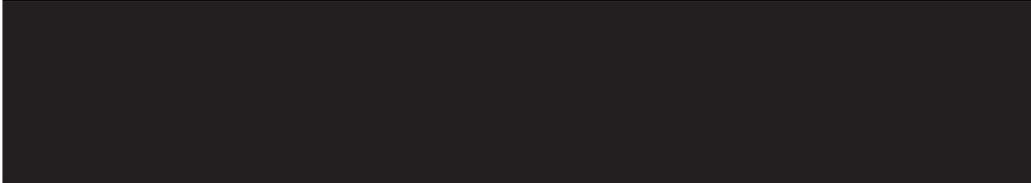


TRIBUNALE DI TREVISO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento civile n.10709/2013

PROMOSSO DA



contro



GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Francesca VORTALI

C.T.U.: Arch. Lucio CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Terza Civile

Procedimento Civile N. 10709/2013 R.G.

INDICE	pag. 2
Incarico - Quesito - Premessa	pag. 3
PARTE GENERALE	
A) PERIZIA 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)	pag. 4
B) MEMORIA [REDACTED]	pag. 5
B.1) PERIZIA GEOM. [REDACTED]	pag. 6
C) DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	pag. 7
D) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 1-3-4)	pag. 9
E) CRITERI DI STIMA	pag. 13
Elenco allegati parte generale	pag. 17
1 LOTTO 1	pag. 19
2 LOTTO 2	pag. 62
3 LOTTO 3	pag. 85
4 LOTTO 4	pag. 115
5 LOTTO 5	pag. 137
6 LOTTO 6	pag. 158
7 LOTTO 7	pag. 160
8 LOTTO 8	pag. 162
TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA ALLE PARTI	pag. 163
OSSERVAZIONI E RISPOSTE	pag. 163



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal **Ill.mo G.E. dr.ssa ALESSANDRA BURRA**, con giuramento in data 27.05.2021 è stato affidato l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza in data 27.04.2021 nella quale si legge:

“ritenuta la necessità di procedere alla nuova stima dei beni oggetto di divisione, non essendo la relazione di stima dimessa in atti più attuale”.

L'aggiornamento richiesto è riferito a quanto stimato nella Perizia del 2005 e l'aggiornamento portato nel 2011 (agli atti), relativamente ai beni allora appartenenti a n. 8 LOTTI, di cui 5 in comune di Codogné (TV) e n. 3 in comune di Gaiarine (TV).

PREMESSA

Si precisa **che i beni di cui alla presente relazione sono identificati quale frazione di Villa Toderini**, in particolare nel corpo centrale e nell'ala est della villa, nella barchessa e nelle aree scoperte pertinenziali a costituire, nell'insieme, parte del bene storico in Comune di Codogné (TV), via Roma al civico n. 11-12. A queste particelle si sommano quelle identificabili in un'unità residenziale anch'essa in Codogné, località Borgo Chiesa, in via Mazzini al civico 3.

Nella perizia del 2005, **i tre LOTTI ivi descritti siti in Gaiarine (TV)**, sono stati derubricati nell'aggiornamento del 2011, in quanto riconosciuti a valore uguale a zero perché le particelle catastali di maggiori dimensioni sono state ricomprese in una strada di lottizzazione mentre le particelle di minore dimensione sono state inglobate nelle aree scoperte di altri fabbricati, risultando non più riconoscibili e



individuabili.

Nella **relazione notarile agli atti**, redatta in data 28.01.2020, i LOTTI di riferimento risultano quelli aventi per oggetto le diverse parti di Villa Toderini e l'unità immobiliare in Via Mazzini (n. 5 LOTTI) , tutti in Comune di Codogné (TV) con esclusione delle particelle site nel Comune di Gaiarine (TV), rientranti nei tre LOTTI presenti solo nella perizia del 2005.

Il presente elaborato peritale è sviluppato, dapprima, con una parte generale che sintetizza aspetti riconoscibili nell'insieme dei beni, sviluppando, successivamente i singoli LOTTI mediante l'aggiornamento dello stato di fatto e dei valori riferiti alle specificità di ogni immobile analizzato.

PARTE GENERALE

A) PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

Perizia del 2005.

L'elaborato peritale, datato 10.01.2005 e depositato in cancelleria in data 14.01.2005, articola in n. 8 LOTTI l'insieme dei beni a costituire l'intero compendio allora oggetto di esecuzione immobiliare n. 240/2002 R.G.E, promossa da [REDACTED]

La perizia, redatta secondo le modalità telematiche allora in uso, individuava i singoli beni che componevano l'insieme del LOTTO di riferimento, determinando le quote del diritto e il valore complessivo del lotto.

Perizia aggiornata al 2011.

All'esecuzione immobiliare n. 240/2002 R.G.E, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], era stata riunita l'esecuzione immobiliare n. 750/2010 R.G.E. con il coinvolgimento di un ulteriore esecutato nella figura di [REDACTED]



L'aggiornamento, datato 31.10.2011 e depositato in cancelleria in data 31.10.2011, ha articolato la consulenza in n. 5 LOTTI, escludendo le particelle site nel Comune di Gaiarine (TV), rientranti nei LOTTI ai n.ri 6-7-8.

B) MEMORIA AGLI ATTI

Nella memoria ex art. 183, VI° comma, n. 1 c.p.c. del 09/01/2020, agli atti, la [REDACTED] è interessata a farsi assegnare le quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (8/20) e [REDACTED] (1/20) relative al corpo centrale di Villa Toderini (particelle 333 sub 1 graffato sub 2-ex 333-390 sub 2) e del viale di accesso individuato catastalmente quale terreno (fg. 16, particella 160), sempre pari a 9/20 della proprietà.

Per il corpo centrale di Villa Toderini, la società “..dichiara di essere disposta a versare, a titolo di conguaglio la somma complessiva di € 15.000,00 (quindicimila/00) corrispondente al più probabile valore venale delle quote stesse..”.
Altresì, la stessa società manifesta il proprio interesse “.. a farsi assegnare le quote di proprietà dei signori [REDACTED] relativamente al terreno identificato al foglio 16, mappale 160 del lotto 1-B, offrendo a titolo di conguaglio la somma di € 4.000,00, corrispondente al più probabile valore di mercato delle quote stesse...”.

Alla luce di quanto richiesto, la sig.ra [REDACTED] in proprio nonché in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] e [REDACTED], avanzano al Tribunale di Treviso di pronunciarsi in merito su:

- “... scioglimento della comunione esistente tra i signori [REDACTED] [REDACTED] quali eredi di, e i



signori [redacted] relativamente agli immobili identificati al Lotto 1-B della procedura esecutiva immobiliare r.e. n. 240/2002, e tra la s [redacted]

[redacted] relativamente agli immobili identificati al Lotto 3 della stessa procedura esecutiva;

- accertata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al Lotto – 3 ... [NCEU, Sez. B, foglio 8, mappale 333, sub 1 graffato mappale 333, sub 2, Via Roma 11 (ex 333 - 390, sub 2), n.d.r.], assegnarsi detto compendio per le quote intestate al signor [redacted] libere da pesi, oneri e servitù di qualsiasi tipo, alla società [redacted]

[redacted] dietro versamento della somma di € 15.000,00, a titolo di conguaglio;

- accertata la comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al Lotto 1-B [Comune di Codognè, NCT, foglio 16, mappale 160, T, Prato 3^, Ha 0.11.31 e mappale 166, T, Prato 3^ Ha 0.13.74, n.d.r.] ... , assegnarsi in via esclusiva alla [redacted] le quote intestate [redacted] del terreno censito al foglio 16, mappale n. 160, dietro versamento della somma di € 4.000,00, a titolo di conguaglio a favore dei [redacted]

B1) PERIZIA GEOM. [redacted] (agli atti)

Il tecnico, in data 22.01.2020 ha trasmesso un parere estimativo [redacted] [redacted] avente quale oggetto il corpo centrale della villa, identificato nel LOTTO 3 delle perizie depositate nel 2005 e nel 2011, e il viale di accesso a ovest alla villa e ai fabbricati annessi adibiti ad agriturismo e residenza.

Il corpo centrale della villa è descritto nella sua distribuzione, nella presenza della



servitù non costituita da atto notarile per la presenza di stanze laterali che appartengono a terze ditte. È evidenziato, inoltre, lo stato di degrado del tetto sovrastante il salone centrale che necessita di interventi manutentivi straordinari e urgenti. Nella relazione del geometra, è omessa la superficie del bene oggetto di valutazione.

Da tali circostanze, per il corpo centrale della villa storica, il tecnico valuta la quota di proprietà pari a 9/20, da acquisire a favore [REDACTED], in € 15.000,00=.

Analogamente, per il viale di accesso a ovest della villa è fornita una breve descrizione con evidenza all'uso del viale a servizio anche di altre proprietà di terzi.

Per il viale di accesso a ovest alla villa, il tecnico valuta la quota di proprietà pari a 9/20, da acquisire a favore [REDACTED] in € 4.000,00=.

L'importo complessivo stimato per i beni immobili descritti ammonta a € 19.000,00=.

Alla luce delle proposte avanzate [REDACTED] il comproprietario [REDACTED] ha indicato la volontà di offrire il doppio, rispettivamente € 30.000,00= per le quote in proprietà [REDACTED] del corpo centrale della villa e di € 8.000,00= per il viale di accesso ovest alla villa e ai fabbricati destinati ad attività agrituristiche, per complessivi € 38.000,00=.

C) DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: "Il concetto di comoda



divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

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

- vista la presenza dei corpi di fabbrica a formare un bene di interesse storico-artistico nella sua unitarietà, costituiti rispettivamente dalla villa padronale, entrambi parte dell'impianto originario del XVIII sec.;
- visti i terreni e le aree scoperte che, per il caso in questione, è opportuno riconoscerle quali elementi sostanziali dell'unitarietà di villa storica-giardino;
- data la presenza del vincolo ai sensi e per gli effetti della Legge 01.06.1939 n.1089;
- vista la relazione e la dipendenza reciproca dei singoli corpi di fabbrica a costituire nel loro insieme il bene di interesse storico-artistico,

il sottoscritto architetto **per procedere alla divisione del compendio ritiene di condividere e confermare l'articolazione in LOTTI come già indicata nella perizia del 2005 e nell'aggiornamento del 2011.**

Al tempo stesso, si reputa opportuno evidenziare la presenza delle seguenti condizioni:

- **i due vani posti al piano secondo del corpo centrale della villa, identificati**



catastalmente nella particella 169 sub 1 del LOTTO 1, per poter essere accessibili obbligano il passaggio sul vano scala e salone, al piano terra e al piano secondo, del corpo centrale della Villa (LOTTO 3), motivo per il quale vi è la costituzione di una servitù de facto che potrà essere **superata con l'acquisizione dei due locali alla proprietà dell'intero corpo centrale;**

- il viale di accesso sul lato ovest è funzionale all'accesso dell'ala ovest di Villa Toderini ma anche ai fabbricati limitrofi aventi destinazione agrituristica e residenziale, per cui è da riconoscersi una **servitù di passaggio** a favore di questi ultimi fabbricati, diversi dalla villa storica;
- l'originaria articolazione in LOTTI nella perizia del 2005, invariata nell'aggiornamento del 2011, prevede la divisione della barchessa in due LOTTI diversi, rispettivamente parte nel LOTTO 1 e parte nel LOTTO 4, generando la separazione dell'unità propria del corpo di fabbrica storico. A seguito del sopralluogo effettuato, è da ritenere possibile mantenere l'unitarietà dell'intera barchessa, grazie all'autonoma accessibilità garantita da un terzo viale di accesso posto ancora più a est di quello a servizio dell'ala orientale della villa. Così facendo, il LOTTO 1 può riconoscersi nella sola ala orientale della villa storica e l'intera barchessa potrà identificarsi in un unico LOTTO, previo le necessarie variazioni catastali da apportare (frazionamenti, variazioni al C.T. e al C.F.).

D) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per gli immobili ricadenti nei LOTTI n.ri 1-3-4, è possibile riconoscere una condizione urbanistica sostanzialmente unitaria, riconducibile alla singolarità proprio del corpo edilizio storico la cui natura è riconosciuta nella forma di tutela data dall'attribuzione di vincolo ai sensi e per gli effetti della Legge 01.06.1939 n.1089,



sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, trascritto a Treviso il 16.02.1950 ai n.ri 1829/1712, a seguito dei provvedimenti del Ministero della Pubblica Istruzione del 26.01.1950 e 04.07.1962 trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 27.08.1962 ai n.ri 12513/11207.

Per le ragioni suddette, si ritiene di richiamare le previsioni urbanistiche per i beni di cui al LOTTO 1, LOTTO 3, LOTTO 4 nella parte generale in quanto comuni a tutti e tre i lotti.

Diversamente, per il LOTTO 2 e il LOTTO 5, le previsioni urbanistiche saranno inserite nel paragrafo specifico ad essi relativo.

NORMATIVA URBANISTICA LOTTO 1, LOTTO 3, LOTTO 4

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè (TV) sugli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

Destinazione Urbanistica

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

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 04.04.2012, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 122 in data 03.05.2012; il PAT è divenuto efficace dal giorno 10.06.2012 a seguito della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 40 del 25.05.2012.

Il comune di Codognè è inoltre dotato di **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** – tematico - dei comuni di Codognè, Cordignano, Gaiarine, Orsago e San Fior, approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 28.05.2009, approvazione ratificata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2234 in data 21.07.2009; il PATI è divenuto efficace dal giorno 26.09.2009 a seguito della



pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 65 del 11.08.2009.

I beni oggetto di stima ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.3-Codognè", disciplinato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A. del PAT).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali:

- "Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le Ville venete", disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del PAT ed in "Pertinenze scoperte da tutelare", disciplinate dall'art. 49 delle N.T.A. del PATI;
- "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del PAT.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, i beni rientrano in "Centri storici", disciplinati dall'art. 22 delle N.T.A. del PATI e dall'art. 6 delle N.T.A. del PAT; inoltre sono soggetti a "Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 – Edificio/pertinenza", disciplinate dall'art. 14 delle N.T.A. del PATI e dall'art. 5 delle N.T.A. del PAT.

Il Comune di Codognè si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 3 del 10.02.2014 e divenuto efficace dal 25.05.2014; successivamente con D.C.C. n. 4 del 13.03.2019 è stata approvata la variante n. 2 al PI.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nella Zona Omogenea **"A Centro storico"**, disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Inoltre, il **fabbricato** rientra tra gli "Edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale" con **grado di protezione 1** (edifici vincolati da legge), disciplinato dall'art. 20 e art. 40 delle N.T.O.

Grado di protezione 1

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.



Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse autorizzazioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 10 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno, nel caso di pertinenze vincolate, ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.



Nel caso di utilizzo pubblico, delle aree di cui al comma precedente, la realizzazione degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

L'area scoperta, individuata quale parte della particella 166, è classificata come "Verde privato" con disciplina di cui all'art. 42 delle N.T.O.

La particella 160, individuante l'area scoperta a ovest e fronte via Roma, è classificata quale "F4-Aree per attrezzature di interesse comune" e "F4-Aree per parcheggio" di cui all'art. 37 delle N.T.O.

Le parti rimanenti delle aree scoperte, non sono classificate dal Piano degli interventi.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente (v. *all. 2 Parte generale*).

E) CRITERI DI STIMA



Lo scopo di determinare all'attualità il valore delle quote del compendio per il quale si relaziona, considerato nella condizione in cui trova nonché in regola con le norme urbanistiche, consente di definire l'aggiornamento valoriale ai fini della divisione.

Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare:

- sono stati stimati inizialmente in una condizione temporale ed economica dapprima (2005) vivace e, successivamente (2011), in un nuovo contesto dato dal prolungarsi della crisi economica insorta nel 2008;
- ai fini della stima dei corpi di fabbrica si sono considerate le superfici rilevate a seguito dei sopralluoghi effettuati, diversamente dalle quantità indicate nelle citate perizie (2005, 2011), riferite alle superfici catastali;
- ai fini della stima delle aree scoperte (terreni), si sono utilizzate le superfici catastali;
- si riconoscono all'interno di una caratterizzazione valoriale data dalla storicità dell'impianto del corpo principale della villa, di particolare pregio e/o interesse;
- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di un borgo prevalentemente agricolo, qual è Codognè (TV);
- hanno parti edilizie che necessitano di interventi manutentivi importanti riconducibili, in alcuni casi, a una scadente condizione conservativa e manutentiva, con parti delle finiture (pavimenti, motivi decorativi,..) parzialmente compromesse;
- sono carenti nella dotazione impiantistica, peraltro in alcune parti da prevedere ex novo;
- nella loro distribuzione sono gravati da servitù di accesso nel corpo centrale della villa, nel viale di accesso a ovest e nella strada di accesso al limite est del compendio,



in base a quanto sopra detto, si ritiene opportuno assumere i criteri di seguito precisati.

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

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

Abitazione - Superficie principale 1,00

Terrazze e/o lastrici solari 0,30

Balconi e logge

Balcone coperto o loggia 0,40

Patii o porticati 0,40

Superfici scoperte esclusive e pertinenziali

Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

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

Nel caso di terreni, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche, verificata la presenza/assenza di eventuali servitù, si ritiene opportuno considerare il loro valore in ragione di:



- quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- alla loro localizzazione;
- allo stato di conservazione/manutenzione;
- alla presenza o meno di servitù gravanti;
- alla loro destinazione agricola, ovvero al valore agricola data la zona agraria, il tipo di coltura, la condizione e dimensione dei terreni.

Il compendio oggetto di aggiornamento rientra tra beni dei quali vi è scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi, una eccessiva incertezza o assenza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario, con un generale mediocre stato di conservazione e manutenzione della parte edilizia, motivi per i quali si ritiene quanto precedentemente stimato da rivalutare alla luce dei seguenti punti:

1. per i corpi edilizi (villa storica, barchessa, abitazione), date le considerazioni sopra riportate in merito alla stima iniziale in una condizione economica molto dinamica, visto il tempo trascorso e l'aumento, in alcune parti edilizie, della condizione di degrado del manufatto, all'approssimarsi dell'uscita di una ulteriore crisi di tipo pandemico, si ritiene coerente utilizzare un valore unitario inferiore a quanto utilizzato dal precedente estimatore;
2. per i fabbricati la superficie interessata alla stima è quanto calcolato dallo scrivente CTU a seguito dei rilievi effettuati e non dimensioni desunte dalla visura catastale;
3. per coerenza e per una migliore comparazione con le perizie precedenti, ai beni in oggetto si applicano le percentuali di deprezzamento già applicate, peraltro ritenute condivisibili ai fine della valutazione estimativa;
4. date le servitù presenti a gravare alcuni beni, si ritiene di applicare un ulteriore



deprezzamento del 30% per la parte centrale della villa e del 20% per quanto riscontrato nei viali di accesso alla villa (ovest) e/o alla barchessa (limite orientale);

5. si considerano le quote del diritto da attribuire indicandone il corrispettivo economico, con eventuali precisazioni laddove siano ritenute necessarie.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

È opportuno ricordare l'andamento del mercato immobiliare, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Nel 2005, anno di redazione della perizia, il mercato immobiliare era contraddistinto da una dinamicità che aveva concorso a una lievitazione dei valori degli immobili in misura significativa tanto che, per alcuni analisti, era riconoscibile un eccesso di rialzo a rappresentare una forte contraddizione con il contesto reale.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in un crescendo a partire dal 2008 in tutta la loro gravità data anche la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste, favorendo il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso.

Nell'ultimo lustro, si sono registrati dei segnali di ripresa del numero delle compravendite che hanno concorso a creare le condizioni di una progressiva e auspicata positività.

I segmenti di mercato che interessano i beni in oggetto, generalmente, sono quelli riferiti a immobili di prestigio (lusso) siti in aree ricadenti in "Zone non centrali e non urbane" riguardanti "Edifici residenziali con vincoli specifici" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo economico, la cui appetibilità commerciale è dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di



infrastrutture ed impianti.

Lo scopo di determinare all'attualità il valore delle quote del compendio per il quale si relaziona, in regola con le norme urbanistiche, consente di definire l'aggiornamento valoriale ai fini della divisione.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

All.1 - Grafico individuazione LOTTI

All.2 – LOTTI 1-3-4 Estratto planimetrie P.A.T., P.I. e C.D.U.



LOTTO 1

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 1 sono identificati:

- nell'ala est di Villa Toderini con porzione della barchessa contigua e area scoperta di pertinenza sul fronte e sul retro (IMMOBILE "A");
- nel viale di accesso ovest alla villa (viale laterale) unitamente alla fascia di terreno fronteggiante la peschiera della villa (IMMOBILE "B"),

il tutto in Comune di Codognè (TV), Via Roma, al civico n. 12 (v. *all. Grafico individuazione Lotti*)

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Constatata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al LOTTO 1 (Beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - ala est della villa con parte della barchessa contigua) e LOTTO 1 (Beni n. 7 e 8 - viali di accesso), il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, considerata la divisione originaria in LOTTI, di cui alla perizia del 2005, all'aggiornamento del 2011 e, vista la relazione notarile del 28.01.2020, agli atti, per poter procedere alla divisione del compendio, **si considera unitario il corpo della villa riconoscibile nell'ala est con parte della contigua barchessa**, così come originariamente previsto nelle perizie sopra citate.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE E COSTITUENTI IL PATRIMONIO IN COMPROPRIETÀ

Dalla lettura degli atti di causa risulta che **i beni immobili oggetto della domanda di divisione comprendono** (v. *all. doc. fot.*):



- ◆ **IMMOBILE "A"** – Trattasi dell'ala est della villa storica con parte della barchessa contigua, l'area scoperta di pertinenza e i terreni a costituire il giardino fronte strada e il viale di accesso a est.

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la **quota di proprietà** degli immobili è di seguito precisata:

Quote da acquisire da parte dell'Azienda Agricola Bonicelli:

IMMOBILE "A"

Comune di Codognè - Particelle nn. 169 subb 1 e 2 (v. rel. notarile 28.01.2020)



per la quota complessiva di 10/10 della proprietà.

Comune di Codognè - Particelle nn. 335, 163, 164 (v.rel. notarile 28.01.2020) (Area scoperta)



per la quota complessiva di 10/10 della proprietà.

Comune di Codognè - Particella n. 166 (Viale di accesso est alla villa)





per la quota complessiva di 60/60 della proprietà.

- **IMMOBILE "B"** – Trattasi del viale sul lato ovest di accesso alla villa e ai fabbricati limitrofi aventi destinazione agrituristica, di servizio e residenziale.

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la quota di proprietà degli immobili da acquisire è di seguito precisata:

Comune di Codognè - Particella n.160 (Viale di accesso ovest alla villa).



[REDACTED]

per la quota complessiva di 60/60 della proprietà.

Quote da acquisire da parte [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota complessiva di 10/20 della proprietà.

Gli immobili sono tutti ubicati nel centro del Comune di Codognè (TV).

1.1- AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1.1- IDENTIFICAZIONE CATASTALE- PRECISAZIONI- QUOTE DI PROPRIETA'-

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato (v.all.1.1-Visure
Catasto Fabbricati e Catasto Terreni):

IMMOBILE "A"

CATASTO FABBRICATI

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq



106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;

- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Dall’elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 28.10.2003, si individua quale unità immobiliare oggetto di stima:

- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile, comune ai subb 1 e 2 – area scoperta di mq 6.192.

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68;
- **particella n. 166** – Qual. Prato, Cl. 3, Sup. mq 1.374, R.D. € 3,55, R.A. € 1,77.

IMMOBILE “B”

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 160** – Qual. Seminativo, Cl. 3, Sup. ha 0.11.31, R.D. € 7,01, R.A. € 3,80.

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari particelle 169 subb 1 e 2 sopra identificate, sono rappresentate graficamente da n. 2 planimetrie e dall’elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (*v. all.1.2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico*);
- Presso il Catasto Terreni le unità immobiliari particelle 169 subb 1 e 2, oggetto della presente relazione, sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di



seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

particella n. 169 – Area di ente urbani e promiscui – Partita speciale 1 –

Ente Urbano, mq 6.965.

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni gli immobili sopra identificati sono intestati a (*v. all. 1.1 Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

IMMOBILE “A”

Particelle nn. 169 subb 1 e 2



Particelle nn. 163, 164 e 335



Particella n. 166





IMMOBILE "B"

Particella n. 160



1.1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni (v. *all.1.3-Estratto di mappa*)

IMMOBILE "A"

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inserite le unità



immobiliari particella 169 subb 1, 2 e 3, identificata dalla particella n. 169 del foglio 16, ed i terreni particelle nn. 163, 164, 166 e 335 dello stesso foglio, formano un corpo unico confinante, da nord-est in senso orario con particelle nn. 120, 173, 552, 1591, 500, 337, 202, 201, A, strada via Roma, particelle nn. 160, 162, 333 e 157.

IMMOBILE "B"

Il terreno particella 160 del foglio 16 confina, da sud in senso orario con strada via Roma e con particelle nn. 150, 374, 390, 162 e 335.

1.1.4- CONFORMITA' CATASTALE

Ai fini della conformità dell'immobile si precisa che **lo stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sopra citate.**

1.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

1.2.1- TITOLI DI PROVENIENZA

- Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 7/10 e [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 3/10 in forza di **Atto di compravendita in data 23.02.1984**, rep. n.1.106 racc. n. 545, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 06.03.1984 al n. 5960 del registro generale ed al n. 5045 del registro particolare. Con questo atto il [REDACTED] accetta per la quota di 7/10 e la [REDACTED] accetta per la residua quota di 3/10, **la piena proprietà** della porzione di villa veneta denominata "*Villa Toderini ora Jelmoni Ton Bonicelli*", il tutto censito in catasto come segue:
Comune di Codognè
- N.C.E.U. Sezione B FG. 8° particella **168-390 sub 3 – Via Roma n. 12 – PT.1°-2°**



- Cat A/8 – Cl. U- vani 16,5 – R.C. L. 2227;

- N.C.E.U. Sezione B FG. 8° particella 169-391 sub 1 – Via Roma n. 12 – P.T.- Cat C/2 – Cl. U – mq 607 – R.C. L. 1335;
- N.C.E.U. Sezione B FG. 8° particella 390 sub 4 – Via Roma n. 12 – P.T.- Cat C/6 – Cl. 2 – mq 40 – R.C. L. 144;
- Catasto Terreni fg. 16 particella 163 prato 2^ ha 0.11.67 Rd. 51.35 Ra. 19.26;
- Catasto Terreni fg. 16 particella 164 prato 2^ ha 0.18.44 Rd. 81.14 Ra. 30.43;
- Catasto Terreni fg. 16 particella 335 prato 2^ ha 0.09.30 Rd. 40.92 Ra. 15.35.

la quota di una metà dei terreni censiti in catasto come segue:

Comune di Codognè

- Catasto Terreni fg. 16 particella 160 prato 2^ ha 0.11.31 Rd. 49.76 Ra. 18.66;
- Catasto Terreni fg. 16 particella 166 prato 2^ ha 0.13.74 Rd. 60.46 Ra. 22.67.

Si precisa che presso il Catasto dei Fabbricati, la particella n. 168 graffata 390 sub 3, la particella n. 169 graffata 391 sub 1 e la particella n. 390 sub 4 hanno dato origine alla attuale particella 169 subb 1, 2 e 3 oggetto di stima, in forza denuncia di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 28.10.2003 al n. 6886.1/2003 (protocollo n. 473949).

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dalla Legge 01 giugno 1939 n. 1089 – in data 07.06.1984 ai nn. 13215/1070, in dipendenza di atto in data 21.05.1984 rep. n. 1.190 del notaio Alberto Sartorio in Treviso.

- Successione ex lege in morte di [REDACTED] apertasi in data 09.06.1990, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 04.12.1990 al n. 94 vol. 374, e trascritta a Treviso in data 18.06.1992 ai nn.



17761/13465.

Con questo atto la quota indivisa pari a 3/10 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati al C.T. particelle nn. 163, 164, 335 e C.F. particella n. 169 subb 1, 2 e 3 e la quota indivisa pari a 1/2 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati al C.T. particelle nn. 160 e 166, veniva devoluta in parti uguali a favore

- **Atto di compravendita in data 03.02.2012**, rep. n.58.718/23.724, Notaio GASPARE GERARDI in Pordenone, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08.02.2012 al n. 4246 del registro generale ed al n. 3281 del registro particolare. Con questo atto il sig. vendeva la quota indivisa di 1/10 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati:
 - al Catasto Terreni, le particelle nn. 163, 164, 335
 - e al Catasto Fabbricati, le particelle n. 169 subb 1, 2, 3 e la quota indivisa pari a 3/60 del diritto di piena proprietà degli immobili identificati al C.T. particelle nn. 160 e 166,

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – in data 22.06.2012 ai nn. 19363/2388, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 24.05.2012 rep. n. 59.172/24.070 del notaio Gaspare Gerardi in Pordenone.

- **Atto in data 20.10.2016** rep. n. 17.967/11.117 del notaio CLAUDIO VOLPE in Fontanafredda (PN), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18.11.2016 al n. 38080 del registro generale ed al n. 25921 del registro particolare. Con questo atto la società [REDACTED] trasferiva la propria sede in Vazzola (TV).

1.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Dall'atto di compravendita in data 23.02.1984, rep. n.1.106, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, si legge:

"I venditori danno atto e gli acquirenti prendono atto che gli immobili oggetto del presente contratto sono soggetti alla legge 1° Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico, come da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 16 febbraio 1950 ai nn. 1829/1712 e da provvedimento ministeriale in data 4 luglio 1962 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 agosto 1962 ai NN. 12513/11207".

- **Servitù de facto** a favore della particella n. 169 sub 1 (due vani al piano secondo) e a carico della particella n. 333 sub 1 e sub 2.
- Analogamente lo stesso viale di accesso (particella n. 160) è gravato da una **servitù de facto** per i fabbricati annessi a Villa Toderini, a destinazione agrituristica e residenziale.

1.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sull'IMMOBILE "A" (ad eccezione della particella n. 166) oggetto della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *relazione notarile 28.01.2020 agli atti*):



ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 14.11.2000 ai n.ri 43076/7878: Ipoteca giudiziale per Lire 3.200.000.000 (corrispondenti ad € 1.652.662,08) di cui capitale Lire 3.000.000.000 (corrispondenti ad € 1.549.370,70);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 14.11.2000 rep. n. 6.637/2000 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.



Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20776/2061, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

2) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43335/7930: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 15.11.2000 rep. n. 857 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;



- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

3) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43449/7953: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 816.087.293 (corrispondenti ad € 421.473,91);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro [REDACTED] proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 1.436/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;



- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20777/2062, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

4) Iscrizione in data 17.11.2000 ai n.ri 43564/7974: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 2.055.247.486 (corrispondenti ad € 1.061.446,74);

a favore: [REDACTED] - per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 6.677 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16



- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20775/2060, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

5) Iscrizione in data 20.11.2000 ai n.ri 43815/8011: Ipoteca giudiziale per Lire 1.960.000.000 (corrispondenti ad € 1.012.255,52) di cui capitale Lire 1.500.000.000 (corrispondenti ad € 774.685,35);

a favore:

- per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: - proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 20.11.2000 rep. n. 6.864 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.



Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

6) Iscrizione in data 21.11.2000 ai n.ri 44051/8061: Ipoteca giudiziale per Lire 1.027.777.000 (corrispondenti ad € 530.802,52) di cui capitale Lire 907.070.503 (corrispondenti ad € 468.462,82);

a favore: [REDACTED] - per la quota gravante “*inter alia*” diritto della proprietà (su tutti gli immobili);

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 18.11.2000 rep. n. 868 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni



Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

Nota: ipoteca iscritta contro il sig. [REDACTED] sul diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, nonostante fosse titolare limitatamente a quote e a diritti parziali.

7) Iscrizione in data 01.12.2000 ai n.ri 45620/8328: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 733.830.734 (corrispondenti ad € 378.991,95);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 24.11.2000 rep. n. 1.479/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via



Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

8) Iscrizione in data 05.08.2002 ai n.ri 32956/6984: Ipoteca giudiziale per € 1.549.370,70, pari al capitale;

a favore: [REDACTED]

la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 1/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 02.08.2002 rep. n. 576/2000 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.



Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 23.10.2002 ai n.ri 48277/35015:

a favore: [REDACTED] per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 8/10;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16



- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 03.12.2010 ai n.ri 43424/27066:

a favore: [REDACTED] - per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 1/10;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 1/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;
- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.



Altri beni colpiti: sì.

3) Trascrizione in data 04.06.2019 ai n.ri 21158/14926:



titolo: Domanda giudiziale di divisione giudiziale Tribunale di Treviso rep. n. 13/12 del 17.12.2013;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2;
- **particella n. 169 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 95, Sup. Catastale Totale mq 106, Rendita € 279,66 – Via Roma n. 12, piano T;
- **particella n. 169 sub 3** – Bene comune non censibile – Partita speciale A – Via Roma n. 12, piano T.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 163** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.167, R.D. € 4,22, R.A. € 2,11;
- **particella n. 164** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.844, R.D. € 6,67, R.A. € 3,33;



- **particella n. 335** – Qual. Prato, Cl. 2, Sup. mq 930, R.D. € 3,36, R.A. € 1,68.

Altri beni colpiti: sì.

Si precisa che nella relativa nota il terreno censito con il Mappale 335, di Ha 0.09.30 del Foglio 16 di Catasto Terreni risulta erroneamente indicato come censito con il mappale 355 e la sede della società [REDACTED] risulta erroneamente indicata come Brugnera (PN) anziché Vazzola (TV).

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE "A" – ALA EST VILLA

Oggetto della relazione è l'ala est di Villa Toderini¹ con annessa parte della barchessa, sita in Comune di Codognè (TV) in via Roma 12. Trattasi di un edificio costruito nel XVIII sec. per dei patrizi veneti, in parte sviluppato su tre livelli fuori terra con la barchessa articolata su due livelli fuori terra.

La porzione di cui al LOTTO 1 è costituita da:

- Parte residenziale - appartamento composto da cucina, due soggiorni, due salotti, sala da pranzo, bagno con doccia, w.c., cantina, centrale termica, corridoio, disbrigo, disimpegno e sottoportico al piano terra; al piano primo, sette camere, due stanze, tre bagni, tre w.c., lavanderia, ripostiglio e tre disimpegni; al piano secondo due stanze e ripostiglio.

Le scale interne presenti non consentono di accedere alle due stanze poste al piano secondo, raggiungibili solo attraverso il passaggio sul corpo centrale della villa (LOTTO 3);

- autorimessa al piano terra;
- su parti esterne alla villa, magazzino per attrezzi da giardino e piscina scoperta;

¹ *Mazzotti, Giuseppe (a cura di) Le Ville Venete, Canova ed. Treviso 2007*



- corte esclusiva sul fronte e sul retro del fabbricato;
- terreni sul fronte del fabbricato.

Al piano terra i vani si presentano con pavimenti a terrazzo alla veneziana, piastrelle di grès o tavelle, pareti intonacate tinteggiate, in alcune zone rivestimenti parietali con piastrelle di grès, finestre in legno con vetro semplice e oscuri lignei o inferriata, porte di accesso in legno e specchiatura in vetro camera, due portoni in legno nel sottoportico, due basculanti metallici ad apertura manuale nell'autorimessa.

Il sottoportico e l'autorimessa sono pavimentati in betonelle autobloccanti.

Al piano primo pavimenti in tavole lignee, moquette o piastrelle di grès, soffitti travati o con dipintura a decoro, finestre in legno con vetro semplice, dotate di zanzariere e oscuri lignei o inferriata.

Al piano secondo sono poste **due stanze non accessibili dall'immobile di cui al LOTTO 1 ma, solamente, entrando nel corpo centrale della villa, identificato nel LOTTO 3** (altra particella catastale). I due vani sono caratterizzati da una pavimentazione lignea, infissi e oscuri in legno e con una condizione manutentiva e conservativa scadente.

L'accessibilità a questi due vani, consentita attraverso una servitù di passaggio (*de facto*) gravante sulla particella che identifica sia il vano scala sia il piano terra e secondo del corpo centrale, ingenera una vera e propria condizione di promiscuità che può essere risolta mediante variazione catastale con attribuzione dei due vani al corpo centrale della villa di cui al LOTTO 3.

Ancora, nel **sottotetto della barchessa**, è stato ricavato un **soppalco** ad uso ripostiglio avente un'altezza di mt 1,80, accessibile mediante una scala rettilinea con partenza dal disimpegno posto al livello sottostante.

In merito alle **superfici dell'ala est della villa**, compresi tutti i beni immobili



appartenenti al LOTTO 1, si riportano di seguito le dimensioni:

PIANO TERRA		
Appartamento	mq	337,16
Sottoportico	mq	45,01
Barchessa soggiorno, wc,cantina	mq	179,78
Barchessa autorimessa	mq	103,2
Magazzino in giardino	mq	24,7
Totale piano terra	mq	689,85
Piscina (ora in disuso)	mq	72
PIANO PRIMO		
Appartamento	mq	668,14
Totale piano primo	mq	668,14
PIANO SECONDO		
Appartamento soppalco	mq	23,18
Appartamento N. 2 stanze	mq	64,85
Totale piano secondo	mq	88,03
Complessivamente	mq	1.446,02

Impianti: riscaldamento con alimentazione a gasolio suddiviso a zone, radiatori in acciaio e ventilconvettori, impianto di condizionamento (split), impianto telefonico, elettrico, antenna autonoma con parabola, citofono ai due piani, impianto di allarme; le porte di accesso sono dotate di apertura con codice. È presente un boiler nel vano cantina, un caminetto nel salotto a nord-ovest ed un caminetto nel soggiorno a sud-est del piano terra.

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



L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla vasca con svuotamento periodico.

Area scoperta (particella 169 sub 3) e terreni (particelle 163, 164, 166 e 335)

La villa ha davanti a sé un ampio giardino con una peschiera a doppia curva separata dalla strada pubblica grazie alla presenza di una fascia di terreno a prato. Lateralmente all'ampio giardino, a est e a ovest, sono presenti i due viali di accesso alla villa e ai corpi annessi.

L'area è tenuta a prato con presenza di alberi anche ad alto fusto e parzialmente pavimentata con masselli autobloccanti. È dotata di punti luce esterni (faro a terra e lampioncini) e di impianto di videosorveglianza (n. 2 telecamere sull'area fronte fabbricato). Sul retro del fabbricato l'area vede la presenza di un magazzino in pessime condizioni e di una piscina scoperta in disuso.

L'accesso all'area avviene da un ingresso posto sulla strada via Roma sul fronte del fabbricato. L'accesso meccanico è dotato di cancelli in ferro a due ante con aperture elettromeccaniche non perfettamente funzionanti, posti a nord e a sud del mappale n. 166, viale posto a est e finito con ghiaino costipato (sterrato) con presenza di essenze arboree e siepi.

L'insieme dei beni immobili costituenti il LOTTO 1, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal titolare della [REDACTED] proprietario in quota, il quale riferiva di aver eseguito circa 10 anni fa lavori di manutenzione e ristrutturazione dei corpi di fabbrica in uso. Dalla documentazione agli atti, in particolare dalla consultazione della perizia eseguita nel 2005 (con aggiornamento al 2011), è evidenziato che i lavori di manutenzione erano già stati eseguiti al momento della stesura dell'elaborato peritale, a seguito dei quali erano state rilevate difformità edilizie per la cui regolarizzazione è indicato un importo da versare pari a €



83.000,00=.

IMMOBILE "B" – VIALE INGRESSO OVEST ALLA VILLA E AI CORPI DI FABBRICA
PROSSIMI ALLA VILLA

Il viale di cui alla presente relazione, posto a ovest della villa, si sviluppa con una parte a prato sul fronte strada e peschiera, proseguendo con la sua attuale natura viabile, finito con ghiaino costipato (sterrato) e, ai lati, a prato con presenza di essenze arboree e siepi.

L'accesso da via Roma è disciplinato da una sbarra ad apertura manuale che sottolinea l'ingresso alla villa. È verosimile che, lungo il viale di accesso, siano presenti dei sottoservizi (luce, acquedotto) a servizio della villa e dei fabbricati contigui presenti a ovest (agriturismo, abitazione).

Il confine dell'area descritta è finito con una recinzione costituita da uno zoccolo di calcestruzzo e rete plastificata fissata su montanti in alluminio con siepe davanti mentre, lungo via Roma, l'area è delimitata solo da uno zoccolo in calcestruzzo.

Il terreno ha una superficie catastale di Ha 0.11.31.

Le aree verdi (aree scoperte-terreni) appartenenti al LOTTO 1, rappresentano una superficie complessiva di mq 12.538 catastali, così distribuita:

<i>Particelle n.ri</i>	<i>Superficie mq</i>
160	1.131,00
163	1.167,00
164	1.844,00
166	1.374,00
169	6.192,00
335	930,00
Totale	12.538,00



(v. doc. fotografica).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO

La parte residenziale della villa e la contigua barchessa si presentano con interni e finiture in un buono stato di conservazione, pur riconoscendo necessari ulteriori interventi manutentivi volti a recuperare l'intero bene storico-artistico (infissi, oscuri, impianto riscaldamento, ...) e che sottendono un impegno economico significativo.

1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Si rinvia a quanto riportato nella parte generale.

1.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

La parte della villa identificabile nei beni di cui al LOTTO 1, **è stata oggetto di interventi edilizi di tipo manutentivo** ma, presso il Comune di Codognè, non è stato possibile risalire ad alcuna pratica depositata, aspetto già evidenziato nella perizia effettuata nel 2005, aggiornata al 2011.

Si ribadisce che il corpo della villa così come l'intero immobile storico-artistico è soggetto alla legge 1° Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico, come da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 16 febbraio 1950 ai nn. 1829/1712 e da provvedimento ministeriale in data 4 luglio 1962 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 agosto 1962 ai NN. 12513/11207.

1.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.4.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI



Ai fini della conformità, con riferimento al compendio immobiliare oggetto del presente LOTTO 1, lo **stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ma non riscontrabile in alcun progetto di manutenzione straordinaria e/o di restauro effettuato.**

In particolare, lo scrivente C.T.U. ritiene siano presenti le seguenti irregolarità:

- a) **Lavori di manutenzione straordinaria** eseguiti all'interno della villa storica in assenza di titolo edilizio con cambio della destinazione d'uso di una parte della barchessa in autorimessa e realizzazione di un soppalco al secondo piano della stessa barchessa;
- b) **Lavori di costruzione e realizzazione di un piccolo manufatto edilizio** esterno destinato a ripostiglio di attrezzature da giardino;
- c) **Lavori di costruzione e realizzazione di piscina scoperta.**

1.4.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Codogné (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, a seguito del colloquio in data 25.03.2022 con i tecnici comunali, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla



disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.**

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Opere di cui al punto a)

Nel caso di **lavori su immobili vincolati come 'beni culturali'**, è sempre necessaria **l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici.**

L'articolo 21 del D.Lgs 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) prescrive che *"..l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente.."*.

Per poter effettuare lavori su un bene vincolato è necessario presentare una domanda sottoscritta dal proprietario o dal professionista abilitato con delega della proprietà. Nel caso di assoluta urgenza, il Codice prevede che possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, inviando tempestivamente i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.

Per i lavori riscontrati in sede di sopralluogo, occorre procedere alla sanabilità mediante l'inoltro telematico al Comune di Codogné (TV) di un'istanza edilizia



contenente un rilievo dello stato di fatto dell'immobile e tutta la documentazione necessaria a descrivere l'intervento eseguito, da trasmettere successivamente alla Soprintendenza per l'accertamento di compatibilità monumentale, a seguito del quale è rilasciata l'autorizzazione, previa la **determinazione dell'ammontare della sanzione.**

Per gli interventi da autorizzarsi ai sensi dell'art.21, per i quali si renda necessario il rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia, è possibile il ricorso anche alla D.I.A. nei casi previsti dalla legge, previa trasmissione al Comune della autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza, corredata dal progetto.

In base alla data della realizzazione degli abusi (che si ritengono già eseguiti al 2005) e con riferimento al procedimento meramente edilizio-amministrativo:

- **Per le opere eseguite in assenza di titolo edilizio di cui al punto a) sopra elencato,** sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare.** Considerando i lavori sono stati eseguiti all'interno della villa (n. 2 unità immobiliari), **l'ammontare complessivo della sanzione è pari a € 2.064,00=.**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Al fine di consentire alla Soprintendenza di esperire idonea istruttoria per le determinazioni di competenza in ordine ai procedimenti sanzionatori di cui al D.P.R. 380/2001, occorre produrre istanza di parte, oltre alla documentazione tecnica descrittiva delle opere da sanare, dove è obbligatorio presentare un'autocertificazione, da parte del tecnico incaricato, rilasciata ai sensi degli artt. 38, 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/2000 in merito alla classificazione degli interventi edilizi realizzati. In assenza di tale autocertificazione, non essendo competenza



della Soprintendenza identificare la tipologia edilizia degli interventi oggetto di richiesta, sarà richiesto al Comune esplicita dichiarazione e, nelle more, il procedimento non potrà essere istruito. Nel caso in cui l'amministrazione statale non concordasse con quanto dichiarato dal tecnico, sarà richiesta al Comune l'esatta classificazione degli interventi e solo una volta ottenuta tale risposta sarà possibile avviare l'iter procedurale di cui sopra.

Ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Codice dei beni Culturali - l'art. 37 comma 2 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (*interventi di restauro e di risanamento conservativo*), *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*), eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (Soprintendenza), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

- **Per le opere eseguite in assenza di titolo edilizio di cui al punto a) sopra elencato, sono sanabili con il pagamento di una sanzione (indicata quale valore medio) di € 5.160,00=.**



Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza dell'amministrazione che vigila sull'osservanza del vincolo al momento dell'inoltro della domanda.

Si precisa, inoltre, che sempre ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Codice dei beni Culturali - l'art. 30 comma 3 - *Obblighi conservativi* - i privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantire la conservazione del bene vincolato.

La difformità di cui al **punto a)** riguarda anche la realizzazione di un soppalco al piano secondo della barchessa, è conforme rispetto sia alla normativa urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'abuso sia rispetto all'attuale normativa. Tale difformità è considerata nel solo aumento di superficie, quantificato in mq 23,18 circa, e potrà essere sanata mediante il **pagamento del doppio degli oneri** il cui importo calcolato ammonta a **€ 784,44=**, salvo diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Codogné (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Opere di cui al punto b)

In base alla data della realizzazione degli abusi (che si ritengono già eseguiti al 2005, le superfici oggetto di intervento sono pari a:

- Magazzino in giardino mq 24,17.

Per la regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, considerato che le norme tecniche relative alla villa storica vietano ogni aumento di cubatura, è necessario ripristinare lo *status quo ante*, per cui si prevede la demolizione del manufatto edilizio. Con riferimento al Prezziario 2021 della Regione del Veneto, sentita una società di demolizione e scavi prossima al Comune di Codogné:

A	MANODOPERA (escluse spese generali e utile dell'impresa)
A.01	MANODOPERA EDILE



- A.01.02 OPERAIO SPECIALIZZATO
- A.01.02.a OPERAIO SPECIALIZZATO da 0 a 1000 m s.l.m.
- A.01.03 OPERAIO QUALIFICATO
- A.01.03.a OPERAIO QUALIFICATO da 0 a 1000 m s.l.m.
- A.01.04 OPERAIO COMUNE
- A.01.04.a OPERAIO COMUNE da 0 a 1000 m s.l.m.
- E OPERE EDILI
- E.05 DEMOLIZIONI – RIMOZIONI
- E.05.01 DEMOLIZIONE FABBRICATI FUORI TERRA
- E.06 TRASPORTI E CONFERIMENTI IN DISCARICA
- E.06.05 COMPENSO PER TRASPORTO MATERIALE
- E.06.07 INDENNITA' DI SMALTIMENTO TERRE DI SCAVO E MATERIALE DA DEMOLIZIONE
- E.06.07.a Per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione
- D NOLI (escluse spese generali e utile dell'impresa)
- D.01 NOLI MOVIMENTO TERRA
- D.01.01.a AUTOCARRO RIBALTABILE da mc 11 con operatore
- D.01.04.a DUMPER senza operatore

Per i lavori di demolizione del manufatto abusivo si stima un costo pari a € 6.000,00=, oneri di legge compresi.

Opere di cui al punto c)

In base alla data della realizzazione degli abusi (che si ritengono già eseguiti al 2005), si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- Per le opere eseguite in assenza di titolo edilizio di cui al punto c) sopra elencato, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00= per unità



immobiliare. Considerando i lavori sono stati eseguiti sull'area scoperta posta a nord (n. 1 unità immobiliare), **l'ammontare complessivo della sanzione è pari a € 1.032,00=.**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Codogné (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Per le superfici oggetto di intervento, la loro quantificazione è pari a:

- Piscina ora in disuso mq 72.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Codogné (TV) e alla Soprintendenza si stima una spesa tecnica professionale di **€ 10.000,00= circa**, oneri di legge compresi, oltre ai costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale, al momento dell'inoltro della domanda.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il **LOTTO 1**, oggetto della presente relazione, sono valutate in totali **€ 25.040,00= circa** che si arrotondano a **€ 25.000,00= (Euro venticinquemila/00)**, oneri di legge compresi.

1.5 - AGGIORNAMENTO VALORI

PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

L'elaborato peritale identifica nel **LOTTO 1 (Beni nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)** l'ala est di Villa Toderini, parte della barchessa e le aree scoperte.

I valori riportati nelle precedenti perizie (2005 e aggiornamento al 2011), dall'allora tecnico incaricato, sono di seguito sintetizzati nella tabella sottostante.

LOTTO 1 – CODOGNE'

BENI N°	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
---------	--------------	--------------	------



Quantità			
1	mq 1.281		B/8, 333-390 sub 2, A/8
2	mq 95		B/8, 169 sub 2 C/6
3	-----		B/8, 169 Area scoperta
4	mq 930		Fg. 16, 335, Area Urb.-Prato
5	mq 1.167		Fg. 16, 163, Area Urb.-Prato
6	mq 1.844		Fg. 16, 164, Area Urb.-Prato
7	mq 1.131		Fg. 16, 160, Area Urb.-Sem.
8	mq 1.374		Fg. 16, 166, Area urb.-Sem.
Valore			
1	1.770.450.00		
2	95.700,00		
3	371.520,00		
4	55.800,00		
5	55.800,00		
6	110.640,00		
7	67.860,00		
8	82.440.00		
Diritto-quota			
1	8/10	9/10	
2	8/10	9/10	
3	8/10	9/10	
4	8/10	9/10	
5	8/10	9/10	



6	8/10	9/10	
7	8/20	9/20	
8	8/20	9/20	
Valore quota			
1	1.416.360,00		
2	76.560,00		
3	297.216,00		
4	44.640,00		
5	44.640,00		
6	8.512,00		
7	27.144,00		
8	32.976,00		
Deprezz.-15%			
1	1.203.906,00		
2	65.076,00		
3	252.633,60		
4	37.944,00		
5	37.944,00		
6	75.235,20		
7	23.072,40		
8	28.029,60		
TOTALE FINALE	1.723.840,00	1.800.000,00	Al 2011 solo il totale

In entrambe le perizie, è indicata la **presenza di abusi e difformità** di cui non è specificato alcun dettaglio e nessun riferimento normativo quale fonte per la



procedura di regolarizzazione; è riportato l'importo complessivo per la sanabilità come di seguito precisato:

OGGETTO	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
Costi sanatoria	83.000,00	100.000,00	

Al fine di conoscere la natura di eventuali provvedimenti sanzionatori, è stata contattata la Soprintendenza ai Beni Culturali per l'area di Codogné nella figura del tecnico di zona e, con mail in data 20.04.2022, non è stato segnalato nessun provvedimento sanzionatorio emesso. Altresì, è stato reso noto che la Soprintendenza "... già nel marzo 2020, con nota prot. 5673, questo Ufficio aveva interessato il Comune di Codogné della necessità di procedere con interventi urgenti riguardanti la peschiera, il muretto di recinzione e il viale alberato e in modo preordinato poter accertare la proprietà degli immobili...".

L'elaborato peritale del 2005 identifica nel **LOTTO 1 l'ala est della villa comprensiva di parte della barchessa**, descritto mediante modalità di tipo telematico allora in uso (2005). Il corpo della villa insieme a quello di parte della barchessa sono quantificati non da rilievo metrico ma dalle superfici catastali.

STIMA DEGLI IMMOBILI

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

A-UNITA' IMMOBILIARI: Appartamento, barchessa e aree scoperte.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
	Terra	Appartamento	mq	337,16	x	
Terra	Sottoportico	mq	45,01	x	0,40	mqe 18,00



Terra	Barchessa sogg.,wc,cantina	mq	179,78	x	1,00	mqe 179,78
Terra	Barchessa autorimessa	mq	103,2	x	0,75	mqe 77,40
Terra	Magazzino in giardino	mq	24,7	x	0,40	mqe 9,88
Totale piano terra		mq	689,85			mqe 622,22
Primo	Appartamento	mq	668,14	x	1,00	mqe 668,14
Totale piano primo		mq	668,14			mqe 668,14
Secondo	Soppalco H=1,80 mt	mq	23,18	x	0,60	mqe 13,91
Secondo	N. 2 Stanze	mq	64,85	x	1,00	mqe 64,85
Totale piano secondo		mq	88,03			mqe 78,76
TOTALE		mq	1.446,02			mqe 1.369,12

Occorre considerare, inoltre:

- Piscina scoperta (in disuso) ora non utilizzabile mq 72 circa;
- Aree scoperte (terreni, giardino) mq catastali 12.538.

Da quanto detto i valori ora determinati risultano:

A-UNITA' IMMOBILIARI: Appartamento, barchessa, aree scoperte-terreni

Beni	Superficie	Valore €	Note
App. p.T-1-2	mqe 1.304,27	1.825.980,80	
App. p.2- due stanze	mqe 64,85	19.455,00	
Piscina esterna in disuso		5.000,00	a corpo
Sommano		1.850.435,80	
Terreno m.n. 169	mq 6.192	340.560,00	
Terreno m.n. 335	mq 930	51.150,00	
Terreno m.n. 160	mq 1.131	62.205,00	Viale accesso ovest
Terreno m.n. 163	mq 1.167	64.185,00	



Terreno m.n. 164	mq 1.844	101.420,00	
Terreno m.n. 166	mq 1.374	75.570,00	Viale accesso est
Sommano		695.090,00	
VALORE LOTTO 1 TOTALE		2.545.525,80	

Pertanto, si stima il valore complessivo del compendio immobiliare a formare il LOTTO 1, al lordo dei deprezzamenti, pari a € 2.545.525,80= (euro duemilionicinquecentoquarantacinquemilacinquecentoventicinque/80).

I costi per la regolarizzazione ammontano a € 25.00,00=, oneri di legge compresi.

VALORE DELLE QUOTE

- **UNITA' IMMOBILIARI:** Appartamento, barchessa (con esclusione delle due stanze al piano secondo)

Beni		Valore €		
Appartamento, Barchessa, Piscina		1.830.980,80		
Titolari	Quote	Valore quote	Deprezzamento	Valore finale quote
[REDACTED]	1/10	187.797,88	-15%	155.633,37
	8/10	1.502.383,04	-15%	1.245.066,94
	1/10	187.797,88	-15%	155.633,37
TOTALE				1.556.333,68

- **UNITA' IMMOBILIARI:** Appartamento - Due stanze piano secondo)

Per le due stanze al piano secondo, oltre al deprezzamento del 15%, si applica un ulteriore deprezzamento del 20% in quanto soggette a servitù (a favore) per l'accesso.



Beni		Valore €		
App. – Stanze p.2^		19.455,00		
Titolari	Quote	Valore quote	Deprezzamento (-15%, -20%)	Valore finale quote
	1/10	1.945,50	-680,93	1.264,58
	8/10	15.564,00	-5.447,40	10.116,60
	1/10	1.945,50	-680,93	1.264,58
TOTALE				12.645,75

Con riferimento all'istanza riportata nella Memoria agli atti, con la quale [redacted] è interessata a farsi assegnare le quote di proprietà dei sig.ri [redacted] relative alle due stanze al piano secondo - particella n. 169 sub 1 – l'ammontare del valore per 9/10 è pari a € 11.381,18 (Euro undicimilatrecentoottantuno/18).

- **UNITA' IMMOBILIARI: Aree scoperte-terreni**

Beni		Valore €		
Mm.nn. 169,335,163,164		557.315,00		
Titolari	Quote	Valore quote	Deprezzamento	Valore finale quote
	1/10	55.731,50	-15%	47.371,78
	8/10	445.852,00	-15%	378.974,20
	1/10	55.731,50	-15%	47.371,78
TOTALE				473.717,75

UNITA' IMMOBILIARI: Aree scoperte-terreni – Viale accesso ovest

Per il viale d'accesso ovest della villa, oltre al deprezzamento del 15%, si applica un ulteriore deprezzamento del 20% in quanto soggetto a servitù (a carico) per



l'accesso agli immobili a destinazione agrituristica e residenziale limitrofi a Villa Toderini.

Beni		Valore €		
M.n. 160		62.205,00		
Titolari	Quote	Valore quote	Deprezzamento (-15%, -20%)	Valore finale quote
[REDACTED]	3/60	3.110,25	-1.088,59	2.021,66
	24/60	24.882,00	-8.708,70	16.173,30
	10/60	10.367,50	-3.628,63	6.738,88
	10/60	10.367,50	-3.628,63	6.738,88
	10/60	10.367,50	-3.628,63	6.738,88
	3/60	3.110,25	-1.088,59	2.021,66
TOTALE				40.433,25

Con riferimento all'istanza riportata nella Memoria agli atti, con la quale [REDACTED] è interessata a farsi assegnare le quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (1/20) relative al Bene 7 del LOTTO 1 - particella n. 160 (viale di accesso ovest alla villa), come di seguito riportato:

Beni		Valore €	
M.n. 160		62.205,00	
Titolari	Quote	Valore finale quote	
[REDACTED]	3/60 (1/20)	2.021,66	
[REDACTED]	24/60 (8/20)	16.173,30	
TOTALE		18.194,96	

il valore stimato relativo alla quota complessiva di 9/20 è pari a € 18.194,96 (Euro diciottomilacentonovantaquattro/96).



UNITA' IMMOBILIARI: Aree scoperte-terreni – Viale accesso est

Beni		Valore €		
M.n. 166		75.570,00		
Titolari	Quote	Valore quote	Deprezzamento	Valore finale quote
[REDACTED]	3/60	3.778,50	-15%	3.211,73
	24/60	30.228,00	-15%	25.693,80
	10/60	12.595,00	-15%	10.705,75
	10/60	12.595,00	-15%	10.705,75
	10/60	12.595,00	-15%	10.705,75
	3/60	3.778,50	-15%	3.211,73
TOTALE				64.234,50

RIEPILOGO

VALORE INTERO COMPENDIO AL LORDO DEI DEPREZZAMENTI	€ 2.545.525,80=
VALORE INTERO FABBRICATI AL LORDO DEI DEPREZZAMENTI	€ 1.850.435,80=
VALORE INTERO TERRENI AL LORDO DEI DEPREZZAMENTI	€ 695.090,00=
VALORE INTERO COMPENDIO AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI	€ 2.147.364,93=
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE	€ 20.000,00=

ELENCO ALLEGATI

Allegato Documentazione fotografica

All.1.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

All.1.2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico

All.1.3 – Estratto di mappa



LOTTO 2

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 2 sono identificati nei terreni posti nella parte orientale dell'intero compendio, fronteggianti Via Roma, in Comune di Codognè (TV) (v. all. Individuazione lotti).

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Constatata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al LOTTO 2 (Beni n. 1, 2, 3, 4), il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, riscontrata la possibilità di accesso autonomo, si conferma l'unitarietà dei beni formanti il LOTTO in oggetto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE E COSTITUENTI IL PATRIMONIO IN COMPROPRIETÀ

Dalla lettura degli atti di causa risulta che i beni immobili oggetto della domanda di divisione comprendono (v. all. doc. fot.):

- LOTTO 2 – terreni che costituiscono la parte orientale fronte strada dell'area scoperta di pertinenza della villa storica.

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la quota di proprietà degli immobili è di seguito precisata:

Comune di Codognè

Quote:

[REDACTED] Proprietà
per 1/10;



[REDACTED]

Proprietà per 8/10;

[REDACTED] Proprietà per 1/10,

per la quota complessiva di 1/1 della proprietà.

Gli immobili sono tutti ubicati nel centro del Comune di Codognè (TV).

2.1- AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1- QUOTE DI PROPRIETA' - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PRECISAZIONI

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato (*v.all.2.1-Visure Catasto Terreni*):

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

per complessivi mq 5.246.

I terreni risultano privi di costruzioni sovra erette.

2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni gli immobili sopra identificati sono intestati a (*v. all. 2.1 Visure Catasto Terreni*):

- [REDACTED] - Proprietà
per 1/10;

- [REDACTED]



Proprietà per 8/10;

- [REDACTED] Proprietà per 1/10.

2.1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni (v. *all.2.2-Estratto di mappa*)

I terreni particelle n.ri 201, 202, 203 e 204 del foglio 16 formano con corpo unico confinante, da nord-est in senso orario con particelle n.ri 169, 337, 902, 1421, 484, strada via Roma, particella A e particella n. 166.

2.1.4- CONFORMITA' CATASTALE

I terreni non presentano fabbricati sovra eretti.

2.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

2.2.1- TITOLI DI PROVENIENZA

- Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del sig. [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 7/10 e [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 3/10 in forza di Atto di compravendita in data 23.02.1984, rep. n.1.105 racc. n. 544, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di-Treviso in data 06.03.1984 al n. 5959 del registro generale ed al n. 5044 del registro particolare. Con questo atto il sig. [REDACTED] accetta per la quota di 7/10 e la sig.ra [REDACTED] accetta per la residua quota di 3/10, la piena proprietà dei terreni, censiti in catasto come segue:

Comune di Codognè

FOGLIO SEDICESIMO (ex Sezione B – Foglio 8°):

- particella n. 202 prato arb. 2^ ha 0.08.11 Rd. 46.63 Ra. 14.19;
- particella n. 204 (ex 204/a) area rur. ha 0.01.00 Rd. =. = Ra. =.=;



- particella n. 203 (ex 203/a) prato 2^ ha 0.10.13 Rd. 44.57 Ra. 16.71;
- particella n. 201 prato arb. 2^ ha 0.33.22 Rd. 191.02 Ra. 58.14.
- Successione ex lege in morte di [REDACTED] apertasi in data 09.06.1990, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 04.12.1990 al n. 94 vol. 374, e trascritta a Treviso in data 18.06.1992 ai nn. 17761/13465.

Con questo atto la quota indivisa pari a 3/10 del diritto di piena proprietà degli immobili del LOTTO 2 veniva devoluta in parti uguali a favore del [REDACTED]

- Atto di compravendita in data 03.02.2012, rep. n. 58.718/23.724, Notaio GASPARE GERARDI in Pordenone, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08.02.2012 al n. 4246 del registro generale ed al n. 3281 del registro particolare. Con questo atto il sig. [REDACTED] vendeva la quota indivisa di 1/10 del diritto di piena proprietà immobili oggetto della presente relazione alla [REDACTED] allora con sede in [REDACTED]

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – in data 22.06.2012 ai nn. 19363/2388, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 24.05.2012 rep. n. 59.172/24.070 del notaio Gaspare Gerardi in Pordenone.

- Atto in data 20.10.2016 rep. n. 17.967/11.117 del notaio CLAUDIO VOLPE in Fontanafredda (PN), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18.11.2016 al n. 38080 del registro generale ed al n. 25921 del registro particolare. Con questo atto la [REDACTED]



[REDACTED] trasferiva la propria sede in [REDACTED]

2.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Dall'atto di compravendita in data 23.02.1984, rep. n.1.105, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, si legge:

“terreno che le parti dichiarano in “zona vincolata a verde attrezzato”, a’ sensi del vigente piano di fabbricazione”.

Inoltre si legge:

“... con le servitù di cui agli atti ai rogiti del Notaio in Conegliano dr. Enrico Sartorio, in data 26 maggio 1955 Rep. N. 3791, registrato a Conegliano il 13 giugno 1955 al N. 2070 Mod. I° Vol. 102 e in data 7 luglio 1981 Rep. N. 61785 sopracitato, ...”.

2.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *relazione notarile 28.01.2020 agli atti*):

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 14.11.2000 ai n.ri 43076/7878: Ipoteca giudiziale per Lire 3.200.000.000 (corrispondenti ad € 1.652.662,08) di cui capitale Lire 3.000.000.000 (corrispondenti ad € 1.549.370,70);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 14.11.2000 rep. n. 6.637/2000 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà



Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20776/2061, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

2) **Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43335/7930:** Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 15.11.2000 rep. n. 857 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;



- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

3) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43449/7953: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 816.087.293 (corrispondenti ad € 421.473,91);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 1.436/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20777/2062, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

4) Iscrizione in data 17.11.2000 ai n.ri 43564/7974: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 2.055.247.486 (corrispondenti ad € 1.061.446,74);

a favore: [REDACTED]

per la quota



gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 6.677 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20775/2060, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

5) **Iscrizione in data 20.11.2000 ai n.ri 43815/8011:** Ipoteca giudiziale per Lire 1.960.000.000 (corrispondenti ad € 1.012.255,52) di cui capitale Lire 1.500.000.000 (corrispondenti ad € 774.685,35);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 20.11.2000 rep. n. 6.864 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni



Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

6) Iscrizione in data 21.11.2000 ai n.ri 44051/8061: Ipoteca giudiziale per Lire 1.027.777.000 (corrispondenti ad € 530.802,52) di cui capitale Lire 907.070.503 (corrispondenti ad € 468.462,82);

a favore: [REDACTED] per la quota gravante “inter alia” diritto della proprietà (su tutti gli immobili);

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 18.11.2000 rep. n. 868 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

Nota: ipoteca iscritta contro il sig. [REDACTED] sul diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, nonostante fosse titolare limitatamente a quote e a diritti parziali.



7) Iscrizione in data 01.12.2000 ai n.ri 45620/8328: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 733.830.734 (corrispondenti ad € 378.991,95);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 8/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 24.11.2000 rep. n. 1.479/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

8) Iscrizione in data 05.08.2002 ai n.ri 32956/6984: Ipoteca giudiziale per € 1.549.370,70, pari al capitale;

a favore: [REDACTED] per la quota gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 1/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 02.08.2002 rep. n. 576/2000 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/10 della proprietà



Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 23.10.2002 ai n.ri 48277/35015:

a favore: [REDACTED] per

la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 8/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 8/10;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 8/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 03.12.2010 ai n.ri 43424/27066:

a favore: [REDACTED] per

la quota gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà, in ragione della quota



indivisa di 1/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 1/10;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 1/10 della proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;
- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

3) **Trascrizione in data 04.06.2019 ai n.ri 21158/14926:**

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: Domanda giudiziale di divisione giudiziale Tribunale di Treviso rep. n. 13/12 del 17.12.2013;

beni colpiti:

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 201** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 3.322, R.D. € 14,58, R.A. € 6,86;



- **particella n. 202** – Prato arborato, Cl. 2, Sup. mq 811, R.D. € 3,56, R.A. € 1,68;
- **particella n. 203** – Prato, Cl. 2, Sup. mq 1.013, R.D. € 3,66, R.A. € 1,83;
- **particella n. 204** – Area rurale, Sup. mq 100.

Altri beni colpiti: sì.

Si precisa che nella relativa nota il terreno censito con il Mappale 335, di Ha 0.09.30 del Foglio 16 di Catasto Terreni risulta erroneamente indicato come censito con il mappale 355 e la sede della [REDACTED] risulta erroneamente indicata come [REDACTED]

2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della relazione sono i terreni che costituiscono la parte orientale fronte strada dell'area scoperta di pertinenza di Villa Toderini, siti in via Roma nel centro di Codognè (TV).

Trattasi di un'area verde che si sviluppa sul fronte del fabbricato, posta a lato del viale d'ingresso est alla villa. **I terreni si sviluppano su una superficie catastale complessiva di mq 5.246.**

A partire da Via Roma, lungo l'estremità est dell'intero compendio, è presente una ulteriore stradina di accesso che, costeggiando l'area verde in oggetto, porta alla parte terminale est della barchessa (LOTTO 4).

I terreni sono tenuti a prato con presenza di alberi anche ad alto fusto, in particolare nell'allineamento con il viale di accesso est al corpo centrale della villa.

Il confine dell'area descritta è finito, lungo via Roma, con una recinzione costituita da uno zoccolo di calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica, accompagnata da una serie di arbusti a costituire tratti di siepe. La stessa modalità di recinzione è riconoscibile anche nell'altra stradina di accesso che porta alla "testa orientale"



della barchessa (*v. doc. fotografica*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEI BENI

L'area non ha fabbricati sopra eretti e si presenta come pertinenza dell'intera villa storica.

2.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè (TV) sugli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

2.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 04.04.2012, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 122 in data 03.05.2012; il PAT è divenuto efficace dal giorno 10.06.2012 a seguito della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 40 del 25.05.2012.

Il comune di Codognè è inoltre dotato di **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** – tematico - dei comuni di Codognè, Cordignano, Gaiarine, Orsago e San Fior è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 28.05.2009, approvazione ratificata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2234 in data 21.07.2009; il PATI è divenuto efficace dal giorno 26.09.2009 a seguito della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 65 del 11.08.2009. I beni oggetto di stima ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.3-Codognè", disciplinato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A.del PAT).



Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali “Pertinenze scoperte da tutelare”, disciplinate dall’art. 49 delle N.T.A. del PATI.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, i beni sono soggetti a “Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 – Edificio/pertinenza”, disciplinate dall’art. 14 delle N.T.A. del PATI e dall’art. 5 delle N.T.A. del PAT.

Il Comune di Codognè si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 3 del 10.02.2014 e divenuto efficace dal 25.05.2014; successivamente con D.C.C. n. 4 del 13.03.2019 è stata approvata la variante n. 2 al PI.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi in **“Verde privato”**, disciplinata dall’art. 42 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Art. 42 - Ambiti di tutela

Il P.I. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti di tutela ambientale:

1. zone di integrità naturalistica e paesaggistica;
 2. verde privato;
 3. filari arborei;
 4. vincolo paesaggistico corsi d’acqua;
 5. con visuali.
2. Le aree a verde privato sono gli spazi ancora liberi da tutelare per il loro importante valore storico–testimoniale in quanto facenti parte di contesti architettonico-paesistici vincolati e/o da salvaguardare o per il mantenimento della continuità con il paesaggio circostante di forte valenza ambientale. Queste aree sono destinate a giardino, a parco, al mantenimento delle coltivazioni, agli usi ed alle attività ricreative all’aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel limite massimo di 50 mq. di superficie e nel rispetto delle



alberature esistenti. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto prescritto all'Art. 40, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

3. I filari arborei costituiscono la rete delle connessioni naturali del territorio comunale. In detti ambiti sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento delle reti di connessione con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti. Gli interventi in zona agricola dovranno rispettare tali presenze, eventualmente ricostituendo gli elementi andati persi o integrando la rete. Per gli esemplari di particolare pregio botanico, storico e culturale l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie.
4. Il PI individua i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a progetti di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004. La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione del credito edilizio secondo le modalità di cui all'Art. 10 delle presenti norme.



Gli interventi di trasformazione all'interno dell'area oggetto di vincolo, qualora consentiti, devono prevedere quanto segue:

- divieto di modificare lo stato dei luoghi per quanto riguarda lo specchio d'acqua la flora e la morfologia del terreno;
- divieto di estirpazione delle essenze arboree di pregio, dei filari alberati, delle macchie alberate e delle siepi e ogni movimento terra, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree dello stesso tipo, qualora autoctone;
- sono vietati interventi di tombatura e di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e volte a conservare la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a 4 metri. Larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico, sulla base di un progetto di inserimento ambientale, che evidenzi il ridotto impatto del manufatto.
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;



- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione previa convenzione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.
5. I coni visuali sono luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente naturalistico. In queste aree non è consentita alcuna edificazione per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di 300 m. Le uniche trasformazioni antropiche ammesse sono rivolte alla manutenzione del verde esistente e alla lavorazione agraria. Per gli eventuali manufatti di carattere storico-architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato (non individuati come beni culturali all'Art. 40) non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione edilizia con riproposizione formale del manufatto. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere demoliti e la demolizione dà diritto all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 10.

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



Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente (all.2.3).

2.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni non presentano alcun tipo di edificazione.

2.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Si conferma la natura di terreni non edificati.

2.5 - AGGIORNAMENTO VALORI

PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

Nelle precedenti perizie (2005 e aggiornamento al 2011) i valori riportati dall'allora tecnico incaricato sono di seguito sintetizzati nella tabella sottostante.

LOTTO 2 – CODOGNE'

BENI N°	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
Quantità			
1	mq 3.332		Fg.16, 201 Prato arb.
2	mq 811		Fg.16, 202 Prato arb.
3	mq 1.013		Fg.16, 203 Prato
4	mq 100		Fg.16, 204 Fabb. Rur.
Valore			
1	166.000,00	-----	
2	40.550,00	-----	
3	50.650,00		



4	5.000,00	-----	
Diritto			
1	8/10	9/10	
2	8/10	9/10	
3	8/10	9/10	
4	8/10	9/10	
Valore quota			
1	132.800,00	-----	
2	32.440,00	-----	
3	40.520,00		
3	4.000,00	-----	
Deprezz.-15%			
1	112.800,00	-----	
2	27.574,00	-----	
3	34.442,00		
4	3.400,00	-----	
TOTALE FINALE	178.216,00	180.000,00	Al 2011 solo il totale

CRITERI

Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare:

- sono stati stimati inizialmente in una condizione temporale ed economica dapprima (2005) vivace e, successivamente (2011) in altra condizione, caratterizzata dal prolungarsi della crisi economica insorta nel 2008;
- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio al centro di un borgo



prevalentemente agricolo, qual è Codognè (TV);

- sono gravati da una servitù di passaggio all'atto del 26.05.1955 rep. n.3791 Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV),

in base a quanto sopra detto, si ritiene opportuno assumere i criteri coerenti e comparabili con le precedenti elaborazioni estimative, apportando le seguenti precisazioni:

- valore unitario dei terreni pari a €/mq 55,00;
- detrazione per deprezzamento pari al 15%;
- detrazione per presenza di servitù di passaggio (limite est), pari al 20%.

- **UNITA' IMMOBILIARI: Terreni**

Beni	Superficie	Valore €
Terreno m.n. 201	mq 3.322	182.710,00
Terreno m.n. 202	mq 811	44.605,00
Terreno m.n. 203	mq 1.013	55.715,00
Terreno m.n. 204	mq 100	5.500,00
TOTALE	mq 5.246	288.530,00

Si stima il valore del compendio immobiliare a formare il LOTTO 2, pari a € 288.530,00= (euro duecentottantottomilacinquecentotrenta/00).

- **UNITA' IMMOBILIARI: Terreni - Valore quote**

Beni		
Titolari	Quote	Valore quote €
[REDACTED]	1/10	28.853,00
	8/10	230.824,00
	1/10	28.853,00
TOTALE		288.530,00



A-UNITA' IMMOBILIARI: Valore finale quote

Beni		Valore €	
Titolari	Valore quote €	Deprezzamento (-15%, -20%)	Valore finale quote €
	28.853,00	-9.232,96	19.620,04
	230.824,00	-73.863,68	156.960,32
	28.853,00	-9.232,96	19.620,04
TOTALE	288.530,00		196.200,40

Si stima il valore finale delle quote del compendio immobiliare a formare il LOTTO 2, al netto dei deprezzamenti, pari a € 196.200,40= (euro centonovantaseimiladuecento/40).

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

Allegato Documentazione fotografica

All.2.1 - Visure Catasto Terreni

All.2.2 - Estratto di mappa

All.2.3 – Estratto planimetrie P.A.T., P.I. e C.D.U.



LOTTO 3

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 3 sono identificati nel corpo centrale di Villa Toderini, costituiti dal salone passante e da corpo scale per accedere ai livelli superiori, in Via Roma, al civico 8 in Comune di Codognè (TV) (v. all. Grafico individuazione lotti).

A seguito dell'incarico affidato, in occasione dell'udienza di giuramento, l'Ill.ma G.E. aveva precisato la necessità di procedere all'aggiornamento dei valori stimati riferiti a quanto riportato nella Perizia del 2005 e a quanto poi aggiornato nel 2011 (agli atti), relativamente ai beni allora individuati nel **LOTTO 3** (Bene n.1) e un bene del LOTTO 1 individuato quale "Bene 7" nella perizie del 2005, riconoscibile nella fascia di terreno prospiciente Via Roma con estensione a ovest quale viale di ingresso a Villa Toderini.

In data 02.03.2022, in occasione di un ulteriore incontro con l'Ill.ma G.E., è stato convenuto di stimare, unitamente al bene del LOTTO 3, anche i due vani posti al piano secondo del corpo centrale, rientranti ora nel LOTTO 1.

Tale valutazione si deve alla presenza di una servitù di fatto, data dalla necessità di percorrere il vano scala e il salone centrale (LOTTO 3) per poter accedere ai due vani al piano secondo, citati (LOTTO 1), risultando privi di un accesso nell'ala est della villa.

Si precisa che per le valutazioni estimative del LOTTO 3, si procederà considerando i beni secondo le seguenti modalità:

SOLUZIONE a)

- a) il corpo centrale di Villa Toderini, costituito dal vano scala e dal salone distribuito ai diversi livelli (IMMOBILE "A");



SOLUZIONE b)

b) il **corpo centrale di Villa Toderini**, costituito dal vano scala e dal salone distribuito ai diversi livelli **insieme ai due vani** presenti al piano secondo (IMMOBILE "B");

SOLUZIONE c)

c) l'**area scoperta di accesso** (viale laterale a ovest) costituita dal viale carrabile e da una fascia di terreno fronteggiante la peschiera della villa (IMMOBILE "C"), limitrofo a via Roma, nel centro di Codognè (TV).

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Constatata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al **LOTTO 3 Bene n.1** (corpo centrale della villa) e **LOTTO 1 Bene n.7** (viale di accesso), il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte;

- visto il viale di accesso a ovest alla villa storica e ai corpi di fabbrica annessi, da considerarsi elemento unitario della relazione villa storica-giardino;
- considerato che il corpo centrale della villa necessita di interventi manutentivi importanti e urgenti, specialmente nella copertura, dato lo stato di conservazione e manutenzione scadente;
- vista la relazione e la dipendenza reciproca dei singoli corpi di fabbrica a costituire nel loro insieme il bene di interesse storico-artistico;

per procedere alla divisione del compendio, si ritiene il corpo centrale in contiguità con le parti edilizie a costituire le "ali" del fabbricato storico che, per il caso in oggetto, è relazionato con l'ala ovest del fabbricato storico dalla quale è possibile accedere a tutti i livelli del corpo centrale, formando, quindi, un ambito unitario e



coerente per caratteristiche intrinseche, per tipologia, per uso e accessibilità.

Si richiama quanto già riportato nella parte generale relativamente ai due vani posti al piano secondo (particella 169 sub 1-v. allegati agli atti, *v.all.4*), per poter essere accessibili, obbligano il passaggio sul vano scala e salone del corpo centrale, motivo per il quale vi è la costituzione di una servitù de facto che potrà essere superata con l'acquisizione dei due locali alla proprietà dell'intero corpo centrale.

Infine, il viale di accesso sul lato ovest è funzionale non solo a Villa Toderini ma anche ai fabbricati limitrofi aventi destinazione agrituristica e residenziale, per cui è da riconoscersi una servitù di passaggio a favore di questi ultimi, fabbricati diversi dalla villa storica.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE E COSTITUENTI IL PATRIMONIO IN COMPROPRIETÀ

Dalla lettura degli atti di causa risulta che i **beni immobili oggetto della domanda di divisione comprendono** (*v. all. doc. fot.*):

SOLO CORPO CENTRALE

- **IMMOBILE "A"** – **Corpo centrale della villa storica**, con salone passante servito dal vano scala per accedere ai diversi livelli;

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **la quota di proprietà degli immobili da acquisire** è di seguito precisata:

- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/20;

- [REDACTED]

proprietà per la quota di 8/20,



per la quota complessiva di 9/20 della proprietà.

- IMMOBILE "B" – Corpo centrale della villa storica, con salone passante servito dal vano scala per accedere ai diversi livelli, insieme ai due vani posti al piano secondo;

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la quota di proprietà degli immobili da acquisire è di seguito precisata:

CORPO CENTRALE

- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/20;
- [REDACTED] proprietà per la quota di 8/20,

per la quota complessiva di 9/20 della proprietà, relativamente al corpo centrale e al vano scala di servizio.

N. 2 VANI PIANO SECONDO DEL CORPO CENTRALE

Quote da acquisire, relativamente ai due vani posto al piano secondo (parte della particella nn. 169 sub 1, v. rel. notarile 28.01.2020)

- [REDACTED] - Proprietà per 1/10;
- [REDACTED] Proprietà per 8/10;
- [REDACTED] - Proprietà per 1/10.

Per la quota complessiva di 10/10 della proprietà, relativamente ai due vani posti sulla parte est del piano secondo.



VIALE DI ACCESSO ALLA VILLA A OVEST

- **IMMOBILE "C"** – Trattasi del **viale sul lato ovest** di accesso alla villa e ai fabbricati limitrofi aventi destinazione agrituristica, di servizio e residenziale.

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **la quota di proprietà degli immobili da acquisire** è di seguito precisata:

Quote da acquisire:

- [REDACTED]
proprietà per la quota di 3/60 (1/20);
- [REDACTED]
proprietà per la quota di 24/60 (8/20);
- [REDACTED] - Proprietà per 3/60.

Per la quota complessiva di 30/60 della proprietà.

Gli immobili sono tutti ubicati nel centro del Comune di Codognè (TV).

1- AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1- QUOTE DI PROPRIETA' - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PRECISAZIONI

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato (*v.all.3.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

IMMOBILE "A"

CATASTO FABBRICATI

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2 - Cat. A/2, Cl. 2, Cons.

5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Totale escluse aree scoperte mq 239,



Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2;

IMMOBILE “B”

CATASTO FABBRICATI (parte della particella)

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 169 sub 1** - Cat. A/8, Cl. U, Cons. 26,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 1.281, Totale escluse aree scoperte mq 1.281, Rendita € 3.832,11 – Via Roma n. 12, piano T-1-2.

IMMOBILE “C”

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

particella n. 160 – Qual. Prato, Cl. 3, Sup. ha 0.11.31, R.D. € 2,92, R.A. € 1,46.

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l’IMMOBILE “A”, sopra identificato, è rappresentato graficamente da n. 1 planimetrie di cui 1 è una ripetizione trattandosi di mappali graffiati (*v. all.3.2 - Planimetria*);
- Presso il Catasto Terreni l’IMMOBILE “A”, oggetto della presente relazione, è parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

particella n. 333 – Ente Urbano, Ha 0.01.20.

- Per l’IMMOBILE “B”, la più ampia descrizione catastale è riportata nella descrizione relativa al LOTTO 1.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni gli immobili sopra identificati sono



intestati a (v. *all.3.1 Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

IMMOBILE "A"

- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 10/20;
- [REDACTED] Proprietà
per 1/20;
- [REDACTED]
Proprietà per 8/20;
- [REDACTED] - Proprietà per 1/20.

IMMOBILE "B"

Particella nn. 169 sub 1

- [REDACTED] Proprietà
per 1/10;
- [REDACTED]
Proprietà per 8/10;
- [REDACTED] Proprietà per 1/10.

IMMOBILE "C"

- [REDACTED] Proprietà
per 3/60;
- [REDACTED]
Proprietà per 24/60;
- [REDACTED]
Proprietà per 10/60;
- [REDACTED] Proprietà
per 10/60;



- [REDACTED] Proprietà per 10/60;
- [REDACTED] Proprietà per 3/60.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni (v. *all.3.3-Estratto di mappa*)

IMMOBILE "A"

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari particella 333 sub 1 graffata sub 2, già oggetto di procedura esecutiva, identificata dalla particella n. 333 del foglio 16 confina, da nord-est in senso orario con particelle nn. 157, 169, 335, 162 e 390.

IMMOBILE "B"

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare particella 169 sub 1, identificata dalla particella n. 169 del foglio 16, confina, da nord-est in senso orario con particelle nn. particelle nn. 120, 173, 552, 1591, 500, 337, 202, 166, 164, 163, 335,162,333.

IMMOBILE "C"

Il terreno particella 160 del foglio 16 confina, da sud in senso orario con strada via Roma e con particelle nn. 150, 374, 390, 162 e 335.

1.4- CONFORMITA' CATASTALE

Ai fini della conformità dell'immobile si precisa che **lo stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sopra citate.**

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

- Anteriormente al ventennio, il diritto di proprietà della quota indivisa di 10/20



era di titolarità del sig. [REDACTED] in ragione della quota di 7/20 e [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 3/20 in forza di Atto di compravendita in data 23.02.1984, rep. n.1.106 racc. n. 545, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 06.03.1984 al n. 5960 del registro generale ed al n. 5045 del registro particolare. Con questo atto il sig. [REDACTED] accetta per la quota di 7/10 e la sig.ra [REDACTED] accetta per la residua quota di 3/10, **la quota di una metà** della porzione di Villa Veneta denominata “Villa Toderini ora Jelmoni Ton Bonicelli”, il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Codognè

- N.C.E.U. Sezione B FG. 8° particella **333-390 sub 2 – Via Roma n. 11 – PT.1°-2° – Cat A/2 – Cl. 2^ - vani 5,5 – R.C. L. 709.**
- Catasto Terreni fg. 16 particella **160 prato 2^ ha 0.11.31 Rd. 49.76 Ra. 18.66.**

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dalla Legge 01 giugno 1939 n. 1089 – in data 07.06.1984 ai nn. 13215/1070, in dipendenza di atto in data 21.05.1984 rep. n. 1.190 del notaio Alberto Sartorio in Treviso.

- Anteriormente al ventennio, il diritto di proprietà della quota indivisa di 10/20 è di titolarità della [REDACTED] in forza di Atto in data 28.06.1957, rep. n.6.698 Notaio ENRICO SARTORIO in Gaiarine (TV), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14.12.1960 al n. 16196 del registro generale ed al n. 14870 del registro particolare.

Con questo atto il sig. [REDACTED] accetta per la quota di 7/10 e la sig.ra [REDACTED]



_____ accetta per la residua quota di 3/10, **la quota di una metà** della porzione di Villa Veneta denominata “*Villa Toderini ora Jelmoni Ton Bonicelli*”, il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Codognè

- N.C.E.U. Sezione B FG. 8° particella **333-390 sub 2 – Via Roma n. 11 – P.T.1°-2°- Cat A/2 – Cl. 2^ - vani 5,5 – R.C. L. 709.**
- Catasto Terreni fg. 16 particella **160 prato 2^ ha 0.11.31 Rd. 49.76 Ra. 18.66.**
- **Successione *ex lege*** in morte di _____ apertasi in data 09.06.1990, dichiarazione di successione registrata all’Ufficio del Registro di Conegliano in data 04.12.1990 al n. 94 vol. 374, e trascritta a Treviso in data 18.06.1992 ai nn. 17761/13465. Con questo atto la quota indivisa pari a 3/20 del diritto di piena proprietà dell’IMMOBILE “A” e dell’IMMOBILE “B” veniva devoluta in parti uguali a favore del _____

- **Atto di compravendita in data 03.02.2012**, rep. n.58.718/23.724, Notaio GASPARE GERARDI in Pordenone, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08.02.2012 al n. 4246 del registro generale ed al n. 3281 del registro particolare.

Con questo atto il sig. _____ vendeva la quota indivisa di 1/20 del diritto di piena proprietà dell’IMMOBILE “A” IMMOBILE “B” alla _____

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – in data 22.06.2012 ai nn. 19363/2388, in dipendenza di scrittura privata autenticata in



data 24.05.2012 rep. n. 59.172/24.070 del notaio Gaspare Gerardi in Pordenone.

- **Atto in data 20.10.2016** rep. n. 17.967/11.117 del notaio CLAUDIO VOLPE in Fontanafredda (PN), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18.11.2016 al n. 38080 del registro generale ed al n. 25921 del registro particolare. Con questo atto la società [REDACTED] trasferiva la propria sede [REDACTED]
- **Atto di compravendita in data 23.02.1984**, rep. n.1.106 Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 06.03.1984 al n. 5960 del registro generale ed al n. 5045 del registro particolare con il quale i sigg.ri [REDACTED] vendono ai sigg.ri [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'IMMOBILE "B";
- **Dichiarazione successione** di [REDACTED] deceduta il 04/12/1990 con trascrizione ai n.ri 17761/13465 del 18/06/1992 con devoluzione dell'eredità per legge a favore del [REDACTED]
- **Atto di compravendita** del 03/02/2012 rep. 58718 Notaio G. Gerardi in Pordenone, trascritto il 08/02/2012 ai n.ri 4246/32/81 con il quale il sig. [REDACTED] vende alla [REDACTED] la quota di proprietà pari a 3/60 dell'IMMOBILE "B";

2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Dall'atto di compravendita in data 23.02.1984, rep. n.1.106, Notaio ALBERTO SARTORIO in Treviso, si legge:

"I venditori danno atto e gli acquirenti prendono atto che gli immobili oggetto del



presente contratto sono soggetti alla legge 1° Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico, come da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 16 febbraio 1950 ai nn. 1829/1712 e da provvedimento ministeriale in data 4 luglio 1962 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 agosto 1962 ai NN. 12513/11207”.

- **Servitù de facto** a favore della particella n. 169 sub 1 (due vani al piano secondo) e a carico della particella n. 333 sub 1 e sub 2.
- Analogamente lo stesso viale di accesso a ovest (particella n. 160) istituisce una **servitù de facto** per i fabbricati annessi a Villa Toderini, a destinazione agrituristica e residenziale.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sull'IMMOBILE "A" oggetto della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *relazione notarile 28.01.2020 agli atti*):

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 14.11.2000 ai n.ri 43076/7878: Ipoteca giudiziale per Lire 3.200.000.000 (corrispondenti ad € 1.652.662,08) di cui capitale Lire 3.000.000.000 (corrispondenti ad € 1.549.370,70);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 14.11.2000 rep. n. 6.637/2000 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà



Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20776/2061, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

2) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43335/7930: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 15.11.2000 rep. n. 857 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

3) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43449/7953: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 816.087.293 (corrispondenti ad € 421.473,91);



a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 1.436/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20777/2062, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

4) Iscrizione in data 17.11.2000 ai n.ri 43564/7974: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 2.055.247.486 (corrispondenti ad € 1.061.446,74);

a favore: [REDACTED] - per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 6.677 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.



Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20775/2060, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

5) **Iscrizione in data 20.11.2000 ai n.ri 43815/8011:** Ipoteca giudiziale per Lire 1.960.000.000 (corrispondenti ad € 1.012.255,52) di cui capitale Lire 1.500.000.000 (corrispondenti ad € 774.685,35);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 20.11.2000 rep. n. 6.864 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

6) **Iscrizione in data 21.11.2000 ai n.ri 44051/8061:** Ipoteca giudiziale per Lire 1.027.777.000 (corrispondenti ad € 530.802,52) di cui capitale Lire 907.070.503 (corrispondenti ad € 468.462,82);

a favore: [REDACTED] per la quota gravante “inter alia” diritto della proprietà (su tutti gli immobili);

contro: [REDACTED] proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 18.11.2000 rep. n. 868 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).



beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

Nota: ipoteca iscritta contro il sig. [REDACTED] sul diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, nonostante fosse titolare limitatamente a quote e a diritti parziali.

7) Iscrizione in data 01.12.2000 ai n.ri 45620/8328: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 733.830.734 (corrispondenti ad € 378.991,95);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota 4/10;

titolo: decreto ingiuntivo del 24.11.2000 rep. n. 1.479/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

8) Iscrizione in data 05.08.2002 ai n.ri 32956/6984: Ipoteca giudiziale per € 1.549.370,70, pari al capitale;

a favore: [REDACTED]

- per



la quota di 1/20 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 1/20;

titolo: decreto ingiuntivo del 02.08.2002 rep. n. 576/2000 Tribunale di Treviso –
Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/20 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5
vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 23.10.2002 ai n.ri 48277/35015:

a favore: [REDACTED] per
la quota di 4/10 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 4/10;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 4/10 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5
vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 03.12.2010 ai n.ri 43424/27066:

a favore: [REDACTED] per
la quota di 1/20 della proprietà;



contro: [REDACTED] – proprietà per la quota 1/20;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 1/20 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.

3) Trascrizione in data 04.06.2019 ai n.ri 21158/14926:

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: Domanda giudiziale di divisione giudiziale Tribunale di Treviso rep. n. 13/12 del 17.11.2013;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella n. 333 sub 1 graffato con particella 333 sub 2** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 239, Rendita € 525,49 – Via Roma n. 11, piano T-1-2.

Altri beni colpiti: sì.



3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE "A"

CORPO CENTRALE VILLA (v. *doc. fotografica*).

Oggetto della relazione è la parte centrale di Villa Toderini² sita in Comune di Codognè (TV) in via Roma 11. Trattasi di un edificio costruito nel XVIII sec. per dei patrizi veneti, con una composizione tripartita, un corpo centrale sopraelevato rispetto alle due ali laterali contraddistinto da un prospetto principale che porta in alto un frontone con timpano triangolare conclusivo, motivo architettonico ripetuto alle estremità delle ali. Il prospetto principale del corpo centrale è caratterizzato dalla presenza di quattro semicolonne con capitello a reggere la cornice marcapiano del primo livello, interrotta al centro dalla presenza di un balconcino dotato di balaustra lapidea ad andamento curvilineo con aggetti in corrispondenza delle trifore ad arco a tutto sesto. La facciata agli ordini superiori è scandita dalla presenza di lesene allineate sulla continuazione delle semicolonne del primo ordine.

La copertura, a falde, è costituita da un sistema strutturale in capriate lignee, tavolato e manto di finitura in coppi.

Il corpo centrale ha pianta rettangolare, priva di divisione interna, a rappresentare il tipico salone centrale passante, proprio della tipologia edilizia storica delle ville venete. Tale soluzione si ripete sui tre livelli su cui si articola il corpo centrale (piano terra, primo e secondo), con un vano scala attiguo a pianta quadrangolare. Il vano di servizio ha gradini in pietra, parapetto in ferro e corrimano ligneo.

Al piano terra il salone si presenta con un pavimento a piastrelle, pareti intonacate con residui pittorici e decorativi sul soffitto, finestre in legno con vetro semplice e oscuri lignei, portale a tutto sesto per accesso al corpo scale e apertura sui due

² *Mazzotti, Giuseppe (a cura di) Le Ville Venete, Canova ed. Treviso 2007*



affacci verso le aree scoperte; al piano primo trifora sul fronte principale e soffitto con travi lignee decorate e al secondo piano pavimento con assito ligneo e aperture sul prospetto principale e su quello tergale.

Su ogni livello del salone sono murate le porte che consentivano l'accesso ai vani in altra proprietà con esclusione del piano secondo dove è agibile una porta che consente l'accesso ai due vani appartenenti ad altra particella catastale e proprietà. Le due stanze citate determinano una condizione di promiscuità, una servitù di passaggio sulla particella che identifica il vano scala e il salone passante del corpo centrale.

La superficie lorda complessiva del corpo centrale (saloni ai vari piani e vano scala) è pari a mq 236 circa.

Dal punto di vista impiantistico è presente l'impianto elettrico vetusto e null'altro. Lo stato di conservazione è scadente nell'insieme e particolarmente critico nel vano sottotetto del salone che necessita di interventi manutentivi e di restauro, soprattutto di impermeabilizzazione nelle due falde della copertura.

IMMOBILE "B"

N. 2 VANI AL PIANO SECONDO (LATO EST SALONE) (v. *doc. fotografica*).

Al piano secondo sono poste due stanze non accessibili dall'ala est della villa (LOTTO 1) ma, solamente, entrando nel corpo centrale della villa (LOTTO 3).

I due vani sono caratterizzati da una pavimentazione lignea, infissi e oscuri in legno, con una condizione manutentiva e conservativa scadente.

L'accessibilità a questi due vani, consentita attraverso una servitù di passaggio gravante sulla particella che identifica il corpo centrale, ingenera una vera e propria condizione di promiscuità che può essere risolta mediante variazione catastale con attribuzione dei due vani al corpo centrale della villa di cui al LOTTO 3.



La superficie lorda complessiva dei due vani è pari a mq 64,85 circa.

IMMOBILE "C"

VIALE INGRESSO OVEST ALLA VILLA E AI CORPI DI FABBRICA PROSSIMI ALLA VILLA
(v. doc. fotografica).

La villa ha davanti a sé un ampio giardino con una peschiera a doppia curva separata dalla strada pubblica grazie alla presenza di una fascia di terreno a prato. Lateralmente all'ampio giardino, a est e a ovest, sono presenti i due viali di accesso alla villa e ai corpi annessi.

Il viale a ovest, pertinente al LOTTO 3, si sviluppa con una parte a prato fronte strada e peschiera, proseguendo con la sua natura viabile, finito con ghiaino costipato (sterrato) e prato ai lati, con presenza di essenze arboree e siepi.

Da via Roma è presente una sbarra ad apertura manuale che sottolinea l'ingresso alla villa. È verosimile che nel viale di accesso siano presenti dei sottoservizi (luce, acquedotto) a servizio della villa e dei fabbricati contigui a ovest (agriturismo, abitazione).

Il confine dell'area descritta è finito con una recinzione costituita da uno zoccolo di calcestruzzo e rete plastificata fissata su montanti in alluminio con siepe davanti mentre, lungo via Roma, l'area è delimitata solo da uno zoccolo in calcestruzzo.

Il terreno ha una superficie catastale di Ha 0.11.31.

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava non occupato.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO

La parte del corpo centrale della villa storica si presenta con interni e finiture in **scadenti condizioni di conservazione, con parti degradate e altre in condizione di particolare fragilità** che richiedono un urgente intervento manutentivo, in particolare nel tetto del salone passante.



4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Si rinvia a quanto riportato nella parte generale.

4.2 – PRATICHE EDILIZIE

La parte della villa oggetto di perizia non ha avuto interventi edilizi ad esclusione di quanto realizzato nel 1942 relativamente alla messa in opera di un solaio in laterocemento.

VILLA – Sez. U foglio 16 M.NN. 158, 162, 333, 160 e 166

- **Autorizzazione edilizia n. 10039 prot. n. 10039 4°S rilasciata in data 05.12.1999** per lavori di *“Restauro e risanamento conservativo di “Villa Toderini ora Jelmonitoni” e annesso oratorio”* che hanno interessato tutte le facciate e le sole coperture del 2° e 3° piano della villa di [REDACTED] **Quindi, le coperture del corpo centrale al 4° piano che sono in comproprietà, non sono state oggetto di intervento.**

Si ribadisce che il corpo centrale della villa così come l'intero immobile storico-artistico è soggetto alla legge 1° Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico, come da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 16 febbraio 1950 ai nn. 1829/1712 e da provvedimento ministeriale in data 4 luglio 1962 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 agosto 1962 ai NN. 12513/11207.

4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, con riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente relazione, lo **stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.**



5 - AGGIORNAMENTO VALORI

PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

Perizia del 2005.

L'elaborato peritale identifica nel **LOTTO 3 Bene n.1** il corpo centrale della villa storica, descritto mediante modalità di tipo telematico, allora (2005) in uso. Il bene è indicato con una superficie di mq 158 a cui è attribuito un valore stimato complessivo pari a € 118.500,00=. Il **valore della quota, allora indicata in 8/20 proprie dei sig.ri [REDACTED]**, è calcolato pari a € 40.290,00=, risultante anche dall'applicazione di un deprezzamento del 15%.

Si precisa che nel caso in questione, la superficie indicata è inferiore alla superficie determinata dallo scrivente CTU.

Per il viale di accesso, identificato nel **LOTTO 1 Bene n.7**, anch'esso descritto mediante modalità di tipo telematico, allora (2005) in uso, indicato con la superficie catastale, è stato calcolato un valore stimato complessivo pari a € 67.860,00=. Il **valore della quota, allora indicata in 8/20 proprie dei [REDACTED]** è calcolato pari a € 23.072,40=, risultante anche dall'applicazione di un deprezzamento del 15%.

Perizia aggiornata al 2011.

Il **LOTTO 3**, a identificare il corpo centrale della villa storica (IMMOBILE A), è aggiornato al 2011 per la **quota di 9/20, proprie dei [REDACTED]** pari a un **importo di € 43.000,00=**, sempre comprensivo di un deprezzamento del 15%.

In sintesi:

LOTTO 3 – CODOGNE'



BENI N°	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
Quantità			
1	mq 158		m.n.333 graffato 390 sub 2
Valore			
1	118.500,00		
Diritto			
1	8/20 Proprietà	9/20 Proprietà	
Valore quota			
1	47.400,00		
Deprezz.-15%			
1	40.290,00	43.000,00	
TOTALE FINALE	40.290,00	43.000,00	

MEMORIA AGLI ATTI

Nella memoria ex art. 183, VI° comma, n. 1 c.p.c. del 09/01/2020, agli atti, la [REDACTED]

[REDACTED] è interessata a farsi assegnare:

- le quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED], relative al corpo centrale di Villa Toderini (particelle 333 sub 1 graffato sub 2-ex 333-390 sub 2);
- le quote di proprietà dei [REDACTED] relative al viale di accesso (fg. 16, particella 160).

A seguito delle interlocuzioni avute con [REDACTED]

[REDACTED], sentito anche il G.E., l'azienda agricola in occasione dei sopralluoghi svolti ha dimostrata interesse a farsi assegnare anche:

- le quote di proprietà dei sig.ri [REDACTED]



[REDACTED], relative dei due vani al piano secondo (fg. 16, particella 169 sub 1).

CRITERI

Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare:

- nel corpo centrale, a seguito del sopralluogo effettuato, è stata determinata la superficie complessiva pari a mq 236 circa, quantità diversa rispetto alle citate perizie (2005, 2011), manchevoli della superficie relativa al vano scala attiguo al salone centrale;
- hanno parti edilizie che necessitano di interventi manutentivi importanti riconducibili a una scadente condizione conservativa e manutentiva;
- con parti delle finiture (pavimenti, motivi decorativi,..) parzialmente compromesse e dalla mancanza della dotazione impiantistica;
- nella loro distribuzione sono gravati da servitù di accesso sia nel corpo centrale della villa, sia nel viale di accesso,

in base a quanto detto sopra detto, si ritiene opportuno assumere i criteri di seguito precisati.

Il cespite oggetto di aggiornamento, costituito dal corpo centrale e dal viale d'ingresso posto a ovest, rientra tra beni dei quali vi è scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi, una eccessiva incertezza o assenza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario, con una condizione di scadente stato di conservazione e manutenzione della parte edilizia, motivi per i quali si ritiene quanto precedentemente stimato da rivalutare alla luce dei seguenti punti:

- per il corpo centrale, date le considerazioni sopra riportate, visto il tempo trascorso che ha aumentato la condizione di degrado del manufatto,



all'approssimarsi dell'uscita di una ulteriore crisi di tipo pandemico, si ritiene più coerente utilizzare un valore unitario pari a €/mq 400,00=, inferiore a quanto utilizzato dal precedente estimatore;

- per entrambi i beni si utilizza la detrazione del 15%, stessa percentuale di deprezzamento applicata nelle precedenti elaborazioni peritali;
- non essendo state considerate prima le servitù presenti, sia sulla parte edilizia sia sul viale d'ingresso, si ritiene di applicare una ulteriore detrazione del 20%.

Per le superfici da considerare si indicano:

- **IMMOBILE A:** superficie interessata è quanto calcolato dallo scrivente CTU pari a mq 236;
- **IMMOBILE B:** superficie interessata pari a mq 236 oltre a mq 64,85 relativa ai due vani posti al piano secondo;
- **IMMOBILE C:** relativamente al viale di accesso a ovest, la superficie interessata è quella catastale pari a mq 1.131.

STIMA DEGLI IMMOBILI

a) IMMOBILE A - CORPO CENTRALE (vano scala e salone)

Per il corpo centrale, oltre al deprezzamento del 15%, si applica un ulteriore deprezzamento del 30% in quanto soggetta a servitù (a carico) per consentire l'accesso ai due vani posti al piano secondo, appartenenti ad altra proprietà e ad altro lotto (LOTTO 1). Trattasi di un gravame significativo se tali vani non vengano riuniti al corpo centrale in un'unica proprietà.

Beni	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €
Vano scala e salone	mq 236	1,00	mqe 236	70.800,00=
Detrazione 15% - a detrarre				-14.160,00=



Detrazione 30% servitù villa - a detrarre	-21.240,00=
VALORE BENI LOTTO 3	38.940,00=

VALORE DELLE QUOTE

Titolari	Quote	Valore quote €
[REDACTED]	1/20	1.947,00=
	8/20	15.576,00=
	1/20	1.947,00=
TOTALE		19.470,00=

QUOTE DA ACQUISIRE COME DA MEMORIA

Titolari	Quote	Valore quote €
[REDACTED]	1/20	1.947,00=
	8/20	15.576,00=
TOTALE		17.523,00=

Per i beni oggetto di **DIVISIONE** riguardanti il corpo centrale di Villa Toderini con l'area scoperta pertinenziale (particelle 333 sub 1 graffato sub 2-ex 333-390 sub 2), nel comune di Codognè (TV), per le quote di **proprietà dei sig.ri** [REDACTED] [REDACTED] eventualmente da assegnare alla [REDACTED] [REDACTED] si ritiene equo un più probabile valore finale di stima pari a € 17.523,00= (Euro diciassettemilacinquecentoventitre/00).

b) IMMOBILE B - CORPO CENTRALE (vano scala e salone) **INSIEME AI DUE VANI** (Piano secondo)

Per il **corpo centrale** si rinvia a quanto riportato nel paragrafo precedente (punto **a**) **IMMOBILE A - CORPO CENTRALE**).

Per i **due vani** al piano secondo, oltre al deprezzamento del 15%, si applica un



ulteriore deprezzamento del 20% in quanto soggetta a servitù (a favore) per l'accesso, meno gravosa rispetto al carico posto sui beni riconoscibili nel corpo centrale.

Beni	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €
N. 2 vani p. secondo	mq 64,85	1,00	mqe 64,85	19.455,00=
Detrazione 15% - a detrarre				-2.918,25=
Detrazione 20% servitù villa - a detrarre				-3.891,00=
VALORE VANI PIANO SECONDO				12.645,75=

VALORE QUOTE VANI PIANO SECONDO

Titolari	Quote	Valore quote €
	1/10	1.264,58=
	8/10	10.116,60=
	1/10	1.264,58=
TOTALE		12.645,75=

QUOTE DA ACQUISIRE COME DA MEMORIA

Corpo centrale:

Titolari	Quote	Valore quote €
	1/20	1.947,00=
	8/20	15.576,00=
TOTALE		17.523,00=

Vani piano secondo

Titolari	Quote	Valore quote €
	1/10	1.264,58=
	8/10	10.116,60=



	1/10	1.264,58=
TOTALE		12.645,75=
COMPLESSIVAMENTE		30.168,75=

Per i beni oggetto di DIVISIONE riguardanti il corpo centrale di Villa Toderini con l'area scoperta pertinenziale (particelle 333 sub 1 graffato sub 2-ex 333-390 sub 2), insieme ai due vani posti al piano secondo dello stesso corpo (particella 169 sub 1), nel comune di Codognè (TV), per le quote di proprietà dei sig.ri [redacted], [redacted], eventualmente da assegnare alla [redacted], si ritiene equo un più probabile valore finale di stima pari a € 30.168,75= (Euro trentamilacentosessantotto/75).

b) IMMOBILE C – VIALE ACCESSO OVEST

Per il viale di accesso a ovest, oltre al deprezzamento del 15%, si applica un ulteriore deprezzamento del 20% in quanto è gravato da servitù (a carico) per consentire l'accesso anche ai fabbricati a d uso agriturismo e residenziale limitrofi alla villa.

Beni	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €
Viale accesso ovest	mq 1.131	1,00		62.205,00=
Detrazione 15% - a detrarre				-9.330,75=
Detrazione 20% servitù viale - a detrarre				-12.441,00=
VALORE VIALE ACCESSO				40.433,25=

VALORE QUOTE VIALE OVEST ACCESSO

Titolari	Quote	Valore quote €
[redacted]	3/60	2.021,66=
[redacted]	24/60	16.173,30=



	3/60	2.021,66=
	TOTALE	20.216,62=

VALORE COMPLESSIVO QUOTE: € 20.216,62=.

Per il bene oggetto di **DIVISIONE**, relativo al **viale di accesso ovest** di Villa Toderini (fg. 16, particella 160), nel comune di Codognè (TV), per le quote di **proprietà dei**

eventualmente da assegnare alla

, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima pari a € 20.216,62= (Euro ventimiladuecentosedici/62).

ELENCO ALLEGATI

Allegato Documentazione fotografica

All.3.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

All.3.2 – Planimetria

All.3.3 – Estratto di mappa

All.3.4 – Planimetria particella n. 169 sub 1- piano II° (anche agli atti)



LOTTO 4

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 4 sono identificati nella parte terminale a est della barchessa di Villa Toderini con area scoperta di pertinenza sul fronte, in Comune di Codognè (TV), via Roma al civico n. 12 (v. all.1 Grafico individuazione Lotti).

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Constatata la divisibilità del compendio immobiliare identificato nel LOTTO 4 (Bene 1, corpo terminale a est della barchessa) con area scoperta di pertinenza, il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, visti i documenti agli atti, conferma l'articolazione in LOTTI già precisata nella relazione del 2005 e nell'aggiornamento del 2011.

Si precisa, altresì, che la porzione dell'immobile a formare il LOTTO 4, rappresenta la parte a est della barchessa della villa.

Nella sua unitarietà, la barchessa potrebbe riconoscersi in un unico lotto stante la possibilità di accesso autonomo grazie alla presenza di una strada privata d'ingresso, al limite est dell'intero compendio immobiliare.

Sulla possibilità di riconoscere nella barchessa un unico lotto e non due, come riportato nella perizia del 2005 e nell'aggiornamento del 2011, si rinvia all'analogo paragrafo sviluppato nella parte generale.

Vista la presenza dei corpi di fabbrica a formare un bene di interesse storico-artistico nella sua unitarietà, costituiti rispettivamente dalla villa padronale, di impianto risalente al XVIII sec. e dalle aree scoperte pertinenziali, per procedere alla divisione del compendio, si ritiene la barchessa come ambito unitario e coerente



per caratteristiche intrinseche, per tipologia, per uso e accessibilità, tale da comporre un unico LOTTO, diversamente dall'attuale divisione in due LOTTI distinti, scelta operata sia nel 2005, sia nel 2011.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE E COSTITUENTI IL PATRIMONIO IN COMPROPRIETÀ

Dalla lettura degli atti di causa risulta che **i beni immobili oggetto della domanda di divisione comprendono** (v. *all. doc. fot.*):

- corpo terminale della barchessa a est, in corso di ristrutturazione, area scoperta di pertinenza sul fronte sud e proprio accesso da Via Roma, in Codognè (TV).

Gli immobili sono tutti ubicati nel centro del Comune di Codognè (TV).

4.1- AGENZIA DEL TERRITORIO

4.1.1- QUOTE DI PROPRIETÀ - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PRECISAZIONI

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato (v.*all.4.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

CATASTO FABBRICATI

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 500** - Cat. F/4 – Via Roma, piano T--1.

Dall'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 18.10.2011, si individua quale unità immobiliare oggetto di stima:

- **particella n. 500** – Unità in corso di definizione con corte esclusiva di mq 42, deriva dai mapp. 336 intero e mapp. 391 sub. 2 per collegamento con il N.C.T. e per ristrutturazione del fabbricato.

CATASTO TERRENI



Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare particella 500 sopra identificata è rappresentata dal solo elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (*v. all.4.2 – Elaborato planimetrico*);
- Presso il Catasto Terreni l'unità immobiliare particella 500, oggetto della presente relazione, è parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 16

particella n. 500 – Area di ente urbani e promiscui – Partita speciale 1 –

Ente Urbano, mq 381.

4.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni gli immobili sopra identificati sono intestati a (*v. all. 4.1 Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

Particella n. 500

- [REDACTED] – Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] Usufrutto per 1/1;
- [REDACTED] Usufrutto per 1/2;
- [REDACTED] – Nuda Proprietà per 1/2.

L'intestazione riportata nelle visure catastali della particella n. 500 non è corretta.



La corretta intestazione è riportata nella relazione notarile alle pagg.7-8 per i beni sub D).

Particella n. 337

- [REDACTED] – Nuda

Proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

Usufrutto per 1000/1000;

- [REDACTED] Nuda Proprietà per 1/2.

4.1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni (v. *all.4.4-Estratto di mappa*)

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare particella 500, identificata dalla particella n. 500 del foglio 16 e la particella n. 337 dello stesso foglio formano un corpo unico confinante, da nord-est in senso orario con particelle nn. 169, 1591, 902, 204, 202.

4.1.4- CONFORMITA' CATASTALE

Ai fini della conformità dell'immobile si precisa che **lo stato di fatto** del corpo di fabbrica **risulta in corso di ristrutturazione e si identifica come fabbricato al grezzo per le parti interne e nelle finiture esterne.**

4.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

4.2.1- TITOLI DI PROVENIENZA

- Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del sig. [REDACTED] per il diritto di usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in forza di Atto di compravendita in data 25.02.1992, rep.



n.77.810 racc. n. 38732, Notaio ALBERTO SARTORIO in Conegliano (TV), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di-Treviso in data 24.03.1992 al n. 10024 del registro generale ed al n. 7940 del registro particolare. Con questo atto il sig. [REDACTED] ha accettato per il totale usufrutto vitalizio ed i sigg. [REDACTED] hanno accettato, pro-indiviso ed in parti uguali tra loro, per la nuda proprietà, i seguenti immobili censiti in catasto come segue:

Comune di Codognè

- Catasto Terreni fg. 16 particella **500 E.U. ha 0.03.81 Rd. == Ra. ==;**
- Catasto Terreni fg. 16 particella **337 prato 1^ ha 0.08.73 Rd. 7857 Ra. 4365.**

area coperta e scoperta con sovra eretto fabbricato censito al N.C.E.U. come segue:

SEZIONE B = FOGLIO 8 (otto)

MN. 336-391 sub. 2 – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1335.

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dalla Legge 01 giugno 1939 n. 1089 – in data 16.07.1992 ai nn. 20347/2087, in dipendenza di atto in data 12.06.1992 rep. n. 78.160 del notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV).

- Atto di compravendita in data 14.06.2012, rep. n.58.250/24.134, Notaio GASPARE GERARDI in Pordenone, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 133.07.2012 al n. 21809 del registro generale ed al n. 16001 del registro particolare. Con questo atto il sig. [REDACTED] vendeva il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili del LOTTO 4, alla [REDACTED]



[REDACTED]

Da relazione notarile: detto atto è stato annotato di avveramento di condizione sospensiva – consistente nel mancato esercizio da parte delle autorità competenti del diritto di prelazione previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – in data 17.10.2012 ai nn. 31166/3994, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 20.09.2012 rep. n. 59.626/24.428 del notaio Gaspare Gerardi in Pordenone.

- Atto in data 20.10.2016 rep. n. 17.967/11.117 del notaio CLAUDIO VOLPE in Fontanafredda (PN), trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18.11.2016 al n. 38080 del registro generale ed al n. 25921 del registro particolare. Con questo atto la società

4.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Dall'atto di compravendita in data 25.02.1992, rep. n. 77.810, Notaio ALBERTO SARTORIO in Conegliano (TV), si legge:

“La società venditrice avverte e la parte acquirente prende atto che gli immobili compravenduti sono soggetti alla legge 1° giugno 1939 N. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico e storico, come risulta da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto a Treviso il 16 febbraio 1950 ai NN. 1829/1712 e in data 4 luglio 1962 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 27 agosto 1962 ai NN. 12514/11208”.

Inoltre, si legge:

“La società venditrice, a mezzo della costituita sua rappresentante e i signori ... rinunciano espressamente ad ogni diritto di transito a favore dei fondi in Comune di Codognè di rispettiva proprietà e a carico del fondo oggetto del presente atto”.

4.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *relazione notarile 28.01.2020 agli atti*):

ISCRIZIONI

1) **Iscrizione in data 14.11.2000 ai n.ri 43076/7878**: Ipoteca giudiziale per Lire 3.200.000.000 (corrispondenti ad € 1.652.662,08) di cui capitale Lire 3.000.000.000 (corrispondenti ad € 1.549.370,70);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 14.11.2000 rep. n. 6.637/2000 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì.

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20776/2061, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

2) **Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43335/7930**: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45);

a favore: [REDACTED]



[REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 15.11.2000 rep. n. 857 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì.

3) Iscrizione in data 16.11.2000 ai n.ri 43449/7953: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 816.087.293 (corrispondenti ad € 421.473,91);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 1.436/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20777/2062, in dipendenza di scrittura privata autenticata



in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

4) Iscrizione in data 17.11.2000 ai n.ri 43564/7974: Ipoteca giudiziale per Lire 1.000.000.000 (corrispondenti ad € 516.456,90) di cui capitale Lire 2.055.247.486 (corrispondenti ad € 1.061.446,74);

a favore: [REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 16.11.2000 rep. n. 6.677 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì

Annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 28.05.2003 ai nn. 20775/2060, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02.08.2002 rep. n. 75.907 del notaio Ada Stiz di Treviso.

5) Iscrizione in data 20.11.2000 ai n.ri 43815/8011: Ipoteca giudiziale per Lire 1.960.000.000 (corrispondenti ad € 1.012.255,52) di cui capitale Lire 1.500.000.000 (corrispondenti ad € 774.685,35);

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 20.11.2000 rep. n. 6.864 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per il diritto di usufrutto



Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 500** - Cat. F/4 – Via Roma, piano T--1.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: sì.

6) Iscrizione in data 21.11.2000 ai n.ri 44051/8061: Ipoteca giudiziale per Lire 1.027.777.000 (corrispondenti ad € 530.802,52) di cui capitale Lire 907.070.503 (corrispondenti ad € 468.462,82);

a favore [redacted] per la quota gravante “inter alia” diritto della proprietà (su tutti gli immobili);

contro: [redacted] proprietà per la quota 1/1 usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 18.11.2000 rep. n. 868 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/1 usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 500** - Cat. F/4 – Via Roma, piano T--1.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: sì.

Nota: ipoteca iscritta contro il sig. [redacted] sul diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, nonostante fosse titolare limitatamente a



quote e a diritti parziali.

7) Iscrizione in data 01.12.2000 ai n.ri 45620/8328: Ipoteca giudiziale per Lire 500.000.000 (corrispondenti ad € 258.228,45) di cui capitale Lire 733.830.734 (corrispondenti ad € 378.991,95);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto di usufrutto;

contro [REDACTED] – per il diritto di usufrutto;

titolo: decreto ingiuntivo del 24.11.2000 rep. n. 1.479/2000 Tribunale di Pordenone.

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 500** - Cat. F/4 – Via Roma, piano T--1.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: sì.

8) Iscrizione in data 05.08.2002 ai n.ri 32956/6984: Ipoteca giudiziale per € 1.549.370,70, pari al capitale;

a favore: [REDACTED] per

il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2;

contro: [REDACTED] – nuda proprietà per la quota 1/2;

titolo: decreto ingiuntivo del 02.08.2002 rep. n. 576/2000 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/2 della nuda proprietà

Catasto Fabbricati



Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 23.10.2002 ai n.ri 48277/35015:

a favore: [redacted] per il diritto di usufrutto;

contro: [redacted] – per il diritto di usufrutto;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°, categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 03.12.2010 ai n.ri 43424/27066:

a favore: [redacted] per il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2;

contro: [redacted] – nuda proprietà per la quota 1/2;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 1/2 della nuda proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè – Sezione Urbana B, Foglio 8:

- **particella 336 graffata particella 391 sub. 2** – Via Roma, n.ro civico 12, piani T-1°,



categoria C/2, classe U, mq 607, RCL. 1.335.

Altri beni colpiti: sì.

4) Trascrizione in data 22.12.2011 ai n.ri 43671/28636:

a favore: [REDACTED] per

il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2;

contro: [REDACTED] – nuda proprietà per la quota di 1/2;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota 1/2 della nuda proprietà

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: no.

5) Trascrizione in data 10.02.2012 ai n.ri 4479/3465:

a favore: [REDACTED] per

il diritto di usufrutto;

contro: [REDACTED] – per il diritto di usufrutto;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per il diritto di usufrutto

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: no.

6) Trascrizione in data 04.06.2019 ai n.ri 21158/14926:

a favore: [REDACTED]



[REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: Domanda di divisione giudiziale Tribunale di Treviso rep. n. 13/12 del 17.12.2013;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 8

- **particella n. 500** - Cat. F/4 – Via Roma, piano T--1.

Catasto Terreni

Comune di Codognè – Foglio 16

- **particella n. 337** – Qual. Prato, Cl. 1, Sup. mq 873, R.D. € 4,06, R.A. € 2,25.

Altri beni colpiti: sì.

Si precisa che nella relativa nota il terreno censito con il Mappale 335, di Ha 0.09.30 del Foglio 16 di Catasto Terreni risulta erroneamente indicato come censito con il mappale 355 e la sede [REDACTED] risulta erroneamente indicata come [REDACTED]

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della relazione è la parte terminale est della barchessa di Villa Toderini sita in Comune di Codognè (TV) in via Roma 12.

Trattasi di porzione della barchessa originaria della villa sviluppata su due livelli fuori terra con adiacente terreno a costituirne l'area scoperta.



A seguito dei sopralluoghi effettuati, ultimo dei quali in data 15.03.2022, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Il fabbricato presenta due portali arcuati a tutto sesto quali punti di ingresso, ora impraticabili; l'uno ostruito per la messa in opera di pannelli da cantiere con sovrastanti rovi e l'altro, posto sulla sommità arginale del fosso antistante, presenta anch'esso una serie di rovi e arbusti spontanei che non consentono il passaggio.

Da quanto si è potuto vedere dalle finestre poste a sud, l'immobile all'interno si presenta in fase di ristrutturazione, con una finitura al grezzo, tale da evidenziare l'incompletezza dei lavori, i quali avevano lo scopo del cambio della destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione civile, giusto permesso di costruire autorizzato dal Comune di Codognè (TV).

Dalla documentazione descrittiva presentata al Comune per il rilascio del titolo abilitativo all'intervento, i muri sono descritti privi di segni di rottura, il soffitto costituito da travi lignee, in alcuni punti mancanti o marcite.

Al piano primo si accede attraverso una scala interna, il tetto è formato da un'orditura di capriate in legno.

Esternamente, lungo il perimetro sono presenti delle finestre di forma quadrata che, al piano primo, si accompagnano con sottostanti finestrelle rettangolari.

Il tratto della barchessa si presenta con una finitura a intonaco, segnata dal tempo, infissi in legno con inferriata fissa sulla forometria esistente, copertura a falde con manto di finitura in coppi.

La superficie complessiva, desunta dagli elaborati grafici depositati in comune di Codognè per il rilascio del titolo abilitativo, **è pari a mq 676,70.**

Area scoperta (parte particella 500 e terreno particella 337)

La porzione della barchessa ha davanti a sé un'ampia area scoperta per complessivi



mq 915 (catastali) connotata da una distesa a prato con essenze arboree e arbustive ivi presenti. Lungo quest'area corre una ulteriore strada di accesso che, a partire da Via Roma, attraversando il "bordo" a est dei terreni che costituiscono il LOTTO 2, permette l'accesso diretto alla porzione della barchessa senza sovrapporsi agli spazi e al viale d'accesso del corpo centrale della Villa storica.

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava non occupato (v. *doc. fotografica*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO

La porzione della barchessa si presenta con interni al grezzo che richiedono una ripresa dei lavori per il loro completamento compreso il restauro successivo delle parti esterne che recuperi l'intero bene storico-artistico.

Per tali ragioni si ritiene l'immobile oggetto di relazione in **scadenti condizioni di conservazione per le quali si renda necessario** un intervento manutentivo all'interno e all'esterno del corpo di fabbrica, propedeutico a un recupero completo del bene storico-artistico.

4.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè (TV) sugli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

4.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rinvia a quanto riportato nella parte generale.

4.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

La parte della barchessa riguardante il LOTTO 4 è stata oggetto di interventi manutentivi, di cui all'autorizzazione sotto riportata (v. *all. 4.4*).

Foglio 16 Mappali n.ri 500 e 337



- **Autorizzazione edilizia n. 92/9795** prot. 9795/92, a nome [REDACTED], rilasciata in data **14.06.1993** per opere di manutenzione straordinaria (ripassatura tetto per sostituzione di tegole, posa in opera di grondaie e tubi pluviali, getto in cls. per pavimento interno in luogo di quello in battuto di terra);
- **Autorizzazione della Soprintendenza per i BB.AA. e AA. del 05.06.1993 prot. 3554**, a nome [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria del tetto consistenti nel restauro e ripristino dell'esistente;
- **Concessione edilizia n. 98/98** prot. 7895/93, a nome [REDACTED] rilasciata in data **17.05.1995** per opere di ristrutturazione e risanamento conservativo di un edificio facente parte del complesso "Villa Toderini". Nota della **Soprintendenza per i BB.AA. e AA. del 07.04.1994 prot. 322**, con la quale sono indicate una serie di prescrizioni ai fini dell'intervento previo deposito degli elaborati grafici all'ufficio prima del rilascio dell'autorizzazione.

Si ribadisce che il corpo centrale della villa così come l'intero immobile storico-artistico è soggetto alla legge 1° Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico, come da provvedimento ministeriale in data 26 gennaio 1950 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 16 febbraio 1950 ai nn. 1829/1712 e da provvedimento ministeriale in data 4 luglio 1962 trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 agosto 1962 ai NN. 12513/11207.

4.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità dell'immobile, con riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che **lo stato di fatto risulta in corso di ristrutturazione e si identifica come fabbricato al grezzo restando incompleto nei lavori all'interno dell'immobile e nelle finiture esterne, dato il progetto a suo tempo**



autorizzato.

4.5 - AGGIORNAMENTO VALORI

PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

L'elaborato peritale identifica nel **LOTTO 4** la parte est della barchessa di Villa Toderini.

Nelle precedenti perizie (2005 e aggiornamento al 2011) i valori riportati dall'allora tecnico incaricato sono di seguito sintetizzati nella tabella sottostante.

LOTTO 4 – CODOGNE'

BENI N°	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
Quantità			
1(ora 500, F/4)	mq 607		B/9, 336-390 sub2C/2
Valore			
1	273.150,00	273.150,00	
Diritto			
1	Usufrutto 1/1	Usufrutto 1/1	
Valore quota			
1	0,55	0,55	
Deprezz. -15%			
1	150.232,50	150.232,50	
TOTALE FINALE	150.232,50	150.232,50	

CRITERI

Constatato che i beni costituenti il **compendio immobiliare** hanno necessità di ulteriori interventi edilizi manutentivi e di completamento, in base a quanto sopra



detto, si ritiene opportuno assumere i criteri di seguito precisati:

6. la superficie interessata (mqe) è quanto calcolato dallo scrivente CTU a seguito della consultazione degli elaborati grafici depositati al Comune di Codogné per il rilascio del titolo abilitativo;
7. per entrambi i beni si utilizza il deprezzamento del 15%, stessa percentuale applicata nelle precedenti elaborazioni peritali;
8. le quote ora da considerare, per entrambi i beni, sono definite a partire dal valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, come precisato nella relazione notarile agli atti.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è considerata quella misurata nella parte di barchessa in oggetto (a destinazione residenziale):

A-UNITA' IMMOBILIARI: Barchessa est e aree scoperte.

Beni	Superficie mqe	Valore €
Barchessa est, p.T-1	676,70	270.680,00=
Area scoperta m.n.500	42	2.310,00=
Terreno m.n.337	873	48.015,00=
VALORE TOTALE LOTTO 4		321.005,00=

UNITA' IMMOBILIARI: Barchessa est e area scoperta

Valore €	Deprezzamento	Valore finale €
321.005,00=	-15%	272.854,25
COMPLESSIVAMENTE		272.854,25



Si stima il valore del compendio immobiliare a formare il LOTTO 4, al netto del deprezzamento, pari a € 272.854,25= (euro duecentosettantaduemilaottocentocinquantaquattro/25).

STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Stima del valore della quota di 1/1 del DIRITTO DI USUFRUTTO a favore di [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili di cui al LOTTO 4 della relazione peritale.

Il valore del diritto di usufrutto (Vu) risulta uguale all'accumulazione al momento della stima, di tutti i redditi futuri netti annui (Ru) traibili dal titolare del diritto.

Si applica, pertanto, la formula:

$$Vu = Ru [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n \quad (1)$$

dove: n = numero di anni di durata dell'usufrutto.

i = saggio d'interesse medio sul mercato finanziario

Valore di n - L' usufruttuario, [REDACTED] ha un'età di anni [REDACTED] e dalle tavole di mortalità per sesso di desume una probabile vita residua di anni 10,717 (dati ISTAT a livello provinciale).

Pertanto, si assumerà **n = 11**

Valore di i = Si assume un saggio commerciale pari al **3,5%**.

CALCOLO DEL REDDITO NETTO DELL' USUFRUTTUARIO (Ru)

A - FABBRICATI

Il reddito va ricercato sulla base del più probabile canone di locazione di mercato degli immobili "de quo", dal quale si detraranno le spese.

Si svolgerà, pertanto, il bilancio economico:

$$Ru = Calp - Sap \quad (2)$$



dove:

- Calp = canone annuo lordo posticipato
- Sap = spese annue posticipate

Dai dati desunti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI), vista la condizione dell'immobile in oggetto e la dimensione dello stesso, sulla base del canone di mercato per immobili analoghi, è risultato, per il complesso immobiliare in esame, un canone annuo pari a € 7.200,00= pagabili in rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna.

* **Il canone annuo lordo posticipato (Calp)** è dato dal canone e dagli interessi sulle rate. Pertanto, adottando per tale calcolo un saggio commerciale del 3,5% si ottiene:

$$\text{Calp} = \text{€ } 600,00 \times (12 + 0,035 \times 6,5) = \text{€ } 7.336,50=$$

* **Spese a carico dell'usufruttuario** - Riguardano le seguenti voci: manutenzione ordinaria e assicurazione, imposte, amministrazione, affitto e inesigibilità del canone. Complessivamente, in considerazione dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile, si è calcolato che questi oneri incidono sul canone annuo nella misura del 33% e sono da considerare mediamente anticipate.

$$\text{- Spese} = \text{€ } 7.336,50 \times 0,33 = \text{€ } 2.421,05=$$

$$\text{- Interessi} = \text{€ } 2.421,05 \times 0,035 \times 6/12 = \text{€ } 42,37=$$

Totale spese annue posticipate

$$\text{Sap} = \text{€ } (2.421,05 + 42,37) = \text{€ } 2.463,41=$$

Reddito netto annuo:

$$\text{€ } (7.336,50 - 2.463,41) = \text{€ } 4.873,09=$$

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO (Vu)

Sostituendo nella (1) i valori sopra determinati:



età = 78 anni n = 11 i = 0,025 Ru = € 4.873,09=

si ottiene che il valore del diritto di usufrutto, per la quota di 1000/1000, è pari a

Vu = € 46.363,56=.

Valore della Nuda Proprietà: € 226.490,69=

RIEPILOGO

-  Nuda Proprietà per ½ = **€ 113.245,34=**
-  Usufrutto per 1/1 = **€ 46.363,56;**
-  Nuda Proprietà per ½ = **€ 113.245,34=.**

ELENCO ALLEGATI

Allegato Documentazione fotografica

All.4.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

All.4.2 –Elaborato planimetrico

All.4.3 – Estratto di mappa

All.4.4 – Copia titoli edilizi



LOTTO 5

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui al LOTTO 5 sono identificati in un'abitazione con annesso fabbricato adibito a ripostiglio e garage ed area scoperta pertinenziale, in Comune di Codognè (TV), via G. Mazzini al civico n. 3 (v. all.1 Grafico individuazione Lotti).

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, **conferma la non comoda divisibilità del compendio immobiliare identificato al LOTTO 5** (Beni n.1-abitazione, n.2-fabbricato annesso, n.3-area scoperta).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE E COSTITUENTI IL PATRIMONIO IN COMPROPRIETÀ

Dalla lettura degli atti di causa risulta che **i beni immobili oggetto della domanda di divisione comprendono** (v. all. doc. fot.):

- **un'abitazione con annesso fabbricato adibito a ripostiglio e garage ed area scoperta pertinenziale.**

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la quota di proprietà degli immobili è di seguito precisata:

Comune di Codognè

Quote (v. rel. notarile del 28.11.2020 agli atti):

- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/3;



- [REDACTED]
proprietà per la quota di 1/3;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/3,
per la quota complessiva di 1/1 della proprietà.

Gli immobili sono tutti ubicati nel centro del Comune di Codognè (TV), in località Borgo Chiesa.

5.1- AGENZIA DEL TERRITORIO

5.1.1- QUOTE DI PROPRIETA' - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PRECISAZIONI

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato (*v.all.5.1-Visure Catasto Fabbricati*):

CATASTO FABBRICATI

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Dall’elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 14.11.2019, si individua quale unità immobiliare oggetto di stima:

- **particella n. 1532 sub 3** – Bene comune non censibile, comune ai subb 1 e 2 – area scoperta di mq 2.900.

PRECISAZIONI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati, sono rappresentate



graficamente da n. 2 planimetrie e dall'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (v. *all.5.2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico*);

- Presso il Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono parte di fabbricati che insistono sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Codognè – Foglio 17

particella n. 1532 – Ente Urbano di mq 3.104

5.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sopra identificati sono intestati a (v. *all. 5.1*

Visure Catasto Fabbricati):

-

[REDACTED]

Proprietà per 1/3;

-

[REDACTED]

- Proprietà

per 1/3;

-

[REDACTED]

Proprietà per 1/3.

5.1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni (v. *all.5.3-Estratto di mappa*)

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari particella 1532 subb 1 e 2, già oggetto di procedura esecutiva, identificata dalla particella n. 1532 del foglio 17 confina, da est in senso orario con particelle nn. 1009, 1091, 1496, 867, 267 e con strada (Via Giuseppe Mazzini).

5.1.4- CONFORMITA' CATASTALE

Ai fini della conformità dell'immobile si precisa che **lo stato di fatto risulta conforme**



a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sopra citate.

5.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

5.2.1- TITOLO DI PROVENIENZA

Da oltre un ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà è dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno,
in forza di successione ex lege in morte di [REDACTED] apertasi in data 09.06.1990,
dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data
04.12.1990 al n. 94 vol. 374, e trascritta a Treviso in data 18.06.1992 ai nn.
17761/13465.

5.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Non sono presenti servitù o vincoli.

5.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale di Treviso,
considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli
immobili del LOTTO 5 oggetto della presente relazione, le seguenti formalità
pregiudizievoli (v. *relazione notarile 28.01.2020 agli atti*):

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 20.11.2000 ai n.ri 43815/8011: Ipoteca giudiziale per Lire
1.960.000.000 (corrispondenti ad € 1.012.255,52) di cui capitale Lire 1.500.000.000
(corrispondenti ad € 774.685,35);

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/3 della proprietà;

contro: [REDACTED] - proprietà per la quota indivisa di 1/3;

titolo: decreto ingiuntivo del 20.11.2000 rep. n. 6.864 Tribunale di Treviso.



beni colpiti: per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: sì.

2) **Iscrizione in data 21.11.2000 ai n.ri 44051/8061:** Ipoteca giudiziale per Lire 1.027.777.000 (corrispondenti ad € 530.802,52) di cui capitale Lire 907.070.503 (corrispondenti ad € 468.462,82);

a favore: [REDACTED]

gravante “inter alia” diritto della proprietà (su tutti gli immobili);

contro [REDACTED] – proprietà per la quota 1/3;

titolo: decreto ingiuntivo del 18.11.2000 rep. n. 868 Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.



Altri beni colpiti: sì.

Nota: ipoteca iscritta contro il sig. [REDACTED] sul diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, nonostante fosse titolare limitatamente a quote e a diritti parziari.

3) **Iscrizione in data 16.01.2003 ai n.ri 2325/444:** Ipoteca giudiziale per € 1.652.662,08 di cui capitale € 1.549.370,70;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota indivisa di 1/3;

titolo: decreto ingiuntivo del 14.11.2000 rep. n. 6.637/2000 Tribunale di Treviso.

beni colpiti: per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: no.

4) **Iscrizione in data 16.01.2003 ai n.ri 2326/445:** Ipoteca giudiziale per € 1.549.370,70 di cui capitale € 1.549.370,70;

a favore: [REDACTED] per

la quota di 1/3 della proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota indivisa di 1/3;

titolo: decreto ingiuntivo del 02.08.2002 rep. n. 576/2002 Tribunale di Treviso –



Sezione distaccata di Conegliano (TV).

beni colpiti: per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) **Trascrizione in data 14.04.2003 ai n.ri 15069/10347:**

a favore: [REDACTED] per la quota di proprietà;

contro [REDACTED] proprietà per la quota indivisa di 1/3;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: no.



2) Trascrizione in data 03.12.2010 ai n.ri 43424/27066:

a favore: [REDACTED]

gravante "inter alia" per la quota di proprietà;

contro: [REDACTED] – proprietà per la quota indivisa di 1/3;

titolo: Pignoramento immobiliare;

beni colpiti: per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: sì.

3) Trascrizione in data 04.06.2019 ai n.ri 21158/14926:

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: Domanda giudiziale di divisione giudiziale Tribunale di Treviso rep. n. 13/12 del 17.11.2013;

beni colpiti:



Catasto Fabbricati

Comune di Codognè –Sezione Urbana B, Foglio 9:

- **particella n. 1532 sub 1** - Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 10 vani, Sup. Catastale Totale mq 246, Totale escluse aree scoperte mq 246, Rendita € 525,49 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T-1;
- **particella n. 1532 sub 2** - Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 36 vani, Sup. Catastale Totale mq 43, Rendita € 91,10 – Via Giuseppe Mazzini n. 3, piano T.

Altri beni colpiti: sì.

5.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'abitazione con annesso fabbricato adibito a ripostiglio e garage e area scoperta pertinenziale (*v. doc. fotografica*), sita in Via G. Mazzini 3, località Borgo Chiesa, nel Comune di Codognè, facente parte di un fabbricato rurale ristrutturato. Il fabbricato, costruito nel 1942, è stato oggetto di ristrutturazione nel 1974.

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica (Via G. Mazzini), con una propria accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate.

Caratteri generali del fabbricato (particella n. 1532 parte sub 1)

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra; di pianta quadrangolare, l'edificio è orientato secondo l'asse nord-sud e gode di un triplo affaccio.

Dal sopralluogo effettuato in data 09.02.2022, si è riscontrato che al piano terra è presente la zona giorno, al piano primo si distribuisce la zona notte.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura con solaio di piano in legno, e divisori in laterizio.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate finite a intonaco civile con finitura superficiale



in graffiato.

Piano terra (v. all.5.2 – Planimetrie)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e altri con funzioni accessorie e di servizio: ingresso, salotto, stanza di servizio, disimpegno, pranzo-soggiorno, lavanderia-c.t., ripostiglio sottoscala, corpo scala interno.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 129,25 circa; l'altezza interna è di m 2,42 circa.

Piano primo (v. all.5.2 – Planimetrie)

Il piano primo è articolato con corpo scala di arrivo al piano, quattro camere da letto e due bagni.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 129,25 circa; l'altezza interna è di m 2,60 circa.

La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato è pari a mq 258,50.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo o di gres, in linoleum, in tavole o listelli lignei, scala interna rivestita in legno;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio e calce rasata , piastrelle di gres nell'angolo cucina e nei bagni;
- infissi interni: porte interne tamburate, con sopra luce in un bagno;
- infissi esterni: infissi in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e oscuri in legno verniciato o inferriata, portoncino d'ingresso in legno con specchiatura in legno e riquadri in vetro smerigliato; sono presenti altre due porte esterne in legno e riquadri in vetro camera, protette da inferriata apribile ad anta.



- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gasolio con serbatoio interrato e radiatori in ghisa, impianto di condizionamento con uno split nel vano scala del piano primo, impianto telefonico, elettrico, antenna autonoma con parabola, citofono, impianto solare (con alcuni tubolari rotti a causa di una grandinata).

I bagni sono serviti da gruppi miscelatori e sanitari di uso corrente e normale finitura. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso vasca Imhoff.

Fabbricato annesso (particella n. 1532 sub 2 e parte sub 1)

Dal sopralluogo effettuato in data 09.02.2022, si è riscontrato che il fabbricato annesso è diviso in due vani, adibiti a ripostiglio e garage; la pianta è rettangolare e si sviluppa su un livello fuori terra (*v. all.5.2 – Planimetrie*):

Il corpo di fabbrica è realizzato con strutture parietali in muratura, copertura in travi reticolari e pannelli in pvc grecati, manto di copertura in eternit.

Il ripostiglio è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con piastrelle di grès, portone di accesso in legno e finestre in legno e vetro semplice, dotate di zanzariere e inferriate; inoltre è presente un caminetto.

Il ripostiglio è provvisto di impianti elettrico, idrico (acqua fredda) e di riscaldamento con radiatori in ghisa collegati all'impianto alimentato a gasolio.

La superficie lorda del ripostiglio è pari a mq 32,01 circa; l'altezza interna è di m 2,72 sotto tavolato e di m 2,58 sotto trave.

Il garage è pavimentato in battuto di cemento liscio, ha pareti intonacate e tinteggiate, basculanti in lamiera verniciata ad apertura manuale e finestre in metallo e vetro smerigliato. La superficie lorda del garage è pari a mq 42,74 circa; l'altezza interna massima è di m 4,06, l'altezza minima è di m 2,97.



La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato di servizio annesso alla residenza è pari a mq 74,75 circa.

Area scoperta (particella n. 1532 sub 3)

Trattasi di un'area a verde di mq 2.900 catastali, che si sviluppa su due lati dell'abitazione e attorno al fabbricato annesso. L'area si presenta parzialmente pavimentata con ritagli in porfido posati a "incertum", acciottolato a ridosso di via Mazzini e, nella rimanente parte, è tenuta a prato con presenza di alberi anche ad alto fusto. L'area è dotata di un punto luce esterno e, nel complesso, si presenta curata e caratterizzata da una buona manutenzione.

L'accesso all'area avviene da via G. Mazzini, attraverso accessi pedonale e meccanico chiusi da cancelli metallici con aperture elettromeccaniche.

L'area è parzialmente delimitata da una recinzione con rete metallica plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo e siepe o muretto in calcestruzzo armato; in corrispondenza del lato sud l'area è delimitata solo da una alta siepe.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI STIMA

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di normale fattura, discretamente conservato. Non sono evidenti gravi segni di deterioramento ad esclusione di una evidente cavillatura parietale nella camera più grande.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dal sig. 





5.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè (TV) sugli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

5.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 04.04.2012, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 122 in data 03.05.2012; il PAT è divenuto efficace dal giorno 10.06.2012 a seguito della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 40 del 25.05.2012.

Il comune di Codognè è inoltre dotato di **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** – tematico - dei comuni di Codognè, Cordignano, Gaiarine, Orsago e San Fior, approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 28.05.2009, approvazione ratificata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2234 in data 21.07.2009; il PATI è divenuto efficace dal giorno 26.08.2009 a seguito della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 65 del 11.08.2009.

I beni oggetto di stima ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.3-Codognè", disciplinato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A. del PAT).

Nella Carta della Trasformabilità parte dei beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del PAT.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, parte dei beni rientra in "Centri storici",



disciplinati dall'art. 22 delle N.T.A. del PATI e dall'art. 6 delle N.T.A. del P.A.T.

Il Comune di Codognè si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 3 del 10.02.2014 e divenuto efficace dal 25.05.2014; successivamente con D.C.C. n. 4 del 13.03.2019 è stata approvata la variante n. 2 al PI.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi parte nella Zona Omogenea "**A Centro storico**", disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e parte nella Zona Omogenea "**E Zona agricola**", disciplinata dall'art. 29 delle N.T.O..

Art. 20

Le **Z.T.O. "A" Centro storico** sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Interventi ammessi

Per gli edifici vincolati valgono le indicazioni derivanti dall'applicazione della norma specifica (Art. 40).

Per tutti gli altri edifici sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento.

Indice di zona e di edificabilità

I.z. = Sono confermati i volumi esistenti

I.e. = Sono confermati i volumi esistenti

Sono fatti salvi gli indici degli strumenti attuativi vigenti fino alla loro decadenza, quelli con inizio lavori prima dell'adozione del presente P.I. oppure gli ambiti soggetti ad accordo pubblico- privato già sottoscritti e quelli ai sensi degli art. 6 e 7 della LR11/2004.



Incentivi

Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (Art. 15).

Aumento volumetrico del 20 % dell'esistente per interventi di sostituzione e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. L'intervento deve prevedere una ricomposizione planivolumetrica di più edifici (proprietà) finalizzato al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e sia oggetto di un piano attuativo secondo le procedure di cui alla legge regionale.

Modalità d'intervento

Intervento diretto o con PUA se individuato nelle tavole di PI.

Gli strumenti attuativi possono essere: PP e PdR. Nel caso di intervento con PdR l'area dovrà essere dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978. Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute.

Altezze

Come esistente.

Distanze

Secondo indicazioni contenute all'Art. 17

Art. 29 Zona Agricola

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal Titolo V[^]-art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera



d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 40.



Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (LR 9/1997 e smi).

Gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale e paesaggistico.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T.O. del P.I. (v. *all. 5.4*)

5.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Per l'immobile in oggetto, a seguito dell'accesso atti, non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia.

5.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, con riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente relazione, lo **stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.**

5.5 - AGGIORNAMENTO VALORI

PERIZIA DEL 2005 E AGGIORNAMENTO 2011 (agli atti)

L'elaborato peritale identifica nel **LOTTO 5** (Beni n.ri 1, 2, 3) il fabbricato residenziale



con garage, ripostiglio e area scoperta, in Codogné, Via Mazzini al civico 3.

Nelle precedenti perizie (2005 e aggiornamento al 2011) i valori riportati dall'allora tecnico incaricato sono di seguito sintetizzati nella tabella sottostante.

LOTTO 5 – CODOGNE'

BENI N°	PERIZIA 2005	PERIZIA 2011	NOTE
Quantità			
1	Vani 10		B/9, 1532 sub 1 A/7
2	mq36		B/9, 1532 sub 2 C/6
3	mq 2.900		B/9, 1532 sub 3 Area scop.
Valore			
1	292.500,00	-----	
2	29.900,00	-----	
3	145.000,00	-----	
Diritto			
1	1/3	2/3	
2	1/3	2/3	
3	1/3	2/3	
Valore quota			
1	97.500,00	-----	
2	9.966,67	-----	
3	48.333,33	-----	
Deprezz.-20%			
1	78.000,00	-----	
2	7.973,33	-----	



3	38.666,67	-----	
TOTALE FINALE	124.640,00	320.000,00	Al 2011 solo il totale

CRITERI

Constatato che i beni costituenti il LOTTO 5 in base a quanto sopra detto, si ritiene opportuno assumere i criteri di seguito precisati.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per il cespite, costituito dal fabbricato residenziale, dal fabbricato accessorio (garage e ripostiglio) e dall'area scoperta, si ritiene da valutare alla luce dei seguenti punti:

- 9. la superficie interessata è quanto calcolato dallo scrivente CTU a seguito di sopralluogo;
- 10. per entrambi i beni si utilizza la detrazione del 20%, stessa percentuale di deprezzamento applicata nelle precedenti elaborazioni peritali;
- 11. le quote ora da considerare, per entrambi i beni, sono pari a 1/3 della proprietà, come ribadito nella relazione notarile agli atti.

Da quanto detto i valori ora determinati risultano:

SUPERFICIE COMMERCIALE (mqe)

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	T-1	Appartamento	mq	258,50	x	1,00	mqe
Terra	Garage-ripostiglio	mq	74,75	x	0,50	mqe	37,38
Totale piano terra		mq	333,25			mqe	295,88



Area scoperta (0,10 – 0,03)	mq	2.900	x	10%-3%	mqe	96,07
TOTALE					mqe	391,95

FABBRICATO RESIDENZIALE, CORPO ANNESSO E AREA SCOPERTA

BENI N°	VALORI	NOTE
Quantità		
1	mqe 258,50	B/9, 1532 sub 1 A/7
2	mqe 37,38	B/9, 1532 sub 2 C/6
3	mqe 96,07	B/9, 1532 sub 3 Area scop.
Valore		
1	303.737,50	
2	43.915,63	
3	112.876,38	
Diritto		
1	1/3	
2	1/3	
3	1/3	
Valore quota		
1	101.245,83	
2	14.638,54	
3	37.625,46	
Deprezz.-20%		
1	80.996,67	
2	11.710,83	
3	30.100,37	



TOTALE FINALE	122.807,87	
---------------	------------	--

Per i beni di cui al LOTTO 5 oggetto di divisione, in via Mazzini al civico n.3 a Codognè (TV), per la quota pari a 1/3 cad. della proprietà, si ritiene equo un più probabile valore finale complessivo della quota cadauno pari a € 122.807,87= (Euro centoventiduemilaottocentosette/87);

ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

Allegato Documentazione fotografica

All.5.1-Visure Catasto Fabbricati

All.5.2 – Planimetrie ed Elaborato planimetrico

All.5.3- Estratto di mappa

All.5.4 - P.A.T., P.I. - N.T.O.



Treviso, 21 aprile 2022

Il C.T.U. Arch. Lucio Chin

TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA ALLE PARTI

In data **22/04/2022** il sottoscritto CTU ha trasmesso alle parti la bozza della relazione di consulenza, al fine di raccoglierne le osservazioni, entro il termine del **06/05/2022**.

A seguito della trasmissione della bozza della relazione peritale, pervenivano quindi
(v. all. Osservazioni delle parti):

- a) in data 05.05.2022 le Osservazioni da parte dell'Avv. [REDACTED] procuratore della [REDACTED]
- b) in data 06.05.2022 le Osservazioni da parte dell'Avv. [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED]
- c) in data 10.05.2022 le Osservazioni da parte del [REDACTED] titolare della [REDACTED] comproprietaria di parte del compendio immobiliare.

Di seguito, si riporta una sintesi delle osservazioni avanzate dalle parti con le risposte espresse dallo scrivente CTU.

OSSERVAZIONI E RISPOSTE

a) – Osservazioni Avv. [REDACTED] procuratore dell' [REDACTED] (v. All. [REDACTED])

Alla luce della bozza dell'elaborato peritale, da parte del procuratore è ritenuto necessario *"..che alcuni aspetti in esso contenuti debbano essere approfonditi e rivisti.."*.

Dopo aver descritto i beni oggetto del giudizio divisionale, è portata **l'attenzione ai Lotti 1 e 3**, valutati separatamente di cui **non è condivisa l'utilità di questa modalità**



data la sussistenza di una relazione e dipendenza reciproca dei singoli lotti di fabbrica. Per cui il procuratore pone la questione *“...se sia effettivamente opportuno che i fabbricati costituenti i lotti 1 e 3 vengano venduti separatamente oppure, come ritiene lo scrivente, se sia improbabile che il corpo centrale della Villa possa essere acquistato da un soggetto e la restante parte della Villa da altro..”*.

È chiesto al CTU di procedere ad accorpate in un unico lotto gli immobili identificati nei lotti 1 e 3.

RISPOSTA

Si premette che a seguito della nomina conferita dall'Ill.mo G.E. dr.ssa ALESSANDRA BURRA, è stato affidato l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza in data 27.04.2021 nella quale si è *“..ritenuta la necessità di procedere alla nuova stima dei beni oggetto di divisione, non essendo la relazione di stima dimessa in atti più attuale”*. L'aggiornamento riguardava le due perizie già redatte, la prima delle quali datata 2005 e la seconda redatta nel 2011, quale aggiornamento.

Pertanto, lo scrivente CTU ha elaborato la propria perizia seguendo pedissequamente il perimetro fissato dal quesito posto dal G.E.

Nella perizia del 2005 il compendio immobiliare in oggetto è stato articolato in n. 5 lotti siti nel Comune di Codogné (TV) e n. 3 lotti siti nel comune di Gaiarine (TV) ridotti poi, nell'aggiornamento del 2011, ai soli cinque lotti nel Comune di Codogné (TV), stante l'eliminazione dei beni siti nel Comune di Gaiarine (TV).

Il riferimento al Lotto 1 e al Lotto 3, come osservato, pone una serie questioni, alcune delle quali si riflettono anche sui lotti successivi. Il Lotto 1, come già evidenziato in perizia, comprendente l'ala est della villa e metà della barchessa, presenta due locali al piano secondo del corpo centrale (Lotto 3) consoni all'uso



proprio di tale segmento edilizio centrale, mediante accorpamento allo stesso con variazione catastale conseguente.

L'intero corpo edilizio centrale si può presentare così unitario, privo della servitù *de facto* in essere e, soprattutto, omogeneo dal punto di vista delle condizioni manutentive e di conservazioni.

Condizione, quest'ultima, del tutto diversa per l'ala est della villa e della metà barchessa, al momento del sopraluogo abitata e parzialmente mantenuta, tale da consentirne comunque l'abitabilità.

Non ultimo, le diverse suddivisione della proprietà sul Lotto 1 e sul Lotto 3, possono favorire la conferma, quantomeno, del Lotto 3 sul quale è stata avanzata l'istanza

[REDACTED]
[REDACTED] di acquisizione delle quote rimanenti dei [REDACTED] sia del corpo centrale (Lotto 3), sia del viale Ovest (Lotto 1).

Su tale istanza si è espresso in senso opposto il titolare della [REDACTED] comproprietario di parte dei beni, comprendenti anche i due locali nel corpo centrale suddetti, il quale nella sua osservazione ha offerto un importo doppio rispetto a quanto formulato [REDACTED]

Per cui, lo scrivente ritiene ancora plausibile la separazione del Lotto 1 dal Lotto 3, richiamando, al tempo stesso, quanto suggerito nella bozza di perizia alle pagine 8 e 9 (e per il Lotto 4 pag.14). Nella fattispecie, con riferimento alla parte della barchessa già attribuita al Lotto 1 e alla rimanente ala est della barchessa riconosciuta quale Lotto 4, è possibile consentire l'individuazione unitaria del corpo di fabbrica ora diviso in due lotti, con conseguenti variazioni catastali.



Stante la formulazione del quesito, poiché le ridefinizioni e variazioni dei Lotti non erano indicate, pur essendo suggerite alcune ipotesi nella bozza dell'elaborato peritale trasmesso alle parti, si rinvia all'Ill.ma G.E. ogni decisione nel merito che riterrà opportuna.

b) – Osservazioni [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED] (v. All. [REDACTED])

Le osservazioni alla bozza di perizia si sviluppano inizialmente mediante una sintesi dei contenuti della stessa articolata per i singoli Lotti.

Nelle osservazioni, a pag. 22 e seguenti, sono precisate le valutazioni come espresse da [REDACTED]

- per i Lotti 1 e 2 è attribuito un valore unitario pari a € 1.800,00= (pag. 23);
- per il Lotto 5 è attribuito un valore unitario pari a € 800,00= (pag. 23).
- per i Lotti 3 e 4 la valutazione è stata effettuata attraverso il metodo della trasformazione (pag. 23).

Le conclusioni successive evidenziano le seguenti posizioni (pag. 24 e segg.ti):

- non è ritenuto congruo il frazionamento in più lotti della villa ritenendo maggiormente appetibile la vendita del compendio in un unico lotto (Lotti 1,2,3,4) per evitare che al frazionamento della villa si accompagni un deprezzamento del valore delle singole quote superando, al tempo stesso, la questione delle servitù ivi presenti;
- è lamentata la mancata indicazione dei comparativi per la determinazione dei valori di mercato;
- non è condiviso il metodo comparativo utilizzato per la valutazione dei Lotti 3 e 4 in quanto più opportuno il metodo della trasformazione;



- è ritenuto che il **valore espresso dal CTU sia allineato per i Lotti ai n.ri 1, 3, 6, 7, 8 e non allineato per i rimanenti Lotti (n.ri 2, 4, 5), quindi congruo per i Lotti ai n.ri 1, 3, 6, 7, 8 e non congruo per i Lotti n.ri 2, 4, 5** (pag.24).

RISPOSTA

Non si condivide l'indicazione da parte di [REDACTED] di un valore unitario pari a € 1.800,00= (pag. 23) riguardante beni (**Lotti 1 e 2**) disomogenei e palesemente differenziati dato che il Lotto 1 riguarda una parte della villa storica e monumentale mentre il Lotto 2 è parte dei terreni a formare un tratto dell'area scoperta pertinenziale. Lo stesso compendio presenta condizioni conservative diverse oltre alla presenza di una serie di servitù, sui terreni e sull'edificio di diversa natura.

Si contesta il valore riportato per il Lotto 2 nelle osservazioni, in quanto il valore unitario (€/mq) risultante dalle valutazioni espresse dall'avvocato, oscilla tra un minimo di poco inferiore a €/mq 14,00= a un massimo di circa €/mq 17,50=, valori che sono riconoscibili più ai terreni agricoli e non a un'area scoperta pertinenziale alla villa monumentale, disciplinata da un vincolo monumentale di cui al "*..D.Lgs 42/2004-Edificio/pertinenza..*" (pag.76 bozza di relazione) coerenti con il sito, la cui natura di area scoperta è già stata oggetto di segnalazione da parte della Soprintendenza (pag. 56 bozza di perizia) al Comune di Codogné (TV) per invitare la proprietà a intervenire con manutenzioni sulle aree pertinenziali e sui manufatti ivi presenti.

È, questa, un'oggettiva condizione valoriale riconosciuta nelle stesse osservazioni (pag. 24) nella quale si dice che "*..i corpi di fabbrica ed i terreni formano un bene di interesse storico-artistico nella loro unitarietà..*" quindi, non riconducibili a valori propri di un modesto seminativo agricolo.



Si ritiene pertinente il valore attribuito dallo scrivente, il quale ha rappresentato un valore unitario (€/mq) compatibile con quanto si attribuisce alle aree scoperte (giardini) di abitazioni civili uni/bifamiliari, pari a €/mq 55,00=, valore leggermente inferiore ai valori V.A.M. che, per gli stessi terreni catastalmente individuati, indicano un prezzo di €/mq 65,00=.

Si ritiene, pertanto, di confermare quanto indicato nella perizia.

Per il **Lotto 5**, relativo all'abitazione sita nel borgo storico di Codogné (Borgo Chiesa), l'avvocato di [REDACTED] attribuisce un valore unitario pari a € 800,00= (pag. 23), in contraddizione con i valori di mercato della zona. Il dato presenta una condizione coerente con i valori unitari tratti dalla "**Banca dati delle quotazioni immobiliari**" dell'Agenzia delle Entrate individuato erroneamente quale fascia/zona agricola (Extraurbana/Borghi rurali e case sparse) contrariamente alla reale individuazione spaziale, urbanisticamente definita "*Zona A- Centro storico*" (pag. 149 Bozza di perizia). Diversamente, lo stesso riferimento corretto dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate deve essere individuato quale fascia/zona centrale essendo posto nella zona storica del paese (Codogné, Borgo Chiesa). In questa fascia per le abitazioni civili con uno stato conservativo ottimo, i valori che l'O.M.I. attribuisce variano da €/mq 1.050,00= a €/mq 1.150,00=.

È opportuno ricordare che la stessa Agenzia delle Entrate, nel formulare valori di mercato minimi e massimi dei prezzi di vendita, "*avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. non possono intendersi sostitutive di una stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima*". Ai fini della stima:

- dopo l'effettuazione del sopralluogo dell'immobile;

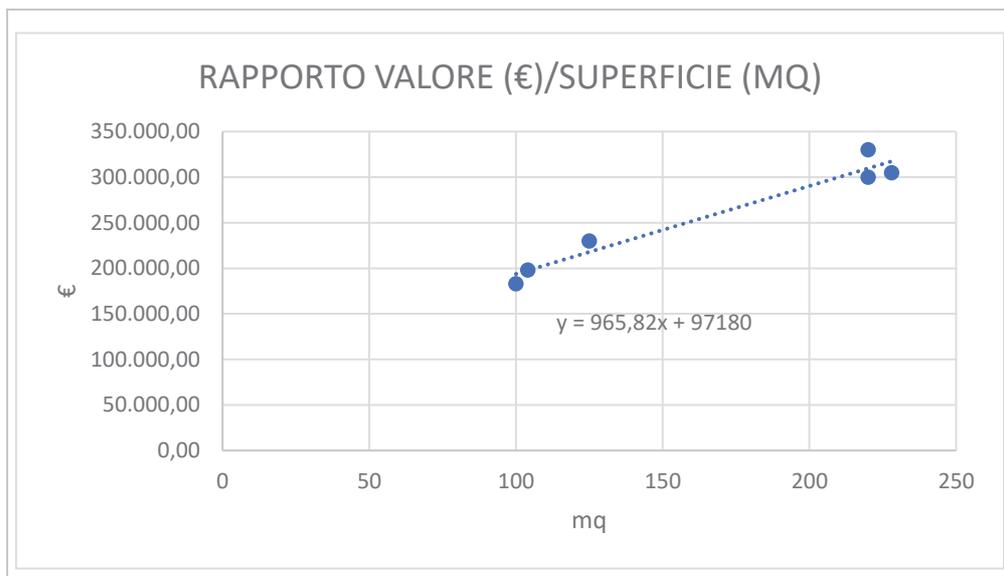


- vista la dimensione dello stesso;
- la condizione conservativa;
- la presenza di un ulteriore corpo edilizio di servizio all'abitazione;
- l'ampia disponibilità di area scoperta,

considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, è stato assunto un valore medio di riferimento calcolato previo un confronto con i valori ricavabili per immobili in vendita nella stessa zona di Codogné.

CODOGNÉ	mq	Euro
Via Francesco Crispi	104	198.000,00
Via Fermi	100	183.000,00
Zona centrale	220	300.000,00
Via Roma	228	305.000,00
Via Farmacia	220	330.000,00
Via Roma	125	230.000,00

Utilizzando i dati in tabella, si ricava:



Applicando l'equazione propria della linea di tendenza, considerata la superficie di riferimento, il **valore di mercato dell'immobile che si determina è pari a € 448.970,28= a cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1.232,62=.**

Da quanto calcolato, lo scrivente CTU ha utilizzato poi un valore unitario in perizia pari a €/mq 1.200,00=, perfettamente coerente con i valori di mercato per la tipologia e la condizione dell'immobile di cui al LOTTO 5.

Si ritiene, pertanto, di confermare quanto indicato nella perizia.

Sulla mancata indicazione dei comparativi lamentata nelle osservazioni, come per il Lotto 5 sopra citato, lo scrivente CTU ribadisce che si è avvalso di valutazioni già oggetto di analisi peritali su ville storiche e monumentali, eseguite dallo scrivente nella provincia di Treviso dalle quali si sono ricavati i valori unitari poi applicati.

Per i Lotti 3 e 4 la valutazione portata da [REDACTED] è stata effettuata attraverso il metodo della trasformazione di cui lo scrivente contesta la *ratio* in quanto l'applicazione del metodo basato su percentuali dei S.A.L. diventa estremamente aleatoria, non tanto per le percentuali addotte (riprese dalla manualistica), quanto per la mancanza di uno specifico progetto che, per edifici monumentali, non è possibile comparare alla normale edilizia come le tabelle allegate alle presenti osservazioni rinviano. Il metodo richiamato dalle tabelle citate volto a determinare le incidenze (%) sui possibili costi totali dell'intervento può trovare applicazione nella normale edilizia ma, certamente, non è adeguato a un intervento di restauro su una fabbrica come la villa storica e monumentale per la quale si relaziona.



Peraltro, un progetto di restauro per quel tipo di fabbrica non è definibile a priori in quanto è subordinato al parere della Soprintendenza, la quale è fondamentale nella dialettica di preparazione dell'intervento su cui esprimere le proprie valutazioni ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Utilizzare le metodologie *tout court* proprie per le valutazioni economiche propedeutiche a un intervento di edilizia corrente (e/o le modalità estimative riconducibili alla linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie), su una specificità qual è Villa Toderini, è del tutto arbitrario in quanto mancano i prerequisiti per formulare il tipo di restauro, le analisi storiche, le analisi materiche e dei degradi ovvero tutte le analisi scientifiche quali premesse alla definizione del tipo di intervento e dei costi conseguenti, coerentemente con l'obiettivo del restauro e della destinazione d'uso, aspetto quest'ultimo ora del tutto assente ma che influisce in maniera significativa rispetto a una valutazione estimativa.

La possibilità della vendita unitaria del compendio formanti i Lotti 1,2,3,4 lo scrivente può anche dividerla ma, ricorda, che trattasi di beni disomogenei nella loro condizione manutentiva e conservativa, caratterizzati dalla presenza di intersezioni proprietarie e di un'oggettiva difficoltà a trovare investitori in grado di impegnare un'ingente risorsa per l'acquisto e per l'intera sistemazione della parte della villa monumentale propria dei Lotti sopra citati, restando l'intera ala ovest già in proprietà [REDACTED]

Stante la formulazione del quesito, poiché le ridefinizioni e variazioni dei Lotti non erano in oggetto, si rinvia all'Ill.ma G.E. ogni decisione nel merito che riterrà opportuna.



Constato che nelle presenti osservazioni “...è ritenuto che il valore espresso dal CTU sia allineato/congruo per i Lotti ai n.ri 1, 3, 6, 7, 8 e non allineato/non congruo per i rimanenti Lotti (n.ri 2, 4, 5)...”(pag.24), sui valori stimati per i Lotti 2, 4, 5 si conferma quanto redatto nella perizia trasmessa alle parti.

c) – Osservazioni [redacted] comproprietaria di parte del compendio immobiliare (v. All. [redacted])

L’osservazione del comproprietario è rivolta, nello specifico, all’istanza espressa dall’[redacted] e altri, agli atti, con la quale detta società ha formulato una propria offerta per acquisire le quote in proprietà [redacted] del corpo centrale della villa per un importo pari a € 15.000,00= e del viale di accesso ovest alla villa e ai fabbricati destinati ad attività agrituristiche per un importo pari a € 4.000,00=.

[redacted] ha indicato la volontà di offrire il doppio di quanto proposto [redacted] [redacted] rispettivamente € 30.000,00= per le quote in proprietà dei [redacted] [redacted] del corpo centrale della villa e di € 8.000,00= per il viale di accesso ovest alla villa e ai fabbricati destinati ad attività agrituristiche.

RISPOSTA

In merito alla proposta formulata dal [redacted], si prende atto e si richiamerà quanto proposto nella stesura finale della perizia.

Treviso, 24 maggio 2022

Il C.T.U. Arch. Lucio Chin

