

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 466/2021
promossa da [REDACTED]
per essa, in qualità di mandataria, [REDACTED]
Fascicolo riunito: n. 77/2023 in data 9/05/2023

UNICO LOTTO DI VENDITA
Intera piena proprietà
Complesso immobiliare vincolato (Legge 1/6/1939 n. 1089)
formato da un palazzo storico, due barchesse,
annessi residenziali e rurali, un parco di 6.572 m².

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 21/10/2022
Udienza di comparizione delle parti: 27/3/2024

Treviso, 21/2/2024



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 14/10/2022 il G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 466/2021 promossa promossa da [REDACTED] e per essa, in qualità di mandataria, [REDACTED]

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 21/10/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 3/5/2023.

Cronologia della consulenza

21/10/2022

Deposito del giuramento e accettazione dell'incarico.

16/1/2023

Sono state depositate le "Osservazioni sull'identificazione catastale".

La trascrizione del pignoramento indica solo alcune particelle del Catasto Fabbricati (Sezione C, Foglio 3, particella 549 sub. 2 graffata con 1027 sub. 1, 561, 1023) ma l'insieme delle aree di pertinenza ad esse collegate non comprende un terzo del giardino della villa, rendendo problematico formulare una valutazione.

E' stata inoltre segnalata l'esclusione dal pignoramento di altre unità immobiliari, confinanti e/o collegate alle particelle sopra indicate, le quali concorrono a formare nel complesso l'immobile storico. E' stato suggerito di integrare la descrizione dei cespiti utilizzando anche l'identificazione del Catasto Terreni.

22/2/2023

E' stata depositata un'istanza di richiesta di due ausiliari (un geometra topografo e una storica critica dell'arte) e un differimento di 150 giorni dell'udienza di comparizione.

13/3/2023

L'istanza è stata accolta e l'udienza di comparizione spostata all' 8/11/2023.

28/4/2023

E' stato effettuato dal legale del precedente il "Deposito di documentazione ex art. 567 c.p.c. e reitero dell'istanza di riunione al procedimento r.g. 466/2021": a integrazione della procedura esecutiva R.G. n. 466/2021, l'istante ha pignorato i beni immobili per la piena proprietà della debitrice indicata in epigrafe e così descritti: Comune di Vittorio Veneto, Catasto Terreni, Foglio 43, Mappali: n. 549, n. 564, n. 1080, n. 555, n. 561 con ogni accessione e pertinenza.

9/5/2023

Riunione del procedimento n. R.g. 77/2023 a quello portante n. R.g. 466/2021.

28/7/2023

Decesso dell'esecutata, apertura della successione.

4/9/2023

E' stata depositata un'istanza di differimento dell'udienza di comparizione essendo emersa la necessità di un confronto con il Comune di Vittorio Veneto nonché con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio a Venezia per competenza all'esito dell'accesso atti amministrativi, particolarmente su questioni inerenti i lavori di restauro eseguiti nel 1997.

5/9/2023

L'istanza è stata accolta e l'udienza di comparizione fissata al 27/3/2024 ore 9:30.

Sopralluoghi

Sono stati effettuati tre sopralluoghi: il 31/1/2023, l'11/5/2023, il 20/6/2023. Il primo giorno è servito ad una ricognizione complessiva; le giornate di maggio e giugno sono state utilizzate



per il rilievo degli immobili con la presenza degli ausiliari e del Custode giudiziario Aste33 S.r.l. di Treviso.

La scelta delle date è stata concordata con il legale della precedente, sentite le disponibilità delle parti.

Formazione dei lotti

La suddivisione in più lotti non trova applicabilità anche se potrebbe apparire giustificabile, dato che l'insieme è formato catastalmente da più unità immobiliari.

La proprietà pignorata costituisce un cespite edilizio ed urbanistico di notevole interesse storico ed artistico e le parti accatastate nel 2019 (le originali nel 1939) sono funzionalmente integrate all'insieme.

L'unica parte autonoma sarebbe il negozio al piano terra con alloggio al piano primo, ma è stato scelto di non spezzare l'unitarietà del complesso: la vendita in due lotti non ha convenienza economica e commerciale perché non aumenterebbe il valore complessivo, di per sé già ragguardevole, né renderebbe più agevole la vendita del tutto.

Quindi il Lotto unico è composto da un complesso immobiliare vincolato (Legge 1/6/1939 n. 1089) formato da un palazzo storico, due barchesse, annessi residenziali e rurali, un parco di 6.572 m².

1.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31029 Vittorio Veneto, Viale C. Cavour, civici 99, 101, 103, 111.

Si accede alla proprietà da Via Cavour attraverso due androni pedonali e carrabili (civico 103 e 111) nonché utilizzando il passo carrabile n. 225. I civici 99 e 101 sono riferiti ad un unico negozio. Ad est, lungo il percorso pedonale pubblico che segue il fiume Meschio, è presente un accesso delimitato da un cancello metallico ad apertura manuale.

1.2 Identificazione catastale

R.G. 466/2021 - Beni pignorati

Catasto Fabbricati

Comune di Vittorio Veneto (Mo89) (TV)

Sezione C Foglio 3

Particella 549 Subalterno 2 graffate

Particella 1027 Subalterno 1

Particella 1023

Particella 561

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 29 Piano T - 1 - 2

Dati di classamento: rendita Euro 8.031,94, Categoria A/1, Classe 1, Consistenza 54 vani.

Dati di superficie totale 3150 m², totale escluse aree scoperte 2801 m².

Diritto di proprietà per 1/1.

Catasto Terreni.

Comune di Vittorio Veneto (Mo89) (TV)

Particelle corrispondenti: Foglio 43 Particella 549, Particella 561, Particella 1080

Diritto di proprietà per 1/1.

Annotazioni

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2018 Pratica n. TV0082277 in atti dal 29/06/2018 Protocollo NSD Aggiornamento planimetrico (n.23772.1/2018).



Dati derivanti da: Variazione del 31/05/2018 Pratica n. TV0069887 in atti dal 31/05/2018 Protocollo NSD Aggiornamento planimetrico (n/21007.1/2018).

Dati derivanti da variazione toponomastica del 11/12/2014 Pratica n. TV0293764 in atti dal 11/12/2014, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 155128/2014).

Dati derivanti da variazione toponomastica del 18/06/2014 Pratica TV0155839 in atti dal 18/06/2014 (n.082174/2014).

Dati derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

Dati derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

R.G. 77/2023 - Beni pignorati

Esecuzione riunita alla portante n.r.g. 466/2021 con provvedimento in data 9/5/2023.

Catasto Terreni

Comune di Vittorio Veneto (Mo89) (TV)

Foglio 43, particelle:

n. 549, ente urbano, 2.900 m²;

n. 564, prato arboreo, superficie 4.980 m², cl. 1, reddito dominicale € 27,01 - reddito agrario € 14,15;

n. 1080, fabbricato rurale, sup. 40 m²;

n. 555, seminativo, cl. 1, superficie 348 m², reddito dominicale € 2,25 - reddito agrario € 1,26;

n. 561, ente urbano, superficie 210 m².

Con ogni accessione e pertinenza.

Si precisa che i beni di cui alla presente esecuzione risultano pertinenti ed integrativi di quelli oggetto di altra esecuzione promossa dalla comparente (al tempo denominata [REDACTED])

[REDACTED] R.G. n. 466/2021, G.E. dott.ssa P. Torresan.

Oltre alle particelle che costituiscono il parco del palazzo storico, quanto sovra eretto sulla particella 549 è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Vittorio Veneto (Mo89) (TV)

Sezione C, Foglio 3

Particella 549 Subalterno 4

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 101, Piano T.

Dati di classamento: rendita Euro 1.762,10, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 51 m².

Dati di superficie totale 60 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43, particelle 549, 561, 1080.

Particella 549 Subalterno 5

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 101, Piano 1.

Dati di classamento: rendita Euro 371,85, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani.

Dati di superficie totale 107 m². Totale escluse aree scoperte 107 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43, particelle 549, 561, 1080.

Particella 549 Subalterno 6

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 103, Piano 2.

Dati di classamento: rendita Euro 264,94, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 95 m².

Dati di superficie totale 106 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43, particelle 549, 561, 1080.

Particella 549 Subalterno 7

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 103, Piano T-1-2



Dati di classamento: rendita Euro 1.129,49, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 405 m².
Dati di superficie totale 465 m².
Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43, particelle 549, 561, 1080.

Particella 1026 Subalterno 2

Indirizzo: Viale Camillo Cavour n. 29, Piano T-1
Dati di classamento: rendita Euro 138,15, Categoria C/6), Classe 2, Consistenza 107 m².
Dati di superficie totale 107 m².
Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43, particelle 549, 561, 1080.

Annotazione

Per agevolare l'individuazione dei beni sono state realizzate sette tavole descrittive, numerate progressivamente. La tavola n. 1 illustra le porzioni minime di immobile non censite al Catasto Terreni; le altre sei, relative ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto evidenziano l'epoca di censimento delle parti del Palazzo (1939 e 2019) nonché le parti non ancora denunciate al Catasto Fabbricati ma presenti nella mappa del Catasto Terreni.

Allegati di riferimento: 1) cartella Catasto Fabbricati; 2) cartella Catasto Terreni; 3) Tavole descrittive dal n. 1 al n. 7.

1.3 Confini

Da mappa catastale, Catasto Terreni, Foglio 43

(Sezione C, Foglio 3).

Nord particelle 539, 543; est Strada pedonale comunale lungo il fiume Meschio; sud particelle 573 e 1369; ovest Viale Camillo Cavour.

1.4 Servitù attive o passive, vincoli storici

1) Costituzione di vincolo storico in data 4/9/1956 del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089 trascritto a Treviso il 12/2/1958 ai nn. 2250/2119 relativo alle particelle 549 e 564, Sezione C, Foglio 3 Comune di Vittorio Veneto.

2) Costituzione di vincolo in data 16/1/1981 Numero di repertorio 3 Notaio Ministero Beni Culturali E Ambientali trascritto il 08/04/1981 ai nn. 8723/7074 a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali contro l'esecutata, avente ad oggetto gli immobili Foglio 3 Particelle 555-561.

Gli immobili sono soggetti alle disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge del 06/07/2002 n.137, adottato con D.LGS 22/01/2004 n.42 e successive modifiche, da ultimo modificato con D.LGS del 26/03/2008 n.62 in quanto dichiarati beni culturali ai sensi della Legge 1089/1939 con Decreto Ministeriale in data 04/09/1996 trascritto il 12/02/1958 nn.2280/2119.

Allegato di riferimento: cartella trascrizioni/ 1958, trascrizione vincolo L. 1089/1939.

1.5 Titoli di provenienza

I beni sono pervenuti per successione in morte di (*omissis*) nato a Venezia 27/11/1866, deceduto a Venezia il 03/04/1959, registrata a Venezia il 22/10/1959 numero 41300, trascritta il 26/10/1959 nn. 13618/12638, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 17/04/1959 numero di repertorio 18030 Notaio Vascellari trascritto il 19/05/1959 ai nn. 7010/6538.

La nota attinente non è disponibile per via telematica.



1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

NN. 35378/7801 del 11/09/2008

Ipoteca volontaria capitale € 900.000,00 (totale € 1.800.000,00, durata 10 anni) nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 09/09/2008 numero di repertorio 408393/61967 Notaio De Mezzo Pietro Maria, Sede San Donà di Piave (VE) a favore di ██████████

██████████ Sede Verona Codice fiscale ██████████ contro l'esecutata per l'intera piena proprietà e debitore non datore di ipoteca.

Grava su Vittorio Veneto, Sezione Urbana C , Foglio 3 Particella 549 subalterno 2 graffate , particella 561 , particella 1023, particella 1027 subalterno 1.

Annotazione ad iscrizione nn. 14930/1825 del 12/06/2014 derivante da annotazione ad iscrizione: modifica piano di rientro di apertura di credito del 11/06/2014 Notaio Fumo Enrico Sede Treviso Numero di repertorio 102247/40033- Scadenza 09/09/2018; l'importo dell'apertura di credito alla data odierna ammonta ad euro 830.770,00.

NN. 32696/4885 del 26/11/2014

Ipoteca volontaria capitale € 450.000,00 (totale € 900.000,00 durata 1 anno, 7 mesi, 6 giorni) nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 25/11/2014, numero di repertorio 102505/40198 Notaio Fumo Enrico sede Treviso, a favore di ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ contro l'esecutata per l'intera piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, Sezione Urbana C, Foglio 3, Particella 549 Subalterno 2 graffate Foglio 3 Particella 561 Foglio 3 Particella 1023 Foglio 3 Particella 1027 Subalterno 1.

Trascrizioni contro

NN. 9829/6155 del 06/03/2004

Nascente da verbale di pignoramento Immobili del 03/03/2004 Numero di repertorio 307/2004 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Treviso A favore di ██████████ contro l'esecutata per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, Foglio 3 (indicazione errata, il numero corretto è 43)

- Particella 1023
- Particella 1024
- Particella 1025
- Particella 1026 Sub. 2
- Particella 1026 Sub. 5
- Particella 1027 Sub. 1
- Particella 1027 Sub. 2
- Particella 1028
- Particella 549 Sub. 1
- Particella 549 Sub. 3
- Particella 561,
- Particella 564
- Particella 57
- Particella 676

NN. 42610/29424 del 22/10/2021

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/10/2021, numero di repertorio 5185/2021 emesso da UNEP Treviso, sede Treviso a favore di ██████████ Sede Roma



Codice fiscale 14978561000 contro l'esecutata per la piena proprietà.
Grava su Vittorio Veneto, Sezione Urbana C, Foglio 3, particella 549 subalterno 2 graffate, particella 561, particella 1023, particella 1027 subalterno 1.

NN. 8908/6380 del 09/03/2023

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2023, numero di repertorio 982/2023 emesso da UNEP Tribunale Treviso sede Treviso, a favore di ██████████ Sede Roma
Codice fiscale ██████████ contro l'esecutata per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, Foglio 43, particella 1080, particella 549, particella 555, particella 561, particella 564.

Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 09/03/2023. Le visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/2/2024 ha evidenziato la seguente trascrizione contro:

NN. 34063/24396 del 19/09/2023

Atto per causa di morte - accettazione d'eredità con beneficio di inventario contro l'esecutata a favore della figlia in forza di testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio dr. Alberto Sartorio in data 28 luglio 2023 rep.n. 57048, registrato a Treviso il 28 luglio 2023 al n. 23463 serie it.

Allegati di riferimento: Certificazione notarile; cartella trascrizioni/ispezione n. T1 324682 del 16/02/2024.

1.7 Descrizione generale del lotto

Palazzo Lucheschi Czarnocki, risalente al secolo XVII, posseduto dalla nobile famiglia ██████████ almeno fino al 1813 per poi passare alla famiglia ██████████ è un complesso che si estende a ovest da Via Cavour, dove prospetta il corpo principale, ad est fino al fiume Meschio, attraverso gli spazi a cortile, ampie barchesse sui lati, il brolo e infine un sistema di ingressi marcati da eleganti pilastrature con due ponticelli che attraversano il corso d'acqua.

L'infilata dei cancelli è visibile da Via Petrarca, ora circonvallazione urbana, realizzata nel secolo XX.

Il fronte su Via Cavour, ampio asse stradale principale per chi si sposta da Sud verso il centro di Serravalle è lungo circa 80 m, comprensivo di edifici e parco; la profondità del lotto, in direzione ovest/est, supera i 100 metri.

Gli edifici sono planimetricamente aggregati ad U e formano tre corti interne - una principale e due secondarie - aperte verso il parco ad est.

Su Via Cavour gli ingressi alla proprietà sono marcati dai civici 99 e 101 per quanto riguarda i due negozi; dal civico 103 per quanto riguarda l'androne secondario, dal civico 111 per quanto riguarda l'androne principale che segna l'ingresso nel Palazzo.

Il passo carrabile dispone di regolare autorizzazione del Comune di Vittorio Veneto, la n. 225; da questo ingresso le auto entrano nella zona sud del parco e, attraversandolo, raggiungono l'edificio principale dal cortile interno.

Infine il cancello sulla recinzione est prospetta su un secondo cancello, verso il ponticello sul fiume, e su un percorso pedonale pubblico lungo il fiume Meschio. Si segnala che manca una parte della recinzione nell'angolo est del parco e vi è libero accesso alla proprietà confinante a sud: si presume sia sempre stato nella volontà dell'esecutata.

Allegati di riferimento: Cartella fotografie/01 - fotografie prospetti (Via Cavour; corte principale; corte a nord; parco sud) totale n. 36.



Dimensioni della proprietà

Superficie catastale lotto	8.478,00 m ²
Superficie rilevata del lotto	8.397,00 m ²
Area scoperta a parco	6.572,00 m ²
Area coperta edificata (piano terra)	1.825,00 m ²
Totale superfici lorde degli edifici su cinque piani	4.625,00 m ²

Le dimensioni sono state ottenute con un rilievo strumentale esterno ed interno.

La dimensione reale del terreno risulta leggermente inferiore rispetto a quella catastale (- 81 m²).

Tavole e documentazione fotografica

La complessità del cespite immobiliare ha richiesto, per la sua comprensione, una rappresentazione dettagliata dell'insieme. Ogni piano è rappresentato in pianta: sono stati evidenziati con colori diversi gli ambiti funzionali, classificati nella qualità conservativa e di finiture e collegati alla documentazione fotografica.

Questa rappresentazione permette di sopperire ai limiti della sola descrizione testuale, la quale non avrebbe permesso di comprendere la distribuzione dell'insieme.

La prima ricognizione visiva degli immobili, eseguita scattando fotografie e verificando le mappe, è durata tre ore con accompagnatrice.

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/Tavole descrittive dal n. 8 al n. 13 ambiti funzionali.

1.7.1 Il parco

Il parco ha una conformazione planimetrica ad elle con i lati più lunghi ad est, lungo il fiume Meschio, e a sud.

Si compenetra con gli edifici attraverso la corte principale centrale e con le due corti minori a nord; è alberato con piante anche ad alto fusto e le specie presenti, da una prima osservazione, sono le seguenti:

- **Piante arboree sempreverdi:** Magnolia grandiflora (magnolia sempreverde), Metasequoia, Chamaecyparis, Leccio, Cedro, Palme.
- **Piante arboree caducifoglie:** altre Magnolie caducifoglie, Ginkgo biloba, Faggio e Faggio rosso, Ippocastano, Tiglio, Lagerstroemia, Nocciolo.
- **Siepi sempreverdi alte:** Prunus laurocerasus e Bambù.
- **Nelle aiuole o bordure:** Ortensie, erba della Pampas (Cortaderia selloana), altri arbusti sempreverdi o da fiore in varietà.
- **Rampicanti:** falso Gelsomino, glicine ed edera.
- **Bordure basse di bosso.**

Il sotto bosco è coltivato, l'erba è presente in varie parti e nelle aiuole, i percorsi carrabili e pedonali sono definiti superiormente da ghiaia. Nell'angolo nord est è presente una pozza d'acqua e il telaio metallico di un gazebo.

Alcune statue in pietra, collocate a lato dei percorsi pedonali, completano il decoro.

Non sono stati rilevati sotto servizi: lo smaltimento dell'acqua piovana avviene per assorbimento del terreno, l'illuminazione è limitata a qualche faretto.

Il parco è recintato verso via Cavour con una struttura costituita da un muro in mattoni con sopra una cancellata in ferro e un'alta siepe interna a protezione della privacy visiva; lungo il lati sud ed est, la recinzione è un muro in pietre e mattoni.

La dimensione complessiva del parco è di 6.572,00 m².

Allegati di riferimento: Cartella fotografie/02 - Fotografie parco (Parte nord, parte est, parte sud) totale n. 69.



1.8 Vani e funzioni

Piano terra

E' il piano più diversificato sotto il profilo funzionale e per qualità delle costruzioni.

Attualmente è abitata una parte della barchessa nord (*Abitativo rosso ottimo 185 m²* - cucina, soggiorno, disimpegno e vano scale) e una parte prospiciente Via Cavour (*Abitativo verde mediocre 140 m²* - appartamento del custode).

Il resto è composto da stanze generiche, accessori alla residenza, accessori rurali, garage, l'ex scuderia, l'ex sala da ballo, la serra. L'utilizzo di molti vani è legato alla manutenzione del parco e alla custodia dei mezzi.

Lungo via Cavour, ai civici 99 e 101 è presente un negozio dotato di ingresso e due vetrine, di datazione più recente rispetto al resto, rilevabile anche dalle finiture usate.

E' collegato tramite scala interna ad una piccola parte abitativa (*Abitativo verde mediocre 106 m²*). Non sono stati rilevati piani interrati.

La superficie totale lorda di piano è di 1.825,00 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 08 - Piano terra ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/03 - *Fotografie piano terra totale n. 147*.

Piano primo

Il piano è per la maggior parte destinato all'uso abitativo, separato in due parti dall'androne principale d'ingresso il quale, caratterizzato da doppia altezza, crea un vuoto con un ballatoio di collegamento.

La parte abitativa nord (*Abitativo rosso ottimo 449 m²*) si sviluppa da ovest verso est tra il palazzo e la barchessa ed è composta da sette camere, tre bagni, ripostigli e disimpegni ed è collegata tramite due vani scale all'ingresso principale e alla zona giorno al piano terra ove è presente la cucina, il soggiorno e il disimpegno.

La parte abitativa sud (*Abitativo rosso buono 205 m²* e *abitativo rosso ottimo 337 m²*) non è utilizzata, è senza arredi ed è composta da sei camere, tre stanze, un soggiorno, cinque bagni, ripostigli e disimpegni.

Anche in questo caso gli spazi sono raggiungibili attraverso due vani scale.

A nord sono altresì presenti due distinti spazi abitativi; il primo collocato ad ovest, sopra i due negozi, composto da due camere, un bagno, una cucina, non utilizzato e vuoto da arredi (*Abitativo verde mediocre 106 m²*); il secondo collocato ad est composto da una cucina, un soggiorno, una camera doppia, un bagno (*Abitativo verde mediocre 93 m²*) arredato ed abitato. Infine, sempre a nord, vi sono due magazzini ai quali si accede attraverso una scala in legno dal cortile interno (*Accessori giallo scadente 170 m²*).

La superficie totale lorda di piano è di 1.382,00 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 09 - piano primo ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/04 - *Fotografie piano primo totale n. 116*.

Piano secondo

Il piano è per due terzi ad uso abitativo, con ampi spazi di rappresentanza che occupano il piano nobile del palazzo.

E' composto da sette stanze arredate (*Abitativo rosso ottimo 639 m²*) raggiungibili dal piano terra attraverso un'elegante scala collegata all'androne principale nonché da una seconda scala posta a sud.

Ospita le due sale con gli affreschi: il salone d'onore, situato sopra l'androne, e la seconda sala confinante a sud. Degna di nota la biblioteca a nord, dotata anch'essa di raffigurazioni pittoriche create al di là della capriata a vista.



E' la parte più bella e significativa del palazzo, impreziosita dagli affreschi: il soffitto del salone d'onore può essere ragionevolmente attribuito a Giovanni Battista Canal (Venezia, 1745-1825), le vedute descrivono ampi paesaggi dove trovano posto architetture immaginarie e spetta a Giovanni De Min la decorazione ad affresco delle tre pareti della stanza a sud del salone d'onore.

Il salone d'onore si affaccia a ovest su Via Cavour e ad est sul parco interno, ove si amplia con un'ampia terrazza decorata da statue; inoltre, sulla facciata sud del piano, vi è una seconda terrazza con affaccio laterale sulla pubblica via e sul parco.

Il piano secondo è completato a nord da una soffitta che non è collegata con questa parte di piano (*Accessori giallo scadenti 199 m²*).

La superficie totale lorda di piano è di 856,00 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 10 - piano secondo ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/05 - *Fotografie piano secondo totale n. 54. Relazione sugli affreschi con fotografie.*

Piano terzo

Il piano è composto da una piccola parte abitativa a sud (*Abitativo verde sufficiente 116 m²*) composta da un grande disimpegno centrale, una stanza, un WC con doccia, due camere.

Gli ambienti sono arredati e accessibili solo dal vano scale a sud.

La superficie totale lorda di piano è di 116,00 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 11 - piano terzo ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/06 - *Fotografie piano terzo totale n. 16.*

Piano quarto

Il piano è compreso all'interno del perimetro del palazzo centrale. E' composto da un ingresso, un ampio salone centrale, una cappella privata, una sagrestia, un archivio, due stanze ad usi vari (*Abitativo rosso buono 318 m²*).

Dalla stanza centrale a sud si accede, tramite una scala in legno, al sottotetto sulla verticale della stessa parte di edificio. Gli ambienti sono arredati e accessibili solo dal vano scale a sud.

La superficie totale lorda di piano è di 337 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 12 - piano quarto ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/07 - *Fotografie piano quarto totale n. 18.*

Piano quinto sottotetto

Spazio agibile, dotato di due finestre sul tetto, non arredato (*Abitativo condizioni buone 319 m²*). La superficie totale lorda di piano è di 319 m².

Allegati di riferimento: Cartella tavole descrittive/*Tavola 13 - piano quinto ambiti funzionali e stato di conservazione*; Cartella fotografie/08 - *Fotografie piano quinto totale n. 12.*

Riepilogo generale

Ambito abitativo condizioni ottime	35%	1.610,00 m ²
Ambito abitativo condizioni buone	22%	1.038,00 m ²
Ambito abitativo condizioni sufficienti	7%	310,00 m ²
Percentuale sul totale	64%	
Accessori abitativi condizioni mediocri	15%	712,00 m ²
Accessori abitativi condizioni scadenti	19%	885,00 m ²
Commerciale condizioni mediocri	2%	70,00 m ²
Percentuale sul totale	36%	



Tipologia edilizia e materiali da costruzione

L'insieme architettonico si è sviluppato, nel corso del tempo, per ampliamenti successivi dalla strada verso l'interno e ha mantenuto, dalla costituzione del vincolo storico in data 4/9/1956, le sue caratteristiche originarie.

Non è stata ricostruita la cronologia delle fasi di edificazione perché è un'analisi non compresa nell'incarico professionale; quindi non c'è datazione precisa delle varie parti se non che alcune hanno un'età di almeno due secoli.

I materiali da costruzione sono quelli normalmente usati nell'epoca: la pietra, come elemento portante o di rivestimento, il mattone pieno assemblato con malta e finitura d'intonaco per le murature portanti e divisorie, alcune porzioni in cemento, le travi in legno per le strutture portanti dei solai e del tetto (capriate, travi e tavolati). I tetti sono a due falde o a padiglione, con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali.

Data la natura storica degli edifici le strutture portanti orizzontali e verticali non hanno alcun tipo di isolamento termico o acustico.

I vani scale

Il vano scale principale è situato in prossimità dell'androne e collega direttamente il piano secondo. La scala, costruita con larghi gradini in cemento e pianerottoli in terrazzo alla veneziana, si snoda lungo le pareti laterali con un ampio spazio interno. Il parapetto è in metallo lavorato e corrimano in legno.

Le scale secondarie sono generalmente costruite con gradini in pietra e/o cemento seguendo l'andamento del vano scale, con tromba centrale in quanto fissate ad incastro nella muratura laterale: hanno un parapetto metallico con corrimano in legno. Le scale di servizio nelle porzioni accessorie o rurali hanno dimensioni ridotte e costruite in legno con materiali economici.

1.9 Finiture ed impianti

Le finiture

Le finiture sono molto varie per qualità e materiali e caratterizzano le parti del palazzo. Contribuiscono alla classificazione dei livelli di qualità e conservazione assieme, ovviamente, alla vetustà.

Negli annessi rustici o accessori generici le finiture sono estremamente basilari: possono mancare i davanzali o i serramenti interni, i pavimenti sono in getto di cemento, oppure tavole inchiodate sulle travi portanti in legno e le pareti intonacate a grezzo. In alcune stanze è visibile la struttura portante in legno del solaio.

Nelle parti o accessori abitativi i pavimenti sono in ceramica, legno, cemento; i rivestimenti in ceramica o legno, le pareti intonacate e dipinte, le porte di varie tipi (in tavola di legno, o tamburata o metallica), i serramenti per finestra in legno spesso con vetrocamera, con scuri esterni in legno. In alcune stanze è visibile la struttura portante in legno del solaio, altrimenti il soffitto è realizzato con intonaco sostenuto da arelle. La sala da ballo è decorata con fascioni, stucchi e motivi geometrici.

Nelle parti abitative buone/ottime i pavimenti delle camere sono prevalentemente in parquet in legno, tavolato, moquette oppure, come nella zona sud, con legno in doghe di larice e terrazzo alla veneziana.

I rivestimenti dei bagni sono in marmo o ceramica, le pareti intonacate e dipinte talvolta rivestite con carta da parati o decorate con dipinti a motivi floreali, a tinte tenui.

I serramenti per porta sono in legno, talvolta di pregio, i serramenti per finestra in legno con vetrocamera. In alcune stanze è visibile la struttura portante in legno del solaio.



Le finiture di miglior pregio si trovano al piano secondo, il livello che ospita il salone d'onore, la seconda sala con gli affreschi e la biblioteca.

Partendo da quest'ultima, il pavimento è in parchetti di legno a sfumature diverse posati con pregiati motivi geometrici; le due capriate ristrutturare reggono le travi a vista del tetto.

Una parte della parete nord, seguendo l'andamento inclinato della falda, è stato dipinto con un tema figurativo articolato, a tinte coordinate con l'ambiente.

Le porte sono in legno di pregio, i serramenti in legno con vetrocamera.

I saloni principali sono pavimentati con terrazzo alla veneziana, i soffitti e le pareti, oltre agli affreschi, impreziositi da cornici in gesso finemente decorate; una sala ha un ampio camino appoggiato sulla parete su Via Cavour.

Le porte sono in tavole di legno pregiato, i serramenti per finestra in legno con vetrocamera, gli scuri esterni in legno.

Gli impianti

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su fosse, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, il riscaldamento autonomo con radiatori e caldaie alimentate a gas liquido.

Il palazzo dispone di due centrali termiche, una situata a nord ed una a sud, con caldaie relativamente recenti le quali servono parti delle due barchesse.

Il riscaldamento è presente negli spazi realmente abitati (si stima un 15% del totale della superficie) mentre il resto dei vani ne è sprovvisto, utilizzando, ove necessario, stufe o caminetti.

Per quanto riguarda la sicurezza non sono stati rilevati apparati di controllo (sensori volumetrici interni o esterni, sensori di contatto) apparati di attuazione (sirene) o centrali anti intrusione nella parti abitative principali.

La parte di città in cui è collocato l'immobile è servita da reti telefoniche e dati.

Stato di conservazione e manutenzione

La classificazione è stata fatta osservando la conservazione degli ambienti in rapporto all'utilizzo, allo stato d'uso, alle caratteristiche dei materiali.

Va precisato che la struttura muraria è datata, soggetta ad inverni molto freddi ed è completamente sprovvista di materiali isolanti.

Ci sono delle parti dove è visibile la formazione di muffe, rigonfiamenti dell'intonaco, distacchi di pittura od esfoliazioni dovuti a problemi localizzati di infiltrazioni d'acqua piovana, o di condensa, talvolta risolti ma senza ripristino della superficie lesionata.

Inoltre si possono rilevare delle parti murarie, distribuite variamente negli edifici, ove sono presenti fessurazioni dell'intonaco (parallele o verticali al pavimento) conseguenti ad assestamenti delle fondazioni e della struttura portante.

La classificazione ottima/buona premia quindi il grado di finitura, la conservazione, l'estetica e gli impianti presenti *anche se gli ambienti possono non disporre della perfetta integrità che abitualmente ci si aspetterebbe.*

All'opposto gli spazi abitativi o di servizio scadenti si presentano con finiture minime, oppure parzialmente assenti, con necessità di intervenire anche nella manutenzione straordinaria.

Questa suddivisione è funzionale alla valutazione del valore materico del costruito.

1.10 Destinazione urbanistica – conformità

I terreni sono così classificati dal P.R.G. vigente - Variante di Sintesi approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2733 del 16/05/1995 - e successive modificazioni.



Foglio 43 mappale 549

Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori" con unità edilizie schede n. 1-363, 1-364, 1-365, 1-366 individuate nella planimetria n. 20 di Serravalle.

L'area sopraccitata ricade in ambito ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

L'area sopraccitata ricade in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

Foglio 43 mappali 555, 561 e 1080

Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori".

L'area sopraccitata ricade in ambito ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

L'area sopraccitata ricade in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

Foglio 43 mappale 564

Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori".

L'area sopraccitata ricade in ambito ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

L'area sopraccitata ricade in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

Porzione dell'area sopraccitata è classificata area fluviale nella Carta del rischio idraulico (riquadro V26) e ricade in area fluviale nella Carta della pericolosità idraulica (riquadro V26) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), con riferimento agli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del Piano medesimo.

Allegato di riferimento: certificato di destinazione urbanistica n. 59 del 04/05/2023.

Cronologia licenze e concessioni

Trattandosi di interventi eseguiti su alcune parti del complesso storico, sono state realizzate tre (3) tavole descrittive, numerate progressivamente dalla n. 14 alla n. 16, che evidenziano i luoghi oggetto di intervento. Le pratiche sono state divise in 5 cartelle che trovano collegamento con la descrizione in pianta:

- 1 - 1991 Manutenzione straordinaria tetto;
- 2 - 1994 Manutenzione straordinaria tetto;
- 3 - 2005 D.I.A. manutenzione straordinaria e modifiche interne
- 4 - 1990 Rifacimento intonaci facciata
- 5 - 1991/1997 Restauro barchessa e opere interne

Elenco cronologico

Prot. 15488 del 18/9/1987 - Particella 549, Foglio 43

Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria.

Ripasso del manto di copertura con sostituzione delle grondaie e dei pluviali.



Prot. n. 18410 in data 19/01/1989 - Particella 549, Foglio 43

Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria, rifacimento intonaci facciata principale. (trasudazione vecchia fuliggine verso Via Cavour).

Nulla osta Soprintendenza per i B.A.A. del Veneto prot. n. 5534 in data 10/8/1989.

Prot. 23675 del 12/12/1990 - Particella 549, Foglio 43

Autorizzazione a prorogare di tre anni l'ultimazione lavori di ripasso del manto di copertura con sostituzione delle grondaie e dei pluviali.

Prot. n. 3100 in data 5/4/1991 - Particella 549, Foglio 43

Autorizzazione alla sostituzione delle travature deteriorate, delle grondaie e dei pluviali e al parziale rifacimento degli intonaci.

Prot. n. 20992 in data 9/12/1991 - Particella 549, Foglio 43

Autorizzazione variante al progetto di manutenzione straordinaria, rifacimento di un abbaino in legno sul lato nord della copertura.

Prot. 94/6390 in data 7/4/1994 - Particella 1026, Foglio 43.

Comune di Vittorio Veneto, autorizzazione manutenzione straordinaria fabbricato residenziale/commerciale sostituzione parti strutturale del tetto, apertura di lucernai e tinteggiatura facciate esterne. Sospesa in attesa di integrazioni grafiche.

07/06/1994

Regione Veneto, autorizzazione restauro copertura palazzo Lucheschi ai solo fini antisismici. Particella 574, Foglio 43.

17/06/1994

Regione Veneto, autorizzazione restauro copertura adiacenza nord ai soli fini antisismici. Particella 1026, Foglio 43

Prot. 0024771/092/00091 del 25/7/1994

Provincia di Treviso, autorizzazione, per quanto concerne in vincolo di protezione delle bellezze naturali, ai lavori di restauro fabbricato e adiacenza.

Autorizzazione n. 6390 del 21/10/1994 Prot. 94/6390

Comune di Vittorio Veneto, manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale commerciale: sostituzione parti strutturali del tetto, apertura di lucernai e tinteggiatura delle facciate esterne.

Comunicazione di inizio lavori in data 20/1/1996 prot. 6390/94 in data 8/1/1996

Certificato di conformità della Regione Veneto alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica in data 9/10/1998, n. 1548.

Prot. 6156 in data 18/10/1996

Soprintendenza ai B.A.A. , parere preventivo favorevole lavori restauro barchessa Sud, sopralluogo, presenza lucernari in falda non autorizzati; richiesta di presentazione di una pratica di autorizzazione in sanatoria.

22/10/1996

D.I.A. Opere interne di adeguamento, parere favorevole, sanzione amministrativa € 1.000,00, sanatoria del lucernai salve le determinazioni della competente Soprintendenza.

Prot. 6156 in data 18/10/1996

Progettista, relazione all'intervento di variante sulla barchessa sud già autorizzazione

Prot. 85 in data 18/04/1997

Soprintendenza ai B.A.A. , parere favorevole alla proposta progettuale di variante in corso d'opera sulla barchessa sud.

Prot. 86 in data 07/05/1997

Soprintendenza ai B.A.A. , proposta progettuale compatibile con il bene vincolato, riduzione della aperture esistenti da 8 a 3 e collocate in posizione da contenere l'impatto visivo dell'intervento.



Prot. 20102 in data 13/05/1997

Comune di Vittorio Veneto, determinazione sanzione amministrativa € 1.000,00 sanatoria lucernai.

Prot. 20499 in data 14/05/1997

Comune di Vittorio Veneto, determinazione sanzione amministrativa € 1.000,00 sanatoria lucernai, realizzazione di tre lucernai di cui n. 2 in corrispondenza dei servizi igienici e n. 1 in corrispondenza del vano scale.

07/07/1997

Relazione integrativa al progetto di restauro: l'intervento non altera l'estetica, i prospetti, la forometria.

Aut. n. 28686 del 19/8/1997, prot. 1997/28683 Prat. 4947.

Autorizzazione ad eseguire opere interne di restauro della barchessa sud.

Inizio lavori in data 29/9/1997, fine lavori in data 15/10/1997.

D.I.A. prot. 17342 in data 4/5/2005

Demolizione due pareti interne in foratine e bimattoni, variazione dell'inizio della scala in graniglia.

Prot. 13760 risposta al foglio del 29/3/2006

Parere favorevole della Soprintendenza alla demolizione della tramezza in forati (foto 1, 3, 4).

Prot. 30273 in data 2/8/2006

Comune di Vittorio Veneto, D.I.A. in data 04/05/2006 n. 17342 - richiesta integrazioni

Prot. 34709 in data 11/9/2006

Comune di Vittorio Veneto, restituzione copia D.I.A. timbrata e registrata.

Prot. 49774 in data 19/12/2006

Certificato di fine lavori e collaudo finale, ultimazione lavori in data 15/12/2006.

Prot. 49853 in data 20/12/2006

Comune di Vittorio Veneto, invito a presentare domanda di agibilità.

Prot. 1607 in data 12/1/2007

Il progettista comunica che per l'intervento in oggetto non è previsto il rilascio di nuovo certificato di agibilità e invita a ritenere chiusa la pratica in oggetto.

Allegati di riferimento: Cartella Titoli edilizi.

Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità al distributivo, descritte nelle Tavole 14 e 15 allegate.

1) Piano primo barchessa sud

Autorizzazione n. 28686 del 19/8/1997 - Progetto di restauro della barchessa Sud.

1) E' stata ricavata una camera singola in uno spazio di disimpegno;

2) E' stato modificato un piccolo corridoio allargando i due bagni e creando tra loro un nuovo divisorio, spostando la posizione della scala di accesso del secondo bagno.

Sentito il parere della Soprintendenza, alla quale spetta la valutazione preliminare su tutti gli interventi, *le opere vanno rimosse e ripristinato lo stato autorizzato dei luoghi.*

Si segnala che nei disegni di progetto di questa autorizzazione vi è una discordanza nella rappresentazione grafica tra la tavola 6 - Sezioni (sezione A-A) e la tavola 4 - Piante.

Nella sezione, all'altezza della zona "Sala" è disegnato un salto di quota del pavimento del piano primo che nella realtà, e nel disegno in pianta, non esiste.

La difformità è stata valutata assieme al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto in data 5/9/2023 e successivamente, in data 3/10/2023, con il tecnico competente di zona della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso.



In entrambi i casi è stato concluso che si tratta di un mero errore di rappresentazione grafica non essendo state rilevate modifiche costruttive e materiche nella parte corrispondente di edificio.

2) Piano terra, magazzino nord

D.I.A. 4/5/2005 prot. 17342

E' stata demolita una parete interna in forati, un' opera autorizzata dalla Soprintendenza Prot. 13760 risposta al foglio del 29/3/2006, ma la relativa D.I.A. è stata sospesa in attesa di altre determinazioni della Soprintendenza.

Successivamente, dalla corrispondenza interna, vi è una richiesta di agibilità da parte del Comune, che non è stata ottemperata e alla quale il progettista si è opposto.

Siccome l'accesso atti amministrativi non ha chiarito l'esito finale della vicenda, l'opera è stata prudenzialmente inserita in questo capitolo.

Allegati di riferimento: Cartella Tavole descrittive dal n. 14 al n. 16 titoli edilizi.

Viene stimato un costo per la pratica edilizia in sanatoria – sia indirizzata al Comune che alla Soprintendenza - comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 10.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire (rimozioni, demolizioni e smaltimento) pari a Euro 5.000,00.

L' importo complessivo di € 15.000,00 è da considerarsi quindi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico.

L'importo è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Conformità catastale

Le prime planimetrie catastali, datate 9/12/1939, descrivono una parte della proprietà e corrispondono ai seguenti mappali: Sezione C Foglio 3, Particella 549 Subalterno 2 graffate, Particella 1027 Subalterno 1, Particella 1023, Particella 561, Particella 1026 Subalterno 2.

Le successive, datate 26/7/2019, descrivono altre parti e corrispondono ai seguenti mappali:

Sezione C, Foglio 3 , Particella 549 Subalterno 4, Subalterno 5, Subalterno 6, Subalterno 7.

Per una migliore comprensione sono state realizzate sette tavole che illustrano:

- la tavola n. 1 le porzioni minime di immobile non censite al Catasto Terreni;
- le altre sei, relative ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, l'epoca di censimento delle parti del Palazzo (1939 e 2019).

Si segnala che alcune parti non sono ancora denunciate al Catasto Fabbricati ma sono presenti nella mappa del Catasto Terreni: in conclusione l'immobile necessita di un aggiornamento catastale per descrivere la proprietà in modo completo.

Viene stimato un costo per l'aggiornamento catastale pari a Euro 5.000,00.

Allegati di riferimento: Cartella Catasto/Tavole descrittive dal n. 1 al n. 7

Attestato di prestazione energetica

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

In ogni caso, il vincolo storico monumentale concede a questi edifici una serie di deroghe, tra queste la non obbligatorietà dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.9 Disponibilità degli immobili

Il palazzo era abitato dall'esecutata, deceduta il 28/7/2023.



La custode e la sua famiglia hanno a disposizione l'alloggio interno in forza del contratto di lavoro stipulato oltre vent'anni fa; non sono perciò stati stipulati contratti di affitto o di comodato per l'uso di quell'abitazione. La proprietà è quindi da considerarsi libera.

1.11 Divisibilità

La suddivisione in più lotti non trova applicabilità anche se potrebbe apparire giustificabile, dato che l'insieme è formato catastalmente da più unità immobiliari.

La proprietà pignorata costituisce un cespite edilizio ed urbanistico di notevole interesse storico ed artistico e le parti accatastate nel 2019 sono funzionalmente integrate all'insieme.

L'unica parte autonoma sarebbe il negozio al piano terra con alloggio al piano primo, ma è stato scelto di non spezzare l'unitarietà del complesso.

La vendita in due lotti non ha convenienza economica e commerciale perché non aumenterebbe il valore complessivo, di per sé già ragguardevole, né renderebbe più agevole la vendita del tutto.

(Riferimento: particelle 549 sub. 4 e 5 negozio al piano terra e piccola abitazione al piano primo).

1.12 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona attraverso i portali immobiliari ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Si tratta, in questo caso, di una stima al di fuori dell'ordinarietà, dove la formazione del valore finale è rapportata sia al valore materico dei beni ma anche al valore storico culturale dell'insieme, una parametro che non trova codici applicativi nell'estimo urbano e lascia margini soggettivi di valutazione.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari e sottratti gli oneri di regolarizzazione.

Considerazioni estimative

La città di Vittorio Veneto

Vittorio Veneto è un comune italiano di 27.139 abitanti della provincia di Treviso in Veneto.

La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti, Ceneda e Serravalle, che vennero uniti dopo l'annessione all'Italia nel 1866. E' il comune più esteso di tutta la provincia di Treviso e il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago.

La città ospita numerosi monumenti e luoghi d'interesse.

Le principali fonti di reddito sono distribuite nel settore primario e nel settore industriale, che conta numerose fabbriche e imprese operanti nei comparti alimentare (anche con imprese specializzate nella produzione lattiero-casearia e di mangimi), tessile e dell'abbigliamento, cartario, ottico, metalmeccanico, automobilistico, cantieristico, editoriale, chimico e plastico;



si producono inoltre mobili e altri articoli in legno, materiali da costruzione, macchine per l'agricoltura e la silvicoltura. È presente anche una centrale elettrica. Le strutture sociali comprendono asili nido; quelle culturali annoverano musei (della Battaglia, del Cenedese, di scienze naturali e diocesano di arte sacra) e biblioteche. Oltre alle scuole dell'obbligo vi sono i licei classico, scientifico e linguistico, gli istituti d'arte, magistrale, tecnico industriale, tecnico commerciale e per geometri e l'istituto professionale alberghiero. Le strutture ricettive garantiscono sia la ristorazione che il soggiorno e le strutture sanitarie sono garantite dall'ospedale.

Il cespite immobiliare

Gli immobili pignorati costituiscono un complesso immobiliare denominato "Palazzo Lucheschi Czarnocki," ubicato in prossimità del quartiere Serravalle, nella parte settentrionale del centro storico. Esso si estende a ovest da Via Cavour, dove prospetta il corpo principale, fino ad est sul fiume Meschio, attraverso spazi a cortile, ampie barchesse sui lati, edifici accessori, il brolo e infine un sistema di ingressi marcati da eleganti pilastrature.

La proprietà è soggetta a vincolo storico del Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1/6/1939 in data 4/9/1956; a vincolo del Ministero Beni Culturali e Ambientali in data 16/1/1981 ed è soggetta alle disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge del 06/07/2002 n.137, adottato con D.LGS 22/01/2004 n.42 e successive modifiche, da ultimo modificato con D.LGS del 26/03/2008 n.62 in quanto dichiarati beni culturali ai sensi della Legge 1089/1939 con Decreto Ministeriale in data 04/09/1996 trascritto il 12/02/1958 nn.2280/2119.

La fabbrica attuale sorge su un impianto antecedente al 1800 e il bene monumentale, nel suo complesso, dispone di un parco di 6.572 m² che si compenetra con gli edifici attraverso la corte principale centrale e con le due corti minori a nord. Il parco è alberato con piante ad alto fusto e le specie presenti sono numerose.

Prezzi medi richiesti dal mercato

La valutazione del cespite si colloca al di fuori dell'ordinarietà.

Attraverso i portali immobiliari si ricava che nel periodo di stesura della perizia sono stati posti in vendita mercato di Vittorio Veneto alcuni palazzi di dimensioni ragguardevoli, destinati all'uso residenziale o direzionale, con prezzi di prima trattativa compresi tra 2.000.00 e 4.500.000 di Euro, per i quali non è possibile prevedere i tempi di chiusura della trattativa.

I prezzi a metro quadrato di questi immobili variano in relazione alle diverse dimensioni dei cespiti, da 800 a 1.600 Euro/m²: sono prezzi indicativi che servono a contestualizzare il mercato ma non garantiscono il prezzo finale di realizzo. D'altra parte le grandi dimensioni non sempre comportano un proporzionale valore, perché quest'ultimo è definibile nei suoi valori massimi solo dalla capacità di assorbimento del mercato.

Il cespite potrebbe risultare attraente ad una platea di compratori oltre il contesto locale, qualora un solido soggetto economico decidesse di investire in una sede di rappresentanza o quant'altro.

Stima del valore di mercato

Esiste un limite metodologico dell'estimo nel determinare il valore degli immobili di pregio storico, architettonico e paesaggistico, sia in termini culturali che economici.

Il territorio veneto è ricco di testimonianze architettoniche di valore culturale, immobili che hanno svolto svariate funzioni e presentano caratteristiche tipologiche diverse.



Si pensi alle tante ville venete, agli edifici che nei secoli hanno accolto funzioni pubbliche o ai palazzi privati nei centri storici, come in questo caso.

Sono parte del patrimonio culturale collettivo e la loro conservazione è comunemente considerata imprescindibile: ma, spesso, sono collocati ai margini del mercato immobiliare che non li considera con la dovuta attenzione.

Per prima cosa vi è difficoltà a determinare le caratteristiche che stanno alla base del riconoscimento di valore storico, architettonico e paesaggistico di un immobile, perché mancano strumenti di misurazione di quello che è il “valore immateriale culturale”; di conseguenza la formazione del “valore immateriale” è legato quasi sempre alla soggettiva percezione o al desiderio dell’acquirente (pubblico o privato) di possedere proprio quel bene, disposto a giustificare l’acquisto anche in assenza di una dettagliata comparazione estimativa.

Va precisato che il vincolo storico monumentale istituito dallo Stato se da un lato concede agli edifici una serie di deroghe edilizie ed urbanistiche rispetto agli immobili normali che vanno dalle caratteristiche illuminotecniche dei locali, all’altezza dei piani abitabili, alla non obbligatorietà dell’Attestato di Prestazione Energetica, all’obbligo di coibentazione degli involucri, ai collaudi statici delle “vecchie strutture” oltre ad agevolazioni anche fiscali, dall’altro le opere di restauro, volte ovviamente alla massima conservazione, sono controllate passo passo dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Il proprietario di un edificio vincolato è soggetto ad una serie di limitazioni nell’uso del proprio immobile: non può demolirlo, modificarlo o restaurarlo senza l’autorizzazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, non può adibirlo ad usi non compatibili con il suo carattere storico o artistico, o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione o integrità.

Questo vale anche per i materiali da utilizzare per la sua conservazione e le metodologie edili d’intervento.

Mancano infine delle prassi di valorizzazione economica che riescano a mettere a frutto, nella sua accezione più vasta, il valore di questi immobili reinserendoli nel ciclo della produzione di valore, conciliando nuovi usi, conservazione e rispetto dei valori culturali; in pratica il calcolo della redditività di tali cespiti è abbastanza incerto perché non esiste per tutti, data l’entità del patrimonio esistente, una stabile domanda d’uso.

Le esperienze in atto nel contesto regionale indicano che si può creare una certa redditività affittando parte degli spazi per soggiorni temporanei, eventi artistici e musicali, cerimonie nuziali, percorsi di visita guidata, anche se tutto questo è collegato ad una domanda discontinua e agli andamenti economici generali.

Allo stato attuale la valutazione di questi beni partirà necessariamente dal valore materico, con stima sintetica Euro/m², delegando la stima del pregio artistico ed architettonico ad una maggiorazione percentuale sul totale, esponendo al potenziale acquirente un parametro con il quale potrà confrontarsi: con la consapevolezza dei limiti che questa semplificazione comporta.

Riepilogo dimensioni

Superficie catastale lotto	8.478,00 m ²
Superficie rilevata del lotto	8.397,00 m ²
Area coperta edificata	1.825,00 m ²
Superficie lorda edifici	4.625,00 m ²
Area scoperta a parco	6.572,00 m ²



Percentuali di qualità degli spazi per piano e sul totale

UBICAZIONE							
PIANO	T	1°	2°	3°	4°	5°	% sul totale
Abitativo condizioni ottime	10%	67%	75%				35%
Abitativo condizioni buone	11%	17%	0		94%	100%	22%
Abitativo condizioni sufficienti	9%	0	2%	100%	6%		7%
Accessori condizioni mediocri	38%	1%	0				15%
Accessori condizioni scadenti	28%	15%	23%				19%
Commerciale condizioni mediocri	4%	0	0				2%
Totali	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Classificazione dello stato di conservazione e manutenzione

La classificazione è stata fatta osservando la conservazione degli ambienti in rapporto alle caratteristiche dei materiali, all'utilizzo, allo stato d'uso.

(Riferimento alla descrizione più estesa pagine 11 e 12).

La classificazione ottima/buona premia il grado di finitura, la conservazione, l'estetica e gli impianti presenti *pur non disponendo gli ambienti della perfetta integrità che abitualmente ci si aspetterebbe da questa condizione*. All'opposto gli spazi abitativi o di servizio scadenti si presentano con finiture minime, oppure parzialmente assenti, con necessità di intervenire anche nella manutenzione straordinaria. I valori assunti a metro quadrato lordo sono perciò compresi da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 1.000,00.

Il parco

Il parco ospita molte specie arboree, distribuite in una superficie complessiva di 6.572,00 m² con alberi ad alto fusto e pregio botanico (rif. 1.7.1 – pagina 8).

L'insieme, nato per una fruizione privata, rappresenta un valore aggiunto ma anche un notevole onere economico per la sua manutenzione.

Va precisato che le dimensioni relativamente contenute e la mancanza di un percorso didattico, individuato con cartellonistica informativa, non consentono allo stato attuale l'apertura al pubblico per visite a pagamento. Il valore esposto è comprensivo dei manufatti e degli impianti ad esso pertinenti.

L'incremento per pregio storico ed artistico

La maggiorazione percentuale sul totale che tiene conto della storia dell'immobile, del pregio artistico dovuto agli affreschi e alla valenza architettonica legata alla rappresentatività dell'insieme, è stata valutata 15%. La percentuale tiene in considerazione i valori del contesto immobiliare Vittorioso e l'interesse commerciale è stato rapportato ad una dimensione territoriale provinciale.

Ripartizione del valore del costruito

UBICAZIONE							Val./	Totali per
PIANO	T	1°	2°	3°	4°	5°	Totali m ²	Totali per
Abitativo condizioni ottime								valore
	185,00	786,00	639,00				1.610,00	1.000 1.610.000



Abitativo condizioni buone	196,00	205,00			318,00	319,00	1.038,00	800	830.400
Abitativo condizioni sufficienti	157,00		18,00	116,00	19,00		310,00	600	186.000
Accessori condizioni mediocri	701,00	11,00					712,00	400	284.800
Accessori condizioni scadenti	516,00	170,00	199,00				885,00	300	265.500
Commerciale condizioni mediocri	70,00						70,00	1.000	70.000
Totali superfici lorde	1.825,00	1.172,00	856,00	116,00	337,00	319,00	4.625,00		3.246.700
Parco alberato							6.572,00	30,00	197.160
									3.443.860
Incremento per pregio artistico e storico								15%	516.579
Totale arrotondato									3.960.000
Costi di regolarizzazione ed accatastamento									20.000
Restano									3.940.000
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾									788.000
Prezzo base d'asta arrotondato									3.152.000

⁽¹⁾ percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.13 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Intera piena proprietà

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 3.152.000,00.

(Euro tremilionicentocinquantaduemila/00)

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 21/2/2024

Il perito stimatore



Bonan Renzo
Ordine degli
Architetti di
Treviso
Architetto

Segue elenco allegati



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio, Ufficio Prov. di Treviso, Servizi catastali

Catasto Terreni

1. Estratto di mappa catastale, Foglio 43
2. Visura per immobile, FG. 43 particella 549
3. Visura per immobile, FG. 43 particella 555
4. Visura per immobile, FG. 43 particella 561
5. Visura per immobile, FG. 43 particella 564
6. Visura per soggetto

Catasto Fabbricati

1. Planimetria particelle 549 sub. 2, 561, 1023, 1026 sub. 1 (unica, cumulativa);
2. Planimetria particella 1026 sub 2;
3. Planimetria particella 549 sub. 4;
4. Planimetria particella 549 sub. 5;
5. Planimetria particella 549 sub. 6;
6. Planimetria particella 549 sub. 7;
7. Visura per soggetto.

Tavole descrittive catastali (prodotte dallo scrivente)

1. Tav. 01 - Porzioni di fabbricato non denunciate al Catasto Terreni;
2. Tav. 02 - Piano terra parti denunciate al Catasto Fabbricati;
3. Tav. 03 - Piano primo parti denunciate al Catasto Fabbricati;
4. Tav. 04 - Piano secondo parti denunciate al Catasto Fabbricati;
5. Tav. 05 - Piano terzo parti denunciate al Catasto Fabbricati;
6. Tav. 06 - Piano quarto parti denunciate al Catasto Fabbricati;
7. Tav. 07 - Piano quinto parti denunciate al Catasto Fabbricati.

Agenzia del Territorio, Ufficio Prov. di Treviso, Servizio Pubblicità Immobiliare

1. 2021/10/22 E.I. 466/2021 Nota trascrizione pignoramento;
2. 2023/03/09 E.I. 77/2023 Nota trascrizione pignoramento;
3. 2023/11/23 Visura, nota 1959 non reperibile;
4. 2023/09/19 Accettazione d'eredità con beneficio inventario;
5. 1958/1981 Trascrizione vincoli L. 1089/1939.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

Fotografie

01 - Foto prospetti Palazzo Lucheschi:

1. Foto prospetti interni a sud (n. 5);
2. Foto prospetti interni sulla corte nord (n. 11);
3. Foto prospetti interni sulla corte principale (n. 12);
4. Foto prospetti su via Cavour (n. 8).

02 - Foto del parco:

1. Foto parte est (n. 34);
2. Foto parte nord (n. 14);
3. Foto parte sud n. (21).

03 - Foto piano terra:

1. Piano terra abitativo nord, rosso ottimo (n. 12);
2. Piano terra abitativo sud, rosso buono (n. 10);



3. Piano terra abitativo, verde mediocre (n. 20);
 4. Piano terra accessori, androne principale celeste mediocre (n. 6);
 5. Piano terra accessori, centrali termiche celeste mediocre (n. 9);
 6. Piano terra accessori, nord giallo scadente (n. 32);
 7. Piano terra accessori, portici celeste mediocre (n. 8);
 8. Piano terra accessori, rimessa scuderia celeste mediocre (n. 6);
 9. Piano terra accessori, rustici giallo scadente (n. 15);
 10. Piano terra accessori, sala da ballo celeste mediocre (n. 6);
 11. Piano terra accessori, sud celeste mediocre (n. 14);
 12. Piano terra commerciale viola mediocre (n. 9).
- o4 – *Foto piano primo:*
1. Piano primo abitativo rosso buono (n. 14);
 2. Piano primo abitativo rosso zona nord ottimo (n. 30);
 3. Piano primo abitativo rosso zona sud ottimo (n. 29);
 4. Piano primo abitativo verde mediocre (n. 24);
 5. Piano primo accessori celeste mediocre (n. 4);
 6. Piano primo accessori giallo scadente (n. 15).
- o5 – *Foto piano secondo:*
1. Piano secondo abitativo rosso ottimo (n. 45);
 2. Piano secondo accessori giallo scadente (n. 9).
- o6 – *Foto piano terzo:*
1. Piano terzo abitativo verde sufficiente (n. 16).
- o7 – *Foto piano quarto:*
1. Piano quarto abitativo rosso buono (n. 18).
- o8- *Foto piano quinto:*
1. Piano quinto abitativo accessorio rosso buono (n. 12).

Il colore è riferito a quello usato nella descrizione in pianta, successive tavole 8-13.

Tavole descrittive per piano:

1. Tav. 8 - Piano terra ambiti funzionali e stato di conservazione;
2. Tav. 9 - Piano primo ambiti funzionali e stato di conservazione;
3. Tav. 10 - Piano secondo ambiti funzionali e stato di conservazione;
4. Tav. 11 - Piano terzo ambiti funzionali e stato di conservazione;
5. Tav. 12 - Piano quarto ambiti funzionali e stato di conservazione;
6. Tav. 13 - Piano quinto ambiti funzionali e stato di conservazione.

Tavole descrittive pratiche edilizie:

1. Tav. 14 - Piano terra pratiche edilizie;
2. Tav. 15 - Piano primo pratiche edilizie;
3. Tav. 16 - Piano copertura pratiche edilizie.

Titoli edilizi

Le pratiche sono state raggruppate in cinque cartelle, suddivise per anno e intervento edilizio. I documenti e disegni sono depositati per l'intero nel fascicolo digitale, mentre nella copia di cortesia sono state stampate solo quelle attinenti il restauro della barchessa sud.

Le difformità costruttive sono documentate **nelle tavole 14 e 15** sopra indicate.

1. 1991 Manutenzione straordinaria tetto
2. 1994 Manutenzione straordinaria tetto
3. 2005 D.I.A Manutenzione straordinaria e modifiche interne



4. 1990 Rifacimento intonaci facciata
5. 1991 1997 Restauro barchessa sud e opere interne

Altri documenti:

1. Relazione sugli affreschi con fotografie, ausiliaria dott.ssa Antonella Uliana;
2. Certificato di destinazione urbanistica n. 59 del 4/5/2023;
3. Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo fascicolo digitale).

