Appartamento - scala 1:200 - cit.**

**3.1.** Il probabile valore di mercato dell'abitazione e del posto auto sono stati determinati comparandoli ad altre tipologie similari della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle **"Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2018", della Norma UNI 10750/2005, dell'Allegato C al DPR. N.138/98 e dell'UNI/PdR 53:2019.**

Nella valutazione complessiva, si è tenuto conto puntualmente della zona e del contesto periferico della Frazione di Castagnole in cui è sita; della sua relativa centralità rispetto ai servizi urbani ed alle infrastrutture di mobilità nonché della sua accessibilità rispetto al suo posizionamento; dell'età di ristrutturazione (anni 2000-2008); della tipologia costruttiva descritta; dei servizi e degli impianti di cui è dotata; dell'eccellente livello delle finiture e del loro ottimo stato attuale di manutenzione.;

E' stato quindi dedotto, per analogia, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi sia operanti, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata.

Sono state quindi determinate le superfici reale e commerciale.

**3.2.** Ciò premesso, il prezzo di mercato dei beni considerati viene stimato in **1950,00 €/mq.**, per un valore commerciale complessivo di **€uro 334.332,38**, comprensivo del posto auto scoperto di pertinenza.

**3.3.** Il Valore totale da porre a base d'asta risulta pertanto pari ad **€uro 267.465,90** per l'intero.



4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile in oggetto, è stato quindi determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. Si rammenta che l'onere per l'A.P.E., quivi non contabilizzato, rimane normalmente a carico del venditore, salvo diversi accordi tra le parti.

TABELLA 3

STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA										
Dati di Classamento			Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale				
						Dato ad oggi indisponibile per volturazione in corso				
			A/2	3	7,5 vani	Totale: 192 m <sup>2</sup> - Totale escluso aree scoperte: 192 m <sup>2</sup>				
Via S. Casanova, 4 - Castagnole di Paese (TV)										
N.	ORIENTAMENTO	Vano	SUPERFICI				VALORI			
			Altezza = H.ml.	Superficie per Vano e totale = m <sup>2</sup>	Coefficient e di Ponde razione %	Superficie Comm.le = m <sup>2</sup>	Stima a Prezzo di Mercato = € / m <sup>2</sup>	Valore di Mercato per Vano e totale = €	Stima a Prezzo di Vendita Forzata = € / m <sup>2</sup>	Valore di Vendita per Vano e totale = €
<b>PIANO TERRA</b>										
1		POSTO AUTO SCOPERTO	16,38	20%	3,28	1950,00	6388,20	1560,00	5110,56	
<b>SECONDO PIANO</b>										
2	Sud Ovest	INGRESSO - CUCINA	2,62/4,42	16,81	100%	16,81	1950,00	32779,50	1560,00	26223,60
3	Sud Ovest	SOGGIORNO	varie	36,15	100%	36,15	1950,00	70492,50	1560,00	56394,00
4	Sud	BAGNO 2	2,34	6,03	100%	6,03	1950,00	11758,50	1560,00	9406,80
5	Sud Est	CAMERA 2	varie	12,24	100%	12,24	1950,00	23868,00	1560,00	19094,40
6		CORRIDOIO B	2,34	2,19	100%	2,19	1950,00	4270,50	1560,00	3416,40
7		CORRIDOIO A	2,34	7,27	100%	7,27	1950,00	14176,50	1560,00	11341,20
8	Nord Est	BAGNO 1	varie	11,52	100%	11,52	1950,00	22464,00	1560,00	17971,20
9	Nord Est	CAMERA 1	varie	14,63	100%	14,63	1950,00	28528,50	1560,00	22822,80
10	cieco	GUARDAROBA	2,34	6,63	100%	6,63	1950,00	12928,50	1560,00	10342,80
MURATURE (PERIM.+ 50% CONF.)			14,61	100%	14,61	1950,00	28489,50	1560,00	22791,60	
<b>TOTALE ABITAZIONE SECONDO PIANO= MQ.</b>			<b>144,46</b>		<b>131,36</b>		<b>256144,20</b>		<b>204915,36</b>	
<b>TERZO PIANO</b>										
11	Sud Ovest	ZONA SOPPALCO (+ SCALA)	varie	17,45	80%	13,96	1950,00	27222,00	1560,00	21777,60
12		LOC. TECNICO+DOCC.+CALD.	varie	7,75	35%	2,71	1950,00	5289,38	1560,00	4231,50
13	Sud Ovest	CAMERA 3	varie	14,61	80%	11,69	1950,00	22791,60	1560,00	18233,28
14		GUARDAROBA	varie	6,71	80%	5,37	1950,00	10467,60	1560,00	8374,08
MURATURE (PERIM.+ 50% CONF.)			7,96	80%	6,37	1950,00	12417,60	1560,00	9934,08	
<b>TOTALE ABITAZIONE TERZO PIANO= MQ.</b>			<b>54,48</b>		<b>40,10</b>		<b>78188,18</b>		<b>62550,54</b>	
						<b>171,45</b>				
						<b>VALORE DI MERCATO TOTALE €</b>	<b>334332,38</b>			
						<b>VALORE DI VENDITA FORZATA TOTALE A BASE D'ASTA €</b>			<b>267465,90</b>	

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo in:

- **LOTTO UNICO**                      **€uro 267.465,90**



## 5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

---

### 5.1. - *Identificazione esatta dei beni pignorati*

- a) **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 01 a 31)**  
b) **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA**  
Lo stato di possesso delle unità immobiliari in oggetto risulta intestata agli esecutati come sotto descritto.

c) **LA LORO ESATTA PROVENIENZA**

Come esposto in precedenza, gli esecutati detengono per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di proprietà per l'intero di entrambi i beni, acquisito con **Atto di Compravendita** in data 04.04.2008 a rogito del Notaio Paolo Talice di Treviso, Rep. n. 68814/Raccolta n. 21218, registrato a Treviso in data 08.04.2008 al n. 7216 serie 1T. ed ivi trascritto il dì successivo in Reg. Particolare n. 8904, Reg. Generale n. 13883.

**VEDI ROGITO IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

**ALLEGATO N. 01**

d) **ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In Ispezione ordinaria alla richiesta dati all'anagrafica dell'esecutato, in relazione ai beni considerati nel Comune di Paese (TV), sono stati verificati a conferma gli Atti e i dati contenuti nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatti a cura della Dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova, Distretto Notarile di Padova.

**A** Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, consultato per entrambi gli esecutati e risultati coincidenti nei contenuti, di cui è stata sviluppata la n. 3. **ALLEGATO N. 32**

N. 3 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a carico degli esecutati - A favore [REDACTED] Registro Particolare n. 5751; Registro Generale n. 34072. Importo capitale Euro 13.521,66. Importo Totale Euro 20.021,66. **AGLI ATTI**

### 5.2. – *Verifica ulteriori Interventuti all'esecuzione Immobiliare*

---

Dagli Atti di Cancelleria si è verificato che, alla data odierna, risultava depositata una Istanza per intervento depositata da "[REDACTED]" di S. Donà di Piave per € 23.732,63.

### 5.3. – *Determinazione del valore dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*

---

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati al paragrafo 3.

Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta è stimato in:

**LOTTO UNICO** come valutato nella Tabella 3, in **€uro 267.465,90 e viene arrotondato ad:**  
**€ 267.465,00 (€uro DUECENTOESSANTASETTEMILAQUATTROCENTOESSANTACINQUE/00);**

### 5.4. – *Verifica oneri condominiali*

---

L'Amministratore di Condominio, Arch. [REDACTED] ha inviata la "**Situazione saldo rate Condominiali**" richiesta: da essa si rileva un importo non saldato di **€uro 1.843,59**, aggiornato al 26.06.2019.

**ALLEGATO N. 33**

### 5.5. - *Elementi utili per la vendita*

---

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente elencati ai paragrafi 2 -*omnes*), 5.1.), 5.3.), 5.4.) e nelle Tabelle 1-2 e 3.



## 6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluoghi esterni e interni ai due immobili, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche planimetriche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Eseguite indagini presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ormelle per verificare la regolarità nonché la rispondenza di entrambi i beni alle vigenti norme comunali in materia amministrativa e urbanistico-edilizia.
- ✓ Eseguite stime distinte dei valori immobiliari previi esperimenti di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Disamina delle documentazioni e richiesta di certificati.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito posto.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva dei dati necessari per il trasferimento unita alla presente.
- ✓ Preso atto che non risultano intervenuti ulteriormente altri soggetti, e
- ✓ inviata la propria Relazione Tecnica alla Parte Procedente, all'Intervenuta ed al Custode nominato con pec; **ALLEGATO N. 34**
- ✓ inviata la propria Relazione Tecnica alla Parte Esecutata con e-mail, **ALLEGATO N. 35**
- ✓ ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 28 giugno 2019.

