

Tribunale Ordinario di Padova

Sezione Civile e Fallimentare

Fallimento n. 88.2021

[redacted]
Giudice Delegato Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



Meduna di Livenza - Palazzo Piva - via Vittorio Emanuele n. 42 | Meduna di Livenza - Edificio ricettivo - via del Passo n. 13

1

relazione di stima

Beni immobili nel comune di Meduna di Livenza |TV|

[redacted] con sede [redacted]
avente ad oggetto la gestione in qualsiasi forma di fondi agricoli, l'esecuzione di lavori di miglioramento e di trasformazione degli stessi, già legalmente rappresentata da [redacted]
[redacted] deceduto [redacted] il 04.05.2017
[redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] e deceduto [redacted]
[redacted] il 4 maggio 2017.

Curatore fallimentare:

Dott. Matteo Fornasini con studio in Padova | via Gaspare Gozzi n. 24

Curatore dell'eredità giacente:

Avv. Elena Bocci con Studio in Casale Sul Sile (Tv) | via Bosco 14/A

INDICE

1.	PREMESSE	3
2.	ACCERTAMENTI E INDAGINI ESEGUITE	3
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	4
4.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	8
CAPITOLO I.	PALAZZO [REDACTED] IN VIA VITTORIO EMANUELE n. 42 A MEDUNA DI LIVENZA TV 	9
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	9
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	19
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	21
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	23
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	24
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	24
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	32
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	33
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	34
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	34
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	34
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	34
CAPITOLO II.	EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO IN VIA DEL PASSO n. 13 A MEDUNA DI LIVENZA TV 	39
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	39
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	40
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	41
4.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	43
5.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	44
6.	CONFINI DI PROPRIETA'	45
7.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	45
8.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	48
9.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	49
10.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	49
11.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	49
12.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	49
13.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	49
CAPITOLO III.	RIEPILOGO LOTTI	52

1. PREMESSE

Con comunicazione del 31 agosto 2021 la Curatela informava lo scrivente architetto Mauro Bassini, nato a Padova il 04 settembre 1964 iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova, della nomina presso il G.D. quale esperto stimatore dei beni immobili nelle disponibilità del Fallimento rubricato al nr. 88.2021 e denominato [REDACTED] con sede [REDACTED] avente ad oggetto la gestione in qualsiasi forma di fondi agricoli, l'esecuzione di lavori di miglioramenti e di trasformazione degli stessi, già legalmente rappresentata da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il 04.05.2017.

Considerato che la piena proprietà del compendio immobiliare è attribuita per quote differenti al fallimento [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e deceduto [REDACTED] il 4 maggio 2017, e che è interesse comune tanto del fallimento quanto dell'eredità giacente di procedere con una vendita congiunta delle rispettive quote di comproprietà degli immobili, lo scrivente ha predisposto, su indicazione del Curatore, una relazione di stima dell'intero compendio per la quota di 1/1.

Considerato inoltre che l'intera proprietà risulta costituita da due diversi compendi immobiliari tra loro confinanti, che ai fini della vendita saranno accorpate in un unico lotto, la relazione verrà suddivisa in due capitoli che tratteranno separatamente i singoli beni pur prevedendone la vendita con un unico lotto:

Capitolo I. PALAZZO [REDACTED] IN VIA VITTORIO EMANUELE n. 42 A MEDUNA DI LIVENZA | TV |

Capitolo II. EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO IN VIA DEL PASSO n. 13 A MEDUNA DI LIVENZA | TV |

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

2. ACCERTAMENTI E INDAGINI ESEGUITE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Treviso**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza** per individuare la corretta documentazione di progetto atta alla verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.

- copia pratiche edilizie, agibilità e documenti vari.

Sono stati eseguiti tre sopralluoghi nel sito oggetto di perizia nel corso dei quali sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

Le ispezioni e le indagini effettuate sono finalizzate a dar compimento all'incarico affidato.

Vanno tuttavia evidenziati alcuni limiti dell'incarico affidato che considerano: l'impossibilità di verificare con esattezza le dimensioni e le caratteristiche dei beni costituenti il compendio (stratigrafia, funzionalità e tipologia degli impianti, tipologia ed efficienza delle strutture, ecc..) salvo quanto verificato in sede di sopralluogo con verifiche dimensionali a campione.

Non è possibile conoscere la natura dei suoli e l'eventuale presenza di agenti inquinanti;

non è possibile verificare in loco l'esatta posizione catastale dei confini secondo quanto restituito in censo, l'accertamento deriva da un confronto tra rilievo topografico e la situazione catastale, non previsto dall'incarico, si assume pertanto che lo stato dei confini sia conforme a quelli giuridici. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti, gli eventuali oneri per le regolarizzazioni urbanistico edilizie restino a cura e spese dell'assegnatario del bene e corrisponderanno a quelli calcolati dal Comune o provenienti da preventivi mirate da Ditte interessate all'esecuzione dei lavori in quanto i costi indicati in perizia devono ritenersi indicativi e non vincolanti.

La vendita deve considerarsi a corpo e non a misura.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (allegato 2), rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato (allegato A).

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15907

Registro particolare n. 11325 Presentazione n. 14 del 29/04/2022

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 13/07/2021 Numero di repertorio 88/2021

Autorità emittente TRIBUNALE DI PADOVA Codice fiscale 800 248 20286

Sede PADOVA (PD)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Sezione B - Immobili

Unità negoziale

Immobile n. 1

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 7 Particella 145 Subalterno 1

Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 1831 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico -

Immobile n. 2

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 7 Particella 145 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico -

Piano T

Immobile n. 3

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 7 Particella 145 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 33 metri quadri

Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico -

Piano T

Immobile n. 4

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 7 Particella 145 Subalterno 4
Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 38,5 vani
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE N. civico -

Immobile n. 5

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A Foglio 7 Particella 212 Subalterno 4
Natura D10 - FABBRICATI PER
ATTIVITA' AGRICOLE
Consistenza -
Indirizzo VIA DEL PASSO N. civico 13

Immobile n. 6

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 215 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 01 centiare

Immobile n. 7

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 216 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 20 centiare

Immobile n. 8

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 217 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 46 centiare

Immobile n. 9

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 218 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 87 are 89 centiare

Immobile n. 10

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 219 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 59 centiare

Immobile n. 11

6

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 251 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 90 centiare

Immobilabile n. 12

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 261 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 92 centiare

Immobilabile n. 13

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 465 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 50 centiare

Immobilabile n. 14

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 466 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 90 centiare

Immobilabile n. 15

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 470 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 37 centiare

Immobilabile n. 16

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 471 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 84 centiare

Immobilabile n. 17

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 816 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 30 centiare

Immobilabile n. 18

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 817 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 92 centiare

Immobile n. 19

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 818 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 06 centiare

Immobile n. 20

Comune F088 - MEDUNA DI LIVENZA (TV)
Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 819 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 68 centiare

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 22311/27720

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 22311/27720

4. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato 2) e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso con visura aggiornata al 03.04.2024 (allegato 3) **COINCIDONO**, fatta eccezione per le particelle identificate con mappali 816, 817, 819, 470 (rif. trascrizione sentenza immobile n. 15 – 17 – 18 – 20) che sono stati trasferiti al comune di Meduna di Livenza (TV).

capitolo I. PALAZZO [REDACTED] IN VIA VITTORIO EMANUELE n. 42 A MEDUNA DI LIVENZA |TV|



Palazzo [REDACTED] in via Vittorio Emanuele n. 42 a Meduna Di Livenza | Coordinate Google 45°48'15.4"N 12°36'48.8"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 11.04.2024 (allegato 3), rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Catasto Fabbricati Comune di Meduna di Livenza

Sezione urbana A foglio 7 Particella 145

- **sub 1** | Indirizzo via Vittorio Emanuele | Cat. F/1 | cons. 1831 mq
- **sub 2** | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T | Rendita Euro 79,02 | Cat. C/6 | cl. U | cons. 30 mq
- **sub 3** | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T | Rendita Euro 86,92 | Cat. C/6 | cl. U | cons. 33 mq
- **sub 4** | Indirizzo via Vittorio Emanuele piano T-1-2 | Rendita Euro 5.269,15 | Cat. A/8 | cl. U | cons. 38,5 vani | totale 1.109 mq | totale escluse aree scoperte 1.088 mq

Intestazione degli immobili:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED] Diritto di: Proprietà
22311/27720

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nato a [REDACTED] Diritto di:
Proprietà 5409/27720

Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Foglio 7 particella 145 | Qualità ente urbano | Sup 2.796 mq

Catasto Terreni Comune di Meduna di Livenza

foglio 7

- **Particella 216** | Redditi dominicale Euro 26,08 agrario Euro 15,29 | superficie 2.820 mq | qualità Semin arbor | cl. 1
- **Particella 217** | Redditi dominicale Euro 6,90 agrario Euro 4,05 | superficie 746 mq | qualità Semin arbor | cl. 1
- **Particella 218** | Redditi dominicale Euro 81,30 agrario Euro 47,66 | superficie 8.789 mq | qualità Semin arbor | cl. 1
- **Particella 219** | Redditi dominicale Euro 7,95 agrario Euro 4,44 | superficie 859 mq | qualità Seminativo | cl. 1
- **Particella 251** | Redditi dominicale Euro 0,30 agrario Euro 0,15 | superficie 590 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U
- **Particella 465** | Redditi dominicale Euro 2,19 agrario Euro 1,02 | superficie 792 mq | qualità Prato | cl. 3
- **Particella 466** | superficie 290 mq | Area Rurale
- **Particella 818** | Redditi dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01 | superficie 6 mq | qualità Prato | cl. 3

Intestazione degli immobili:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED] sede in [REDACTED] Diritto di: Proprietà
22311/27720

2. [REDACTED] (CF [REDACTED] Nato a [REDACTED] Diritto di:
Proprietà 5409/27720

E Le particelle a seguire, individuate con colore arancione sull'estratto di mappa sotto riportato e riportate nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (allegato 2 - punto 3 di pagina 4), originariamente intestate alle due proprietà, sono state oggetto, nel corso di procedura, di una azione espropriativa definita con cessione delle aree al Comune di Meduna di Livenza.

Sul limite sud est della particella 218 per una profondità di ml 6 è stata istituita una servitù di passaggio fognatura a confine con le particelle 431 e 465. La parte terminale della servitù in corrispondenza della particella 816 va ad interessare la particella 465 (si veda schema grafico allegato n. 4).

In data 19.10.2023 Rg. N. 38520 Rp. 27746 è stata presentata nota di Trascrizione per la COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA – servitù di fognatura – (allegato 4) sui terreni FG 7 particelle 218 – 465 – 466, a favore del comune di Meduna di Livenza (TV) e contro [REDACTED]

Catasto Terreni Comune di Meduna di Livenza

foglio 7

- **Particella 470** | Redditi dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01 | superficie 37 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U
- **Particella 816** | Redditi dominicale Euro 4,90 agrario Euro 2,87 | superficie 530 mq | qualità Semin arbor | cl. 1
- **Particella 817** | Redditi dominicale Euro 2,05 agrario Euro 1,02 | superficie 792 mq | qualità Prato

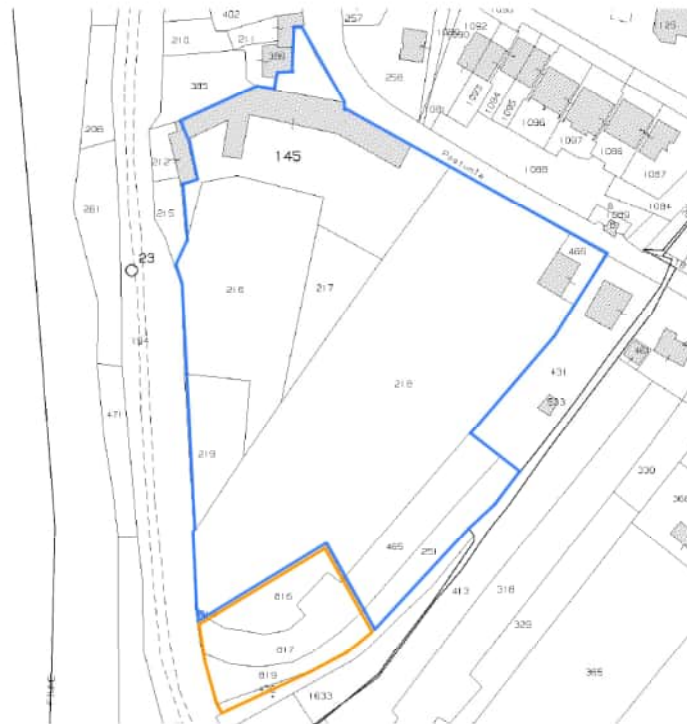
| cl. 3

- **Particella 819** | Redditi dominicale Euro 0,29 agrario Euro 0,15 | superficie 568 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U

Intestazione degli immobili:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED] Diritto di: Proprietà 22311/27720

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Nato a [REDACTED] Diritto di: Proprietà 5409/27720



Individuazione beni su estratto di mappa

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Si riporta di seguito la relazione ventennale - AGGIORNAMENTO AL 03.10.2023 riferita al fallimento [REDACTED] – la relazione considera anche i beni che sono stati successivamente ceduti al Comune di Meduna di Livenza (TV).

Per quanto di competenza [REDACTED] si rimanda alla relazione notarile redatta dal notaio Riccardo Speranza di Padova in data 14 marzo 2024 (allegato n. 6).

QUOTA DI 22311/27720 – come risulta da catastale (vedi nota a seguire):

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 Via Vittorio Emanuele – area urbana di mq. 1831

145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30

145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33

145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T-1-2 vani 38,5

212 sub. 4 Via del Passo n. 13 Cat. D/10 Piani T-1-2

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

215 di are 02.01

216 di are 28.20

217 di are 07.46

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90

261 di are 07.92

465 di are 08.50

466 di are 02.90

470 di are 00.37

471 di are 04.84

816 di are 05.30

817 di are 07.92

818 di are 00.06

819 di are 05.68

Dal ventennio i beni in oggetto erano di proprietà della ditta:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

per aver acquistato:

- = **con atto di compravendita** in data 23.10.2002 Rep. 1620 Notaio Margherita Gallizia di Vergano di Cesano Boscono (MI) Trascritto a Treviso in data 14.11.2002 ai n.ri 52.094/37.665 **la quota di 1296/27720** dei beni in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle **145 sub. 1** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 – **145 sub. 2** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30 – **145 sub. 3** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33 – **145 sub. 4** Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T-1- vani 38,5 – **212 sub. 1** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 – **212 sub. 2** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 Piano T mq. 26 – **212 sub. 3** Via Bocche Porte n. 9 Cat. A/2 Piani T-1 vani 9,5 e al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **212** di are 2.33 F.R. – **215** di are 02.01 – **216** di are 28.20 – **218** di are 87.89 – **219** di are 08.59 – **251** di are 05.90 – **816** di are 05.30 – **819** di are 05.68; **la quota di 1188/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **145** di are 12.81 F.R. – **217** di are 07.46 – **261** di are 07.92 – **466** di are 02.90 F.R. – **471** di are 04.84; **la quota di 1944/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **465** di are 08.50 – **470** di are 00.37 – **817** di are 07.92 – **818** di are 00.06;
- = **con atto di compravendita** in data 23.10.2002 Rep. 1621 Notaio Margherita Gallizia di Vergano di Cesano

- Boscono (MI) Trascritto a Treviso in data 14.11.2002 ai n.ri 52.095/37.666 **la quota di 2592/27720** dei beni in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle **145 sub. 1** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 – **145 sub. 2** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30 – **145 sub. 3** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33 – **145 sub. 4** Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T-1 vani 38,5 – **212 sub. 1** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 – **212 sub. 2** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 mq. 26 Piano T – **212 sub. 3** Via Bocche Porte n. 9 Cat. A/2 Piani T-1 vani 9,5 e al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **212** di are 2.33 F.R. – **215** di are 02.01 – **216** di are 28.20 – **218** di are 87.89 – **219** di are 08.59 – **251** di are 05.90 – **816** di are 05.30 – **819** di are 05.68; **la quota di 2376/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **145** di are 12.81 F.R. – **217** di are 07.46 – **261** di are 07.92 – **466** di are 02.90 F.R. – **471** di are 04.84; **la quota di 3888/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **465** di are 08.50 – **470** di are 00.37 – **817** di are 07.92 – **818** di are 00.06;
- = **con atto di compravendita** in data 28.11.2002 Rep. 25.688 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano Trascritto a Treviso in data 30.12.2002 ai n.ri 60.332/43.635 **la quota di 288/27720** dei beni in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle **145 sub. 1** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 – **145 sub. 2** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30 – **145 sub. 3** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33 – **145 sub. 4** Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T-1 vani 38,5 – **212 sub. 1** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 – **212 sub. 2** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 Piano T mq. 26 – **212 sub. 3** Via Bocche Porte n. 9 Cat. A/2 Piani T-1 vani 9,5 e al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **212** di are 2.33 F.R. – **215** di are 02.01 – **216** di are 28.20 – **218** di are 87.89 – **219** di are 08.59 – **251** di are 05.90 – **816** di are 05.30 – **819** di are 05.68; **la quota di 264/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **145** di are 12.81 F.R. – **217** di are 07.46 – **261** di are 07.92 – **466** di are 02.90 F.R. – **471** di are 04.84; **la quota di 432/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **465** di are 08.50 – **470** di are 00.37 – **817** di are 07.92 – **818** di are 00.06;
- = **con atto di compravendita** in data 15.07.2003 Rep. 26039 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano Trascritto a Treviso in data 22.07.2003 ai n.ri 30.198/20.079 **la quota di 16839/27720** dei beni in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle **145 sub. 1** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 – **145 sub. 2** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30 – **145 sub. 3** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33 – **145 sub. 4** Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T-1 vani 38,5 – **212 sub. 1** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 – **212 sub. 2** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 Piano T mq. 26 – **212 sub. 3** Via Bocche Porte n. 9 Cat. A/2 Piani T-1 vani 9,5 – **145** Fabbricato Rurale Via Vittorio Emanuele mq. 1281 – **212** Fabbricato Rurale Via Vittorio Emanuele mq. 233 e al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **212** di are 2.33 F.R. – **215** di are 02.01 – **216** di are 28.20 – **218** di are 87.89 – **219** di are 08.59 – **251** di are 05.90 – **816** di are 05.30 – **819** di are 05.68; **la quota di 17457/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **145** di are 12.81 F.R. – **217** di are 07.46 – **261** di are 07.92 – **466** di are 02.90 F.R. – **471** di are 04.84; **la quota di 16596/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **465** di are 08.50 – **470** di are 00.37 – **817** di are 07.92 – **818** di are 00.06;
- = **con atto di compravendita** in data 23.06.2005 Rep. 27167 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano Trascritto a

Treviso in data 20.09.2005 ai n.ri 41.687/25.120 dai Sigg.ri [redacted] nato [redacted] e [redacted] nato [redacted] **la quota di 1296/27720** dei beni in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle **145 sub. 1** Via Vittorio Emanuele – **145 sub. 2** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30 – **145 sub. 3** Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33 – **145 sub. 4** Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani T vani 38,5 – **212 sub. 1** Via Bocche Porte n. 9 – **212 sub. 2** Via Bocche Porte n. 9 Cat. C/2 Piano T mq. 26 – **212 sub. 3** Via Bocche Porte n. 9 Cat. A/2 Piano T vani 9,5 e al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **212** di are 2.33 Ente Urbano – **215** di are 02.01 – **216** di are 28.20 – **218** di are 87.89 – **219** di are 08.59 – **251** di are 05.90 – **816** di are 05.30 – **819** di are 05.68; **la quota di 1188/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **145** di are 27.96 Ente Urbano – **217** di are 07.46 – **261** di are 07.92 – **466** di are 02.90 F.R. – **471** di are 04.84; **la quota di 1944/27720** del bene in Comune di Meduna di Livenza censito al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **465** di are 08.50 – **470** di are 00.37 – **817** di are 07.92 – **818** di are 00.06, ai venditori suddetti pervenuti con atto di donazione in data 07.05.2002 Rep. 25417 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano Trascritto a Treviso in data 13.05.2002 ai n.ri 18.770/13.417 e rettificato con atto di donazione in data 23.06.2005 Rep. 27167 Notaio Giuseppe Gallizia di Milano Trascritto a Treviso in data 13.05.2002 ai n.ri 18.770/13.417

SUI BENI SUDDETTI GRAVANO LE SEGUENTI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Si riporta di seguito la relazione ventennale - AGGIORNAMENTO AL 03.10.2023 riferita al fallimento

[redacted]
Per quanto di competenza [redacted] si rimanda alla relazione notarile redatta dal notaio Riccardo Speranza di Padova in data 14 marzo 2024 (allegato 6).

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 18.05.2018 ai n.ri 17.097/2.592 per Euro 1.000.000,00 Capitale Euro 1.000.000,00 in forza di decreto ingiuntivo n. 9944/2017 emesso dal Tribunale di Padova in data 15.12.2017 a favore:

[redacted] con sede [redacted] – Codice Fiscale [redacted] – e con domicilio in [redacted]

a carico:

[redacted] con sede [redacted] – Codice Fiscale [redacted]

Colpisce:

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 – area urbana mq. 1831

145 sub. 2 Cat. C/6 mq. 30

145 sub. 3 Cat. C/6 mq. 33

145 sub. 4 Cat. A/8 vani 38,5

212 sub. 4 Cat. D/10

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

215 di are 02.01
216 di are 28.20
217 di are 07.46
218 di are 87.89
219 di are 08.59
251 di are 05.90
261 di are 07.92
465 di are 08.50
466 di are 02.90
470 di are 00.37
471 di are 04.84
816 di are 05.30
817 di are 07.92
818 di are 00.06
819 di are 05.68

(N.B. Nel quadro "D" di detta formalità si precisa che l'importo per cui si procede ad iscrivere ipoteca è inferiore a quello ingiunto con decreto n. 4113/2017 – R.G. 9944/2017 emesso dal Tribunale di Padova in data 15.12.2017)

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 09.08.2018 ai n.ri 20.500/4.941 per Euro 610.000,00 Capitale Euro 594.048,84 in forza di decreto ingiuntivo n. 3027 emesso dal Tribunale di Padova in data 22.09.2017

a favore:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

a carico:

[REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

Colpisce:

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 – area urbana di mq. 1831
145 sub. 2 Cat. C/6 mq. 30
145 sub. 3 Cat. C/6 mq. 33
145 sub. 4 Cat. A/8 vani 38,5
212 sub. 4 Cat. D/10

QUOTA DI 22473/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

215 di are 02.01

216 di are 28.20

217 di are 07.46

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90

261 di are 07.92

466 di are 02.90

471 di are 04.84

816 di are 05.30

819 di are 05.68

QUOTA DI 24804/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

465 di are 08.50

470 di are 00.37

817 di are 07.92

818 di are 00.06

PIGNORAMENTO Trascritto a Treviso il 09.11.2020 ai n.ri 36.776/25.174 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova il 25.09.2020 Cron. n. 3165/2020

a favore:

[REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

a carico

[REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

Colpisce:

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 Via Vittorio Emanuele – area urbana di mq. 1831

145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30

145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33

145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 vani 38,5

212 sub. 4 Via del Passo n. 13 Cat. D/10

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

215 di are 02.01

216 di are 28.20

217 di are 07.46

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90
261 di are 07.92
465 di are 08.50
466 di are 02.90
470 di are 00.37
471 di are 04.84
816 di are 05.30
817 di are 07.92
818 di are 00.06
819 di are 05.68

PIGNORAMENTO Trascritto a Treviso il 22.06.2021 ai n.ri 25.426/17.427 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova il 20.04.2021 Cron. n. 1599/2021

a favore:

[REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

a carico

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

Colpisce:

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 Via Vittorio Emanuele – area urbana di mq. 1831
145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30
145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33
145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani 1-2 vani 38,5
212 sub. 4 Via del Passo n. 13 Cat. D/10 Piani 1-2

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

212 di are 02.33 Ente Urbano
215 di are 02.01
216 di are 28.20
218 di are 87.89
219 di are 08.59
251 di are 05.90
816 di are 05.30
819 di are 05.68

QUOTA DI 22473/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

145 di are 27.96

217 di are 07.46

261 di are 07.92

466 di are 02.90

471 di are 04.84

QUOTA DI 24804/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

465 di are 08.50

470 di are 00.37

817 di are 07.92

818 di are 00.06

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Treviso il 29.04.2022 ai n.ri 15.907/11.325 emessa dal Tribunale di Padova il 13.07.2021 n. 88/2021

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

N.B. SI PRECISA che

per quanto verificato in capo al Fallimento, contrariamente a quanto riportato in censo dove la quota di proprietà risulta di 22311/27720, la fallita è proprietaria dei beni sopra descritti secondo le seguenti quote di proprietà.

Per quanto di competenza [REDACTED] si rimanda alla relazione notarile redatta dal notaio Riccardo Speranza di Padova in data 14 marzo 2024 e alle rispettive quote di proprietà di competenza (allegato n. 6).

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30

145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33

145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani 1-2 vani 38,5

212 sub. 4 Via del Passo n. 13 Cat. D/10 Piani 1-2

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

212 di are 02.33 Ente Urbano

215 di are 02.01

216 di are 28.20

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90

816 di are 05.30

819 di are 05.68

QUOTA DI 22473/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

145 di are 27.96

217 di are 07.46

261 di are 07.92

466 di are 02.90

471 di are 04.84

QUOTA DI 24804/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

465 di are 08.50

470 di are 00.37

817 di are 07.92

818 di are 00.06

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'immobile e le aree hanno le seguenti destinazioni (allegato 5):

Villa - part. 145: Z.T.O. A di insediamento storico, immobile con grado di protezione 2 e 3 (art. 4 NTA)

Terreni – part. 216, 217, 219: Zone verde privato vincolato, parte ZTO E2.

Edificio rurale – part. 466: Z.T.O. C1 (artt. 5, 6 NTA)

Terreni – part. 218: parte Z.T.O. C1, parte Z.T.O. E2, parte Z.T.O. F (artt. 5, 6, 8b, 10 NTA)

Terreni – part. 818, 465, 251: parte Z.T.O. E2, parte Z.T.O. F (artt. 8b, 10 NTA)

Aree cedute al Comune, trascrizione in corso di definizione, individuate alle particelle 470, 816, 817, 819, ricadono in Z.T.O. F/67 – Standard.

ART. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" DI INSEDIAMENTO STORICO

1. Criteri di individuazione e perimetrazione

Le zone territoriali "A" sono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complesso di edifici che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale.

Esse comprendono le zone individuate come tali nel "Censimento, catalogazione ed individuazione dei Centri Storici del Veneto", predisposto dal Dipartimento per l'Urbanistica e l'Ecologia della Regione Veneto.

In queste zone il P.R.G. detta norme atte a tutelare e valorizzare tutto l'edificato ivi compresi quegli elementi, anche minori, che sono di pregio non solo dal punto di vista testimoniale, ma anche dell'uso degli spazi pubblici (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, percorsi pedonali ecc....).

2. Interventi previsti

Nelle zone "A", gli interventi previsti riguardano principalmente il recupero degli edifici esistenti nonché gli interventi di completamento anche mediante nuova edificazione. Detti interventi sono normati puntualmente dai gradi di protezione previsti dall'art. 14b e dalle prescrizioni generali previste dagli art. 14a 14c delle presenti norme. Nelle tavole di P.R.G. ad ogni unità edilizia è stato associato il numero individuante il relativo grado di protezione.

Detto numero è stato associato anche ad edifici che pur non ricadenti all'interno della Z.T.O. A, hanno comunque una valenza storico-tipologica. Questi sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. alle scale 1:1000/2000/5000.

Tutte le zone A sono zone di degrado ai sensi della L.R. 457/1978.

3. Destinazioni d'uso

Nella generalità degli interventi sono ammesse, oltre alla residenza, anche tutte quelle attività e attrezzature di carattere terziario e di servizio che risultino compatibili con essa in quanto tali da non costituire sorgente di inquinamento acustico od atmosferico, origine o destinazione di flussi di traffico pesante, ostacolo all'uso collettivo degli spazi pubblici.

Sono perciò ammesse: la residenza anche temporanea, le strutture legate all'attività agricola di carattere familiare (depositi, ricoveri per gli attrezzi e per gli animali domestici, fienili, ecc...) il commercio al dettaglio, l'artigianato di produzione (solo se a carattere familiare e direttamente legato al commercio al dettaglio), l'artigianato di servizio, l'amministrazione e le attività direzionali (uffici pubblici e privati) servizi sociali, attrezzature culturali, ricreative e religiose, locali pubblici e strutture ricettive in genere. Non sono per conto ammesse: le strutture commerciali all'ingrosso, le attività produttive a carattere industriale e quelle a carattere artigianale che non rientrano nel caso sopraccitato, i depositi di prodotti industriali e agricoli, gli allevamenti intensivi e le attività agricole ad alta meccanizzazione, le stazioni di servizio, gli impianti tecnologici per il trattamento dei rifiuti, per la produzione e distribuzione dell'energia, ecc... (con eccezione di quelli al diretto servizio delle utenze: cabine e contatori ENEL, i quadri di allacciamento ecc...).

4. Attuazione del P.R.G.

Nelle Z.T.O. A il P.R.G. si attua attraverso lo Strumento Urbanistico Attuativo (ove richiesto) o l'intervento diretto disciplinato dai gradi di protezione e dalle prescrizioni di cui ai successivi art. 14a - 14b - 14c. In questo caso è comunque facoltà della Commissione Edilizia richiedere la "progettazione unitaria" così come definito dall'art. 14a, per un significativo ambito circostante l'edificio stesso.

L'Amministrazione Comunale può individuare, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 61/1985 ambiti territoriali minimi (comparti) entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario, anche attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata ivi compresi i Piani di Recupero.

Nel caso di interventi attraverso strumenti urbanistici attuativi può essere modificata, sulla base di documentate esigenze, l'organizzazione planivolumetrica degli edifici e/o interventi individuati dai gradi di protezione 6 ed 8 purché venga rispettata comunque l'organizzazione urbanistica generale prevista dal P.R.G. per la zona e non vengano modificate le quantità di volumi urbanistici previsti e le altezze massime esistenti.

Per quanto riguarda l'applicazione degli standards anche sugli Strumenti Urbanistici Attuativi, si richiama il Capitolo 2 dell'art. 14a.

Considerato che il CDU ha validità un anno e che non si conoscono le tempistiche attraverso le quali verrà alienato il bene, lo scrivente si rende disponibile, qualora gli venisse richiesto, di far produrre il certificato di destinazione urbanistica aggiornato al comune di Meduna di Livenza (TV).

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 964/1984 rilasciata in data 06.06.1984 a [REDACTED] per posa in opera di lastre di cemento amianto sotto l'attuale manto di copertura in coppi – part. 219 e 253.
- Autorizzazione Edilizia n. 1255/1987 ril. in data 07.09.1987 a [REDACTED] per opere interne.
- Autorizzazione Edilizia n. 1533/1990 rilasciata in data 06.07.1990 a [REDACTED] per lavori di ripassatura del tetto con sostituzione coppi rotti o mancanti - Edificio rurale part. 466 (allegato 8)
- Autorizzazione Edilizia n. 1730/1992 rilasciata in data 30.06.1992 a [REDACTED] per lavori di rimozione manto di copertura, posa di guaina bituminosa isolante e successiva rimessa dei coppi esistenti; sostituzione grondaie esistenti.
- Autorizzazione Edilizia n. 2564/2002 rilasciata in data 31.07.2002 a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria.
- Permesso di Costruire n. 2884/2011 rilasciato in data 03.08.2011 a [REDACTED] per risanamento conservativo – decaduto.
- Permesso di Costruire n. 2915/2013 rilasciato in data 28.02.2014 a [REDACTED] per restauro conservativo e modifiche prospettiche.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 426/2014 presentata in data 21.07.2014 da [REDACTED] [REDACTED] per variante in corso d'opera al Pd C n. 2915/2013 (allegato 7).

Non è stata presentata la pratica di fine lavori e la richiesta di Agibilità.

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia in quanto non previsto dall'incarico, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

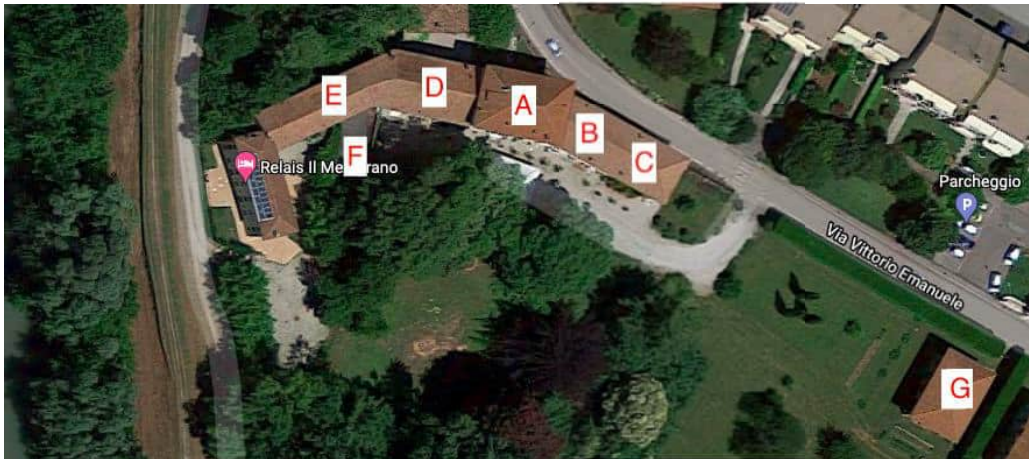
Considerata l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto. Si tratta perlopiù di lievi modifiche interne e di interventi autorizzati non realizzati, in quanto i lavori di ristrutturazione non sono stati iniziati o ultimati, che non hanno apportato sostanziali modifiche agli edifici; non è stata presentata la pratica di fine lavori e la richiesta di Agibilità.

Allo scrivente risulta impossibile determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.

Risulta inoltre impossibile riscontrare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli, tali indagini specifiche e non previste dall'incarico.

Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario.



Individuazione corpi di fabbrica [REDACTED]

Edificio A - Villa

Al piano terra sono state realizzate delle rifodere interne di circa 10 cm sulle pareti nord e sud che hanno ridotto le dimensioni interne; la porta di collegamento sulla parete di separazione tra le due stanze adiacenti al salone è collocata in una posizione diversa.

Primo piano sostanzialmente conforme.

Al secondo piano non è stata realizzata la paretina di separazione del locale centrale, non è stato realizzato il controsoffitto previsto, sul prospetto est è presente una finestra non indicata nella pianta di progetto.

Edificio B – Ala Est

Nelle piante di progetto relative a questo corpo di fabbrica non sono riportate le quote dei locali (è indicata solo la quota esterna comprensiva anche del corpo C), e non sono state realizzate sezioni che interessano questa parte. La distribuzione interna è sostanzialmente conforme, al piano terra sulla parete della limonaia adiacente al salotto della villa è stata realizzata una rifodera, al primo piano è stata aperta una porta di

comunicazione tra due camere adiacenti (lato sud-ovest), ed una tra disimpegno e bagno; in corrispondenza della scala, sul prospetto nord, è presente una finestra non indicata nella pianta di progetto.

Edificio C – Ricovero attrezzi

Sostanzialmente conforme; nelle piante di progetto è indicata la proiezione di una botola ma non il montacarichi.

Edificio D – Ala Ovest

La distribuzione interna è sostanzialmente conforme, al piano terra nel disimpegno a servizio della cucina e della stanza è stata aperta una porta di comunicazione con quest'ultima, nella cucina è presente un camino.

Edificio E – Locali accessori

Non sono state apportate le modifiche previste dal progetto: la scala in legno originaria non è stata sostituita con la scala a chiocciola prevista, al piano terra non è stata realizzata la parete tra disimpegno e locale tecnico, al primo piano non sono state realizzate le pareti divisorie per ricavare la camera, lo studio, i ripostigli ed il bagno.

Edificio F – Garage

Il portico e il garage son sostanzialmente conformi nello sviluppo planimetrico, non è stato possibile accedere all'interno, il locale era chiuso.

Edificio G – Annesso rurale

Dalla verifica presso l'archivio comunale è stata reperita solo l'Autorizzazione n. 1533/1990 relativa a lavori di ripristino della copertura; non sono stati reperiti ulteriori elaborati grafici di progetto.

In base a quanto rilevato durante il sopralluogo, ha dimensioni in pianta pari a circa 13,00 ml x 8,25 ml.

L'edificio è attualmente utilizzato come deposito.

SANABILITA'

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria; salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate forfettariamente in Euro 10.000,00 per spese tecniche e sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti, in quanto si tratta di documentazione da allegare alla richiesta di Agibilità, che non è stata ancora presentata.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore.

In base alle informazioni reperite durante il sopralluogo risulta che il complesso è dotato di un unico impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano collocata nella centrale termica, i locali residenziali hanno termosifoni in metallo e split per il raffrescamento. Durante i lavori di ristrutturazione sulle pareti perimetrali della villa (corpo A) sono state realizzate delle rifodere interne, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Non si è in grado di fornire alcuna indicazione in merito alle caratteristiche dell'impianto elettrico e degli impianti in genere, della loro funzionalità, della rispondenza alle norme Tecniche vigenti.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Considerata l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo. Con riferimento all'estratto di mappa la particella **145** e le particelle **216, 217, 218, 219, 466, 465, 251, 818**, del foglio 7 del Catasto Terreni (allegato 3), Comune di Meduna di Livenza, confinano come segue (allegato 3):

a NORD con via Vittorio Emanuele e con le particelle 385, 386, 211, stesso comune e foglio;

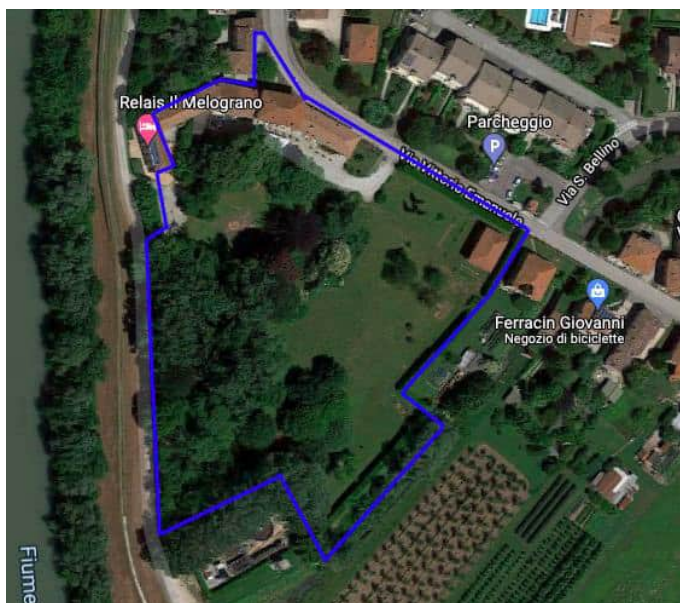
a NORD - EST con via Vittorio Emanuele;

ad OVEST con le particelle 212, 215, 194, stesso comune e foglio;

a SUD - EST con scolo consortile e le particelle 816,431, stesso comune e foglio.

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è collocato in via Vittorio Emanuele n. 42 a Meduna di Livenza (TV), in una zona centrale caratterizzata da un edificato di tipo residenziale e dotata dei principali servizi.

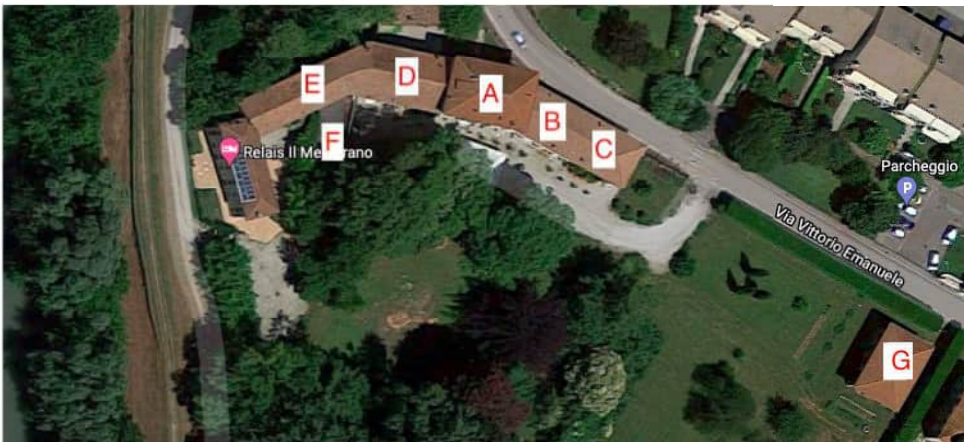


Edificio commerciale e abitazione | via Vittorio Emanuele n. 42 | Meduna di Livenza | Coordinate Google 45°48'15.4"N 12°36'48.8"E

Il comune di Meduna di Livenza fa parte della provincia di Treviso ed ha circa 2.911 abitanti, come indica il toponimo sorge nei pressi del fiume Livenza ed è attraversato dalla Strada statale 53 Postumia.

Villa ██████ si colloca a sud del centro abitato, a poche centinaia di metri dalla piazza principale, dalle verifiche effettuate è risultato che la costruzione del complesso è iniziata tra il XVIII ed il XIX secolo; è composto da una serie di corpi di fabbrica realizzati in aderenza all'edificio principale aventi diverse destinazioni d'uso, caratterizzato da un ampio parco privato.

A nord la villa è direttamente accessibile dalla strada attraverso un piccolo spazio scoperto privo di delimitazioni sul quale si affaccia il prospetto principale, il lotto è recintato e dotato di un cancello in ferro battuto.



Individuazione corpi di fabbrica ██████████

Gli edifici sono posizionati nella parte nord della proprietà e si sviluppano in lunghezza tra la strada ed il corso del fiume Livenza, la villa (Edificio A) è disposta su tre piani fuori terra, ai lati della quale sorgono l'ala Est e l'ala Ovest, dei fabbricati più bassi che probabilmente ospitavano le barchesse (Edificio B, Edificio D) e che sono stati rimaneggiati negli anni, e l'ex granaio (Edificio C); in aderenza all'ala Ovest (Edificio D) è stato realizzato un edificio su due piani con i fienili ed i locali accessori (Edificio E) e perpendicolarmente un porticato in mattoni faccia a vista (Edificio F) che separa di fatto la villa vera e propria dall'annesso. In posizione staccata nei pressi del confine nord-est è presente un edificio rurale di più recente edificazione (Edificio G).

La parte residenziale è principalmente collocata nella villa e nei corpi B e D, tutti comunicanti tra loro, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 859 mq; il corpo C è indicato come ricovero attrezzi - garage al piano terra ed ex granaio al primo piano ed ha accesso indipendente; il corpo E ospita i locali accessori per una superficie commerciale pari a circa 390 mq, il corpo F i garage ed il corpo G è un edificio rurale.

I lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati e sono presenti ancora le recinzioni di cantiere, il prospetto nord presenta alterazioni nel colore per uno strato sottile e pressoché uniforme di patina dovuta a muffe. Considerato che si tratta di un complesso articolato in più corpi di fabbrica con diverse caratteristiche e

destinazioni d'uso, per una più agevole lettura dell'elaborato, al fine di una veloce individuazione, i vari edifici verranno trattati separatamente.

PARCO

Il parco della villa si estende verso sud, ha una superficie catastale complessiva pari a c.a. 16.953 mq, la parte antistante il prospetto sud del complesso edilizio, corrispondente alle particelle 145, 216, 217, 219 per una superficie pari a circa 6.000 mq, è individuata dallo strumento urbanistico come verde privato vincolato.

Principalmente tenuto a prato, sono presenti numerose essenze con alberi ad alto fusto, i confini di proprietà a nord-est ed est sono delimitati da un'alta siepe, nei pressi del porticato (Edificio G) e dell'annesso rurale (Edificio H) sono presenti dei pozzi in pietra.

Alla data del sopralluogo il giardino era da tempo inutilizzato ed era presente una fitta vegetazione che non permetteva una libera visuale dell'intero parco; non è stato quindi possibile stabilire se all'interno delle sterpaglie e delle fitte piante fossero depositati materiali od oggetti di qualsiasi tipo che, se presenti, dovrebbero essere rimossi e smaltiti a cura e spese di parte acquirente.

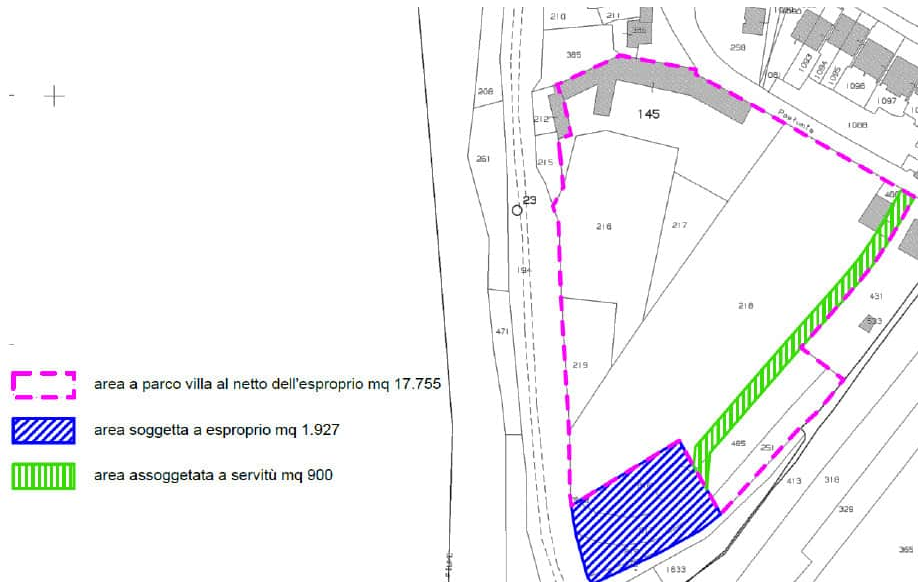
Una porzione di questa parte di giardino è occupata dall'area a parcheggio e da uno scoperto pavimentato afferenti all'adiacente edificio ricettivo (appartenente alla stessa proprietà e trattato al capitolo successivo), regolarmente autorizzati con apposito titolo edilizio, sono delimitati da recinzione in rete metallica¹ sulla quale si apre un cancello in ferro battuto retto da pilastri in mattoni faccia a vista, collocato nei pressi del portico dei garage. Dovrà essere presentata una pratica catastale per il frazionamento delle particelle interessate, assegnando gli scoperti di pertinenza a ciascun complesso, verificando la possibilità di realizzazione del parcheggio all'interno dell'area a verde privato.

In base alle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune, all'interno del parco sono presenti due servitù di fatto, una lungo il confine ovest che grava sulle particelle 216, 219, 818 per la larghezza di 5 m (esterna alla recinzione esistente) per permettere il passaggio dei mezzi del Consorzio interprovinciale per le opere idrauliche e dell'Ente che gestisce il depuratore collocato a sud della proprietà, la seconda della larghezza di m 6 che grava sulle particelle 218, 466, 465 per il passaggio della condotta fognaria e della linea elettrica, in base alla quale dovrà essere permesso l'accesso alla proprietà per garantire la manutenzione della condotta (allegati 5 - 5a).

Sul confine sud della proprietà, infatti, è presente un impianto di depurazione realizzato dall'amministrazione pubblica che insiste sulle particelle 816, 817, 819, 470 che sono state acquisite al patrimonio comunale (erano intestate alla società fallita); in base alla documentazione reperita presso gli archivi comunali risulta che tali particelle sono state oggetto di procedura espropriativa e che l'indennità di esproprio è stata erogata, dovevano essere cedute al Comune e contestualmente trascritte le servitù sopra citate, come indicato nella delibera Consiglio Comunale n. 71 del 12.11.1991 (allegato 5b). La pratica, dopo un intenso lavoro è stata perfezionata dal Curatore Fallimentare che in accordo con l'Amministrazione

¹ In parte non visibile

Comunale ha acquistato i terreni interessati con il ricalcolo dell'indennità dovuta. Allo stato attuale la pratica amministrativa è formalmente conclusa, risulta depositata anche la trascrizione della servitù (allegato 4) Si riporta a seguire un semplice schema che indica graficamente e in modo indicativo il percorso delle tubazioni della fognatura e la relativa area di pertinenza della servitù di passaggio indicata con colorazione verde con larghezza di ml 6.



Estratto dalla mappa dei terreni con individuazione delle superfici

27

La servitù di fognatura è stata istituita al fine di consentire gli interventi di manutenzione della condotta con mezzi idonei, da identificarsi con una fascia di terreno di larghezza costante ml. 6 – coincidente con l'intera lunghezza della condotta, oltre a una porzione di terreno di forma triangolare nella parte sud.

Lo stesso tracciato della rete fognaria è interessato anche di una servitù per elettrodotto a favore dell'ENEL (allegato 5) che collega la rete elettrica interrata del depuratore con la linea presente sulla strada comunale via Vittorio Emanuele, attraversando i terreni della Fallita, seguendo lo stesso tracciato della rete fognaria (allegato 4).

La deliberazione n. 16 del Comune di Meduna d Livenza del 07.06.2023 a pagina 4 riporta: *"... essendo tale condotta oggetto di interventi di manutenzione e pulizia periodica con l'ausilio di idonei mezzi e attrezzature, sulla fascia di terreno di cui sopra è necessario interdire la possibilità di realizzazione di costruzioni o piantumazioni arboree"*

EDIFICIO A – Villa

La villa è disposta su tre piani fuori terra, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco e sono simmetrici, presentano ciascuno un piano nobile caratterizzato da una fascia marcapiano, le finestre rettangolari laterali sono sormontate da cornici, la porta finestra centrale è decorata con un timpano in pietra ed immette nel terrazzino con balaustra in ferro battuto con motivi floreali, la copertura a padiglione ha manto in laterizio.



Prospetto Nord



Prospetto Sud

La villa ha superficie complessiva di circa 470 mq, ciascun piano ha pianta rettangolare con un salone centrale passante e stanze laterali, serviti da una scala a due rampe posizionata nell'angolo nord-ovest del fabbricato.

Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione, il portone d'ingresso è in legno e vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuri in legno verniciati di colore verde, le porte interne sono in legno; i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana ed in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate; il secondo piano non è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e le finiture sono datate, ha infissi esterni in legno di colore bianco, pavimenti realizzati con assi di legno, porte interne in legno di colore bianco, copertura a vista con struttura in legno. Gli ambienti sono riscaldati con termosifoni in metallo e mobilette ventilconvettore nel salone, i tre livelli sono collegati da scale in pietra e da un ascensore.

28

EDIFICIO B – Ala Est

Il corpo di fabbrica collocato in posizione inclinata rispetto al fianco est della Villa ha destinazione residenziale ed è disposto su due piani fuori terra, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco e presentano una fascia marcapiano, la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio; le finestre del piano terra rivolte a sud sono di ampie dimensioni, originariamente i locali venivano utilizzati come limonaia.

Il corpo di fabbrica è accessibile dall'ampia porta finestra che si apre sul prospetto sud ed immette nella limonaia, il piano terra è composto da un ampio ingresso con la scala ed un disimpegno ad uso di un servizio igienico, un locale di sgombero ed una stanza comunicante con la villa; un bagnetto è accessibile dall'adiacente stanza ricadente nel corpo della villa; al primo piano sono collocati un ampio disimpegno, tre camere da letto e due bagni; altri due bagni sono accessibili dalle stanze della villa.



Prospetto Nord



Prospetto Sud

Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione, il prospetto nord va ripulito, il portone d'ingresso da sud è in legno e vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno verniciati di colore verde, alcuni infissi sul prospetto nord sono in legno con vetro camera, le porte interne sono in legno; i pavimenti al piano terra sono in cotto, nella limonaia con mattoncini posati a quadrotti, al primo piano in legno posato a spina di pesce, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica, la scala ha gradini e balaustra in legno. Gli ambienti sono riscaldati con termosifoni in metallo, nelle camere sono presenti split per il raffrescamento.

29

EDIFICIO C – Ricovero attrezzi

In base al progetto il corpo di fabbrica è destinato a garage e ricovero attrezzi, è realizzato in continuazione del corpo B, è disposto su due piani fuori terra con prospetti intonacati e tinteggiati di colore bianco e copertura a falde inclinate con manto in laterizio.



Prospetto Nord



Prospetto Sud

I lavori di ristrutturazione non sono ancora stati ultimati, non sono presenti infissi, mancano pavimenti, intonaci e tinteggiature; i due livelli sono collegati da un montacarichi da verificare se completo e funzionante.

EDIFICIO D – Ala Ovest

Corpo di fabbrica collocato in aderenza al fianco ovest della Villa, ha destinazione residenziale ed è disposto su due piani fuori terra, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio.



Prospetto Nord



Prospetto Sud

Il corpo di fabbrica è collegato alla villa ed è dotato di due accessi sul prospetto sud ed uno sul prospetto nord, il piano terra è composto dall'ingresso con la scala dal quale si accede da una parte ad uno studio, un bagno disimpegnato ed una stanza – deposito, e dall'altra alla cucina, una stanza e due disimpegni; secondo il progetto il primo piano doveva essere diviso in due appartamenti indipendenti ma comunque comunicanti con il resto della residenza: il primo, previsto nella parte ovest del corpo di fabbrica, non è stato realizzato ed i locali si presentano ancora da ristrutturare e privi di partizioni interne, il secondo, collocato nella parte adiacente alla villa, è stato realizzato ed è composto da soggiorno, angolo cottura separato, bagno e camera con guardaroba e bagno privato.

Nel complesso la parte a destinazione residenziale si presenta in buono stato di manutenzione, ha portoncini d'ingresso in legno verniciato di colore verde, infissi esterni in legno con vetro singolo e scuri in legno verniciati di colore verde, porte interne in legno; i pavimenti in cotto, in terrazzo alla veneziana e parquet posato a spina di pesce, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica, la cucina al primo piano ha pareti e pavimenti rivestiti in piastrelle di colore chiaro e porta in vetro acidato, la scala in muratura ha rivestimento in graniglia, parapetto in metallo e corrimano in legno.

EDIFICIO E – Locali accessori

Corpo di fabbrica collocato in posizione inclinata rispetto alla parte centrale del complesso, è schermato dal corpo perpendicolare che ospita i garage e che ne nasconde la vista, ha destinazione accessoria ed è disposto su due piani fuori terra, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio.



Particolari del prospetto Sud

Il corpo di fabbrica ospita al piano terra una serie di locali accessori con accesso dall'esterno non collegati tra loro ed un garage, un portoncino immette nella parte di raccordo con il corpo centrale dove sono collocati il locale caldaia ed una scala in legno che conduce al primo piano, per il quale l'ultimo progetto autorizzato prevedeva la demolizione della scala esistente e la realizzazione di una scala a chiocciola che conducesse ad un appartamento collocato a cavallo con il corpo di fabbrica adiacente.

Non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e si presenta in mediocre stato di manutenzione, i portoncini d'ingresso sono in legno verniciato di colore verde, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, ingresso e centrale termica hanno pavimento in cotto, il solaio interpiano dei locali accessori è in legno con struttura a vista, nella legnaia mancano gli infissi ed il solaio è sorretto da puntelli, al primo piano i pavimenti sono in assi di legno, la copertura a falde inclinate ha struttura in legno a vista, sono presenti dei camini in pietra.

31

EDIFICIO F – Garage e portico

Corpo di fabbrica porticato collocato in posizione perpendicolare, è disposto su un piano fuori terra con copertura terrazzata, ha prospetti in mattoni faccia vista con aperture ad arco, in parte ricoperti da rampicanti.



Prospetto Est

L'immobile è composto da una porzione porticata dalla quale si accede a due garage, dotati ciascuno di portone.

I portoni d'ingresso sono in legno verniciato di colore verde con pannelli finestrati apribili, le finestre a semicerchio sono collocate sul prospetto sud, i pavimenti sono in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

EDIFICIO G – Annesso rurale

Edificio collocato in posizione staccata rispetto al complesso principale, è disposto su due piani fuori terra, ha prospetti in mattoni faccia vista in parte porticato, la copertura a padiglione ha manto in laterizio.



Prospetto Sud - Ovest

L'immobile è un edificio rurale, accatastato come area rurale e **sprovisto di planimetria catastale, la ricerca presso l'archivio comunale non ha reperito alcun elaborato grafico progettuale**; durante il sopralluogo sono state rilevate le misura in pianta, che sono pari a circa 13,00 ml x 8,25 ml.

In base a quanto è stato possibile appurare durante il sopralluogo, l'edificio ha solaio interpiano in latero cemento sorretto da pilastri, infissi in metallo al piano terra ed in legno al primo piano, pavimenti in cemento ed in cotto; i due livelli sono collegati con una scala a pioli attraverso una botola nel solaio, la copertura ha struttura in legno con travi a vista.

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

A CORPO VILLA E PERTINENZE					
quota fallimento più quota eredità giacente					
rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff. Omogenizzazione	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
A	villa - residenziale	T	172,50	1	172,50
	villa - residenziale	1	162,60	1	162,60
	villa - da ristrutturare	2	162,60	0,3	48,78
					383,88
B	ala est - residenziale	T	132,00	1	132,00
	ala est - residenziale	1	126,20	1	126,20
					258,20
C	ricovero attrezzi - al grezzo	T	83,6	0,3	25,08
	ricovero attrezzi - al grezzo	1	83,6	0,3	25,08
					50,16
D	ala ovest - residenziale	T	164,20	1	164,20
	ala ovest - residenziale	1	86,00	1	86,00
	ala ovest - da ristrutturare	1	71,40	0,3	21,42
					271,62
E	locali accessori - da ristrutturare	T	175,40	0,3	52,62
	locali accessori - da ristrutturare	1	170,90	0,3	51,27
					103,89
F	portico	T	61,00	0,25	15,25
	autorimessa	T	39,00	0,5	19,50
					34,75
G	annesso rurale	T	107,25	0,3	32,175
	annesso rurale	1	107,25	0,3	32,175
					64,35
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DEI FABBRICATI VALORI					1.166,85

33

B PARCO E TERRENI			
quota fallimento più quota eredità giacente			
	particella	destinazione	superficie
a	b	c	d
1	145	parco	1.968
2	216	parco	2.820
3	217	parco	746
4	219	parco	859
PARCO PRINCIPALE VILLA			6.393,30
5	218	terreni pertinenziali - servitù	8.789
6	465	terreni pertinenziali - servitù	850
7	466	terreni pertinenziali - servitù	183
8	251	terreni pertinenziali	590
9	818	terreni pertinenziali	6
TERRENI ADIACENTI			10.417,75
TOTALE SUPERFICI PARCO E TERRENI			16.811

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Considerata l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

Le planimetrie catastali relative al complesso della villa sono precedenti ai lavori realizzati a seguito del Permesso di Costruire n. 2915/2013 e della successiva variante (realizzati in parte). Terminati i lavori e chiusa la pratica edilizia dovranno essere presentate delle nuove planimetrie con la nuova distribuzione.

L'annesso rurale (Edificio H) insiste sulla particella 466 (allegato 3), che è censita al catasto terreni come area rurale; non è censita al catasto fabbricati e non è stata redatta alcuna planimetria catastale, l'edificio è comunque correttamente inserito in mappa. Si stimano dei costi di aggiornamento a forfait di circa Euro 5.000,00 comprensive di diritti di segreteria.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il complesso risultava libero ed inutilizzato, gli arredi, gli oggetti, le attrezzature all'interno degli immobili non sono oggetto di valutazione.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso non è soggetto ad essere gestito da un amministratore di condominio.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie 1145 catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

DIRITTO VENDUTO QUOTA [REDACTED]

dalle verifiche ipotecarie di cui a pagina 13 della relazione notarile ventennale redatta dal notaio Riccardo Speranza di Padova risultano le seguenti quote (rif. documento allegato 6):

QUOTA DI 22311/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 Via Vittorio Emanuele – area urbana di mq. 1831

145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30

145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33

145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani 1-2 vani 38,5

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

216 di are 28.20

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90

QUOTA DI 20625/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

217 di are 07.46

466 di are 02.90

QUOTA DI 24804/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

465 di are 08.50

818 di are 00.06

DIRITTO VENDUTO QUOTA EREDITA' GIACENTE [REDACTED]

dalle verifiche ipotecarie di cui a pagina 13 della relazione notarile ventennale redatta dal notaio Riccardo Speranza di Padova risultano le seguenti quote (rif. documento allegato 6):

QUOTA DI 5409/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 7 particelle

145 sub. 1 Via Vittorio Emanuele – area urbana di mq. 1831

145 sub. 2 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 30

145 sub. 3 Via Vittorio Emanuele Cat. C/6 Piano T mq. 33

145 sub. 4 Via Vittorio Emanuele Cat. A/8 Piani 1-2 vani 38,5

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

216 di are 28.20

218 di are 87.89

219 di are 08.59

251 di are 05.90

QUOTA DI 5247+ 1848 /27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

217 di are 07.46

466 di are 02.90

QUOTA DI 2916/27720:

COMUNE DI MEDUNA DI LIVENZA Catasto Terreni Foglio 7 particelle

465 di are 08.50

818 di are 00.06

Osservatorio Immobiliare (Abitazioni civili, stato conservativo ottimo):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.400 – 1.900.

Borsino Immobiliare (Abitazioni in stabili di prima fascia)

Valore minimo: Euro/mq 1.225

Valore medio: Euro/mq 1.408

Valore massimo: Euro/mq 1.592

Gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di Meduna di Livenza centro, sono riferiti ad immobili con caratteristiche completamente diverse rispetto al compendio immobiliare storico con parco oggetto di valutazione.

Si tratta di un bene che non rientra in una “tipologia standard”, per dimensioni, per tipologia, per caratteristiche costruttive (Villa storica vincolata). Diventa quindi difficile utilizzare una stima per comparazione in quanto non sono reperibili un numero di edifici simili, venduti di recente, necessari e sufficienti ad effettuare da comparare.

Il Bene per caratteristiche intrinseche ed estrinseche non incontra la normale domanda di mercato e pertanto la sua appetibilità commerciale è scarsa, potrebbe essere indirizzato a poche realtà commerciali o industriali o a pochissimi privati. Sulla scorta di queste considerazioni si ritiene che il valore di stima debba essere prudenziale al fine di poter risultare interessante per più investitori sperando in un rialzo in fase d’asta.

Sulla scorta di una indagine presso operatori del settore, opportunamente mediata con l’esperienza maturata nel corso degli anni con la stima di edifici similari per tipologia e dimensioni alienati con procedura competitive, adattata al contesto geografico ed al momento storico, considerato quanto già precedentemente esposto, la qualità degli edifici, il segmento di mercato all’interno del quale si collocano, la loro destinazione d’uso, si individua un prezzo unitario di Euro/mq 850,00 per i fabbricati con superfici ragguagliate in funzione di condizioni fisiche e destinazione d’uso e una valutazione a corpo per i terreni.

A CORPO VILLA E PERTINENZE							
quota fallimento più quota eredità giacente							
rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff. Omogenizzazione	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
A	villa - residenziale	T	172,50	1	172,50		
	villa - residenziale	1	162,60	1	162,60		
	villa - da ristrutturare	2	162,60	0,3	48,78		
					383,88		
B	ala est - residenziale	T	132,00	1	132,00		
	ala est - residenziale	1	126,20	1	126,20		
					258,20		
C	ricovero attrezzi - al grezzo	T	83,6	0,3	25,08		
	ricovero attrezzi - al grezzo	1	83,6	0,3	25,08		
					50,16		
D	ala ovest - residenziale	T	164,20	1	164,20		
	ala ovest - residenziale	1	86,00	1	86,00		
	ala ovest - da ristrutturare	1	71,40	0,3	21,42		
					271,62		
E	ocali accessori - da ristrutturare	T	175,40	0,3	52,62		
	locali accessori - da ristrutturare	1	170,90	0,3	51,27		
					103,89		
F	portico	T	61,00	0,25	15,25		
	autorimessa	T	39,00	0,5	19,50		
					34,75		
G	annesso rurale	T	107,25	0,3	32,175		
	annesso rurale	1	107,25	0,3	32,175		
					64,35		
	TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DEI FABBRICATI VALORI				1.166,85	850	991.822,50
	quota di competenza del fallimento						798.288,30
	quota di competenza eredità giacente						193.534,20

Valore quota arrotondata riferita fallimento [redacted]

euro 798.000,00 (80,44%);

Valore quota arrotondata riferita all'Eredità Giacente

euro 194.000,00 (19,56%);

B PARCO E TERRENI						
quota fallimento più quota eredità giacente						
particella	destinazione	superficie	quote proprietà fallimento	valore unitario di stima	valore complessivo	
a	b	c	d	e	f	
1	145	parco	1.968	1,000	16,5	32.476,95
2	216	parco	2.820	1,000	16,5	46.530,00
3	217	parco	746	1,000	16,5	12.309,00
4	219	parco	859	1,000	16,5	14.173,50
	PARCO PRINCIPALE VILLA		6.393,30			105.489,45
5	218	terreni pertinenziali - servitù	8.789	1,000	6,5	57.128,50
6	465	terreni pertinenziali - servitù	850	1,000	6,5	5.525,00
7	466	terreni pertinenziali - servitù	183	1,000	6,5	1.187,88
8	251	terreni pertinenziali	590	1,000	6,5	3.835,00
9	818	terreni pertinenziali	6	1,000	6,5	39,00
	TERRENI ADIACENTI		10.417,75			67.715,38
	TOTALE SUPERFICI PARCO E TERRENI			16.811		173.204,83
	quota di competenza del fallimento					139.086,87
	quota di competenza eredità giacente					34.117,96

Valore quota arrotondata riferita [redacted]

euro 139.000,00 (80,35%);

Valore quota arrotondata riferita [REDACTED]

euro 34.000,00 (19,65%).

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO ARROTONDATO

- di competenza [REDACTED] pari a euro 937.000,00 euro;
- di competenza eredità giacente [REDACTED] pari a euro 228.000,00 euro;

Considerato che il valore di stima della piena proprietà in quota 1/1 del corpo villa con pertinenze e del parco con terreni risulta paria euro 1.165.000,00 ne derivano a seguire le suddivisioni in quota detratte le riduzioni percentuali e le spese di regolarizzazione.

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente ridotto in percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c. – 10%) e di una riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (-10%).

Alla valutazione precedentemente espressa vanno detratte in percentuale le spese di regolarizzazione amministrativa catastale, comunale e per la soprintendenza, da considerarsi indicative e non definitive, quantificate sommariamente in via preventiva in quota in Euro 15.000,00

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, riferito alla quota del fallimento e dell'eredità giacente, secondo le quote indicate a pagina 13 punto 19 della relazione notarile ventennale a firma del notaio Riccardo Speranza risulta così suddiviso (allegato 6):

- [quota di proprietà riferita al fallimento](#)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO

747.000,00 Euro (settecentoquarantasettemila/00).

- [quota di proprietà riferita all'eredità giacente](#)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO

181.000,00 Euro (centottantunmila/00).

Le particelle 816, 817, 819, 470, sono state acquisite dal Comune di Meduna di Livenza e la pratica amministrativa è stata definita.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

capitolo II. EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO IN VIA DEL PASSO n. 13 A MEDUNA DI LIVENZA | TV|



Edificio ricettivo e terreni in via del Passo n. 13 a Meduna Di Livenza | Coordinate Google 45°48'14.9"N 12°36'46.5"E

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 11.04.2024 (allegato 9), rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Fabbricati Comune di Meduna di Livenza

Sezione urbana A foglio 7 Particella 212

- **sub 4** | Indirizzo via del Passo n. 13 piano T-1-2 | Rendita Euro 3.069,90| Cat. D/10 Intestazione degli immobili:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED] Diritto di: Proprietà
22311/27720

2. [REDACTED] (Nato a [REDACTED]) Diritto di:
Proprietà 5409/27720

Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Foglio 7 particella 212 | Qualità ente urbano | Sup 233 mq

Catasto Terreni Comune di Meduna di Livenza

foglio 7

- **Particella 215** | Redditi dominicale Euro 1,86 agrario Euro 1,09 | superficie 201 mq | qualità Semin

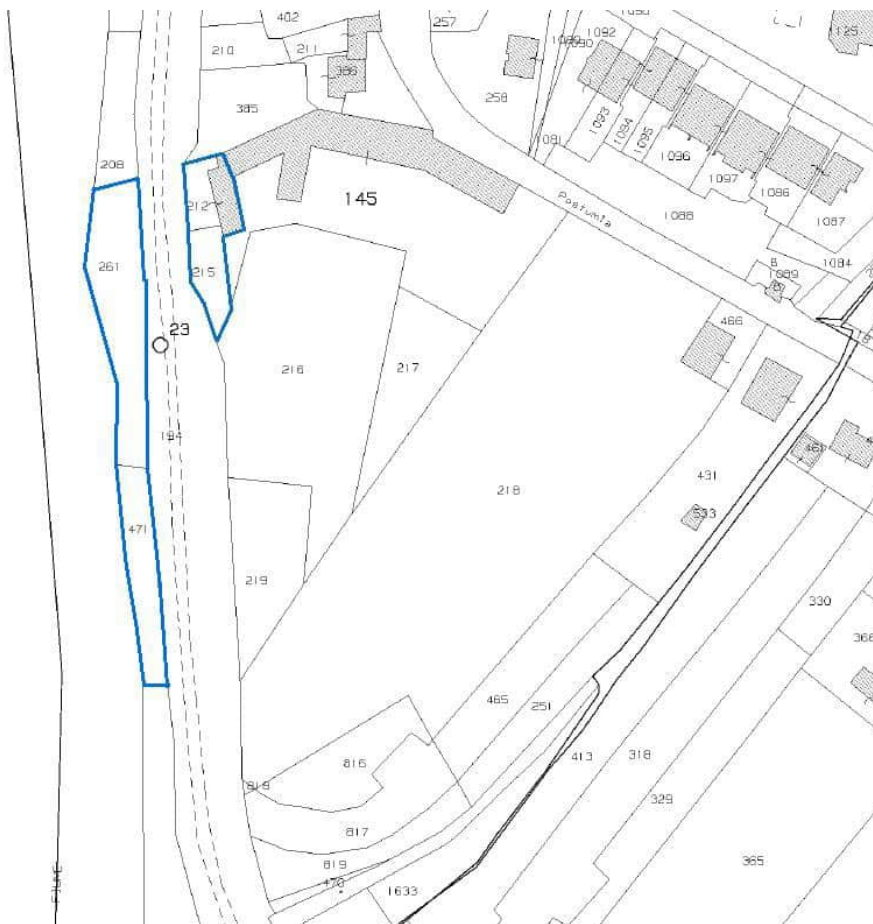
arbor | cl. 1

- **Particella 261** | Redditi dominicale Euro 2,05 agrario Euro 1,02 | superficie 792 mq | qualità Prato | cl. 3
- **Particella 471** | Redditi dominicale Euro 0,25 agrario Euro 0,12 | superficie 484 mq | qualità Pasc Cespug | cl. U

Intestazione degli immobili:

1. ██████████ ██████████ sede in ██████████ Diritto di: Proprietà
22311/27720

2. ██████████ (CF ██████████ ██████████) Diritto di:
Proprietà 5409/27720



Estratto di mappa

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Al fine di non ripetere pedissequamente quanto già riportato si rimanda alla lettura del capitolo 1.2 con riferimento alla proprietà del fallimento e alla relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Riccardo Speranza di Padova (allegato 6) con riferimento alla proprietà dell'eredità giacente.

3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'immobile e le aree hanno le seguenti destinazioni (allegato 5):

Part. 212: Z.T.O. A di insediamento storico, immobile con grado di protezione 3 (artt. 4, 14b NTA)

Part. 215: Z.T.O. A di insediamento storico (art. 4 NTA)

Part. 261: Z.T.O. A di insediamento storico, Zona Sito Interesse Comunitario, Vincolo idrogeologico (artt. 4, 13 NTA)

Part. 471: Z.T.O. E2 Zone agricole, Zona Sito Interesse Comunitario, Vincolo idrogeologico (artt. 8b, 13 NTA)

ART. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" DI INSEDIAMENTO STORICO

1. Criteri di individuazione e perimetrazione

Le zone territoriali "A" sono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complesso di edifici che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale.

Esse comprendono le zone individuate come tali nel "Censimento, catalogazione ed individuazione dei Centri Storici del Veneto", predisposto dal Dipartimento per l'Urbanistica e l'Ecologia della Regione Veneto. In queste zone il P.R.G. detta norme atte a tutelare e valorizzare tutto l'edificato ivi compresi quegli elementi, anche minori, che sono di pregio non solo dal punto di vista testimoniale, ma anche dell'uso degli spazi pubblici (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, percorsi pedonali ecc...).

2. Interventi previsti

Nelle zone "A", gli interventi previsti riguardano principalmente il recupero degli edifici esistenti nonché gli interventi di completamento anche mediante nuova edificazione. Detti interventi sono normati puntualmente dai gradi di protezione previsti dall'art. 14b e dalle prescrizioni generali previste dagli artt. 14a 14c delle presenti norme. Nelle tavole di P.R.G. ad ogni unità edilizia è stato associato il numero individuante il relativo grado di protezione.

Detto numero è stato associato anche ad edifici che pur non ricadenti all'interno della Z.T.O. A, hanno comunque una valenza storico-tipologica. Questi sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. alle scale 1:1000/2000/5000.

Tutte le zone A sono zone di degrado ai sensi della L.R. 457/1978.

3. Destinazioni d'uso

Nella generalità degli interventi sono ammesse, oltre alla residenza, anche tu Part. 261: Z.T.O. A di insediamento storico, Zona Sito Interesse Comunitario, Vincolo idrogeologico (artt. 4, 13 NTA)

tutte quelle attività e attrezzature di carattere terziario e di servizio che risultino compatibili con essa in quanto tali da non costituire sorgente di inquinamento acustico od atmosferico, origine o destinazione di flussi di traffico pesante, ostacolo all'uso collettivo degli spazi pubblici.

Sono perciò ammesse: la residenza anche temporanea, le strutture legate all'attività agricola di carattere familiare (depositi, ricoveri per gli attrezzi e per gli animali domestici, fienili, ecc...) il commercio al dettaglio, l'artigianato di produzione (solo se a carattere familiare e direttamente legato al commercio al dettaglio),

l'artigianato di servizio, l'amministrazione e le attività direzionali (uffici pubblici e privati) servizi sociali, attrezzature culturali, ricreative e religiose, locali pubblici e strutture ricettive in genere. Non sono per conto ammesse: le strutture commerciali all'ingrosso, le attività produttive a carattere industriale e quelle a carattere artigianale che non rientrano nel caso sopraccitato, i depositi di prodotti industriali e agricoli, gli allevamenti intensivi e le attività agricole ad alta meccanizzazione, le stazioni di servizio, gli impianti tecnologici per il trattamento dei rifiuti, per la produzione e distribuzione dell'energia, ecc... (con eccezione di quelli al diretto servizio delle utenze: cabine e contatori ENEL, i quadri di allacciamento ecc...).

4. Attuazione del P.R.G.

Nelle Z.T.O. A il P.R.G. si attua attraverso lo Strumento Urbanistico Attuativo (ove richiesto) o l'intervento diretto disciplinato dai gradi di protezione e dalle prescrizioni di cui ai successivi art. 14a - 14b - 14c. In questo caso è comunque facoltà della Commissione Edilizia richiedere la "progettazione unitaria" così come definito dall'art. 14a, per un significativo ambito circostante l'edificio stesso.

L'Amministrazione Comunale può individuare, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 61/1985 ambiti territoriali minimi (comparti) entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario, anche attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata ivi compresi i Piani di Recupero.

Nel caso di interventi attraverso strumenti urbanistici attuativi può essere modificata, sulla base di documentate esigenze, l'organizzazione planivolumetrica degli edifici e/o interventi individuati dai gradi di protezione 6 ed 8 purché venga rispettata comunque l'organizzazione urbanistica generale prevista dal P.R.G. per la zona e non vengano modificate le quantità di volumi urbanistici previsti e le altezze massime esistenti.

Per quanto riguarda l'applicazione degli standards anche sugli Strumenti Urbanistici Attuativi, si richiama il Capitolo 2 dell'art. 14a.

Nelle zone classificate agricole ogni intervento viene disciplinato dalle Leggi Regionali 05.03.1985 n° 24 e n° 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

ART. 8b - ZONE AGRICOLE - ZONIZZAZIONE

Zona E2

2.1 Interventi previsti

Oltre a quanto previsto nel successivo art. 8c nelle sottozone classificate E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 - 7 della L.R. 24/1985 nel rispetto dei "gradi di protezione", ove presenti.

2.2 Prescrizioni normative

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio.

I parametri di riferimento per le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono i seguenti:

a) superficie lorda di pavimento degli annessi rustici: non deve superare le seguenti % della superficie del fondo rustico:

- per fondi con superficie fino ad Ha 10	3,5%
- idem da Ha 10.00.01 a Ha 30	3%

- idem da Ha 30 in su 2,5%

Tali limiti possono essere superati unicamente a seguito di apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la necessità delle opere ai fini produttivi.

Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla realizzazione di un progetto di riqualificazione del paesaggio agrario circostante, consistente nella messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini (con osservanza dell'art. 892 C.C.), lungo gli assi interpoderali, i fossi comuni o i margini stradali, in misura rispettivamente di un albero ogni 10 mc di nuova volumetria o di volumetria soggetta a cambio di destinazione d'uso.

- b) altezza massima fuori terra: ml 6,5 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;
- c) distanza dai confini: non inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- d) distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10,00 per le altre distanze valgono i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/1985;
- e) distanza dalle strade: non inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti dalla concessione, su indicazione della Commissione Edilizia e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile; quindi, ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;
- f) non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio.

B) PRATICHE EDILIZIE (allegato 11)

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Autorizzazione Idraulica n. 3253 rilasciata in data 06.05.2008 a [REDACTED] per la sostituzione di una recinzione e la ristrutturazione di un fabbricato sito in fascia di rispetto del fiume Livenza;
- Permesso di Costruire n. 2847/08 rilasciato in data 12.09.2008 a [REDACTED] per restauro di un fabbricato da destinare ad agriturismo e modifica recinzione e sistemazione area esterna;
- Denuncia di Inizio Attività n. 288 Prot. 1576/2010 presentata in data 25.02.2010 da [REDACTED] [REDACTED] per variante in corso d'opera al P.C. n. 2847/08;
- Certificato di Agibilità n. 2847 rilasciato in data 20.05.2010 a [REDACTED]

4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Considerata l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli,

eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo. Considerata l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto 45 l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state riscontrate sostanziali difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto, fatta eccezione per la realizzazione di un cancello carraio a due ante invece di una sbarra motorizzata, come da Autorizzazione Idraulica n. 3253 del Genio Civile.

Si fa presente che con la pratica edilizia è stata autorizzata la destinazione d'uso "agriturismo", attività che può essere svolta da soggetti con la qualifica di imprenditore agricolo principale; in caso di acquisto da parte di privati senza i requisiti necessari, dovrà essere chiesto un cambio di destinazione d'uso da agriturismo a struttura ricettiva se possibile.

SANABILITA'

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate ripristinando lo stato autorizzato; le spese per la rimozione del cancello e l'installazione della sbarra motorizzata potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 8.000 circa.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima; va considerata l'impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti, che dovrebbero comunque essere allegati alla pratica di Agibilità.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore.

L'edificio è stato interamente restaurato nel 2010, sono stati installati infissi esterni con vetro camera, è stato realizzato il cappotto esterno, l'edificio è alimentato con pannelli fotovoltaici, è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil convettori, nei bagni sono installate scaldavivande, la caldaia è collocata nella centrale termica al piano terra; in base all'Attestato di Prestazione Energetica codice 010411 reperito all'interno del fabbricato, risulta essere in Classe A. Non si è in grado di fornire alcuna indicazione in merito al corretto funzionamento degli impianti e alla loro conformità rispetto alle attuali normative.

6. CONFINI DI PROPRIETA'

Considerata l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo, con riferimento all'estratto di mappa le particelle **212 e 215**, foglio 7 del Catasto Terreni, Comune di Meduna di Livenza, confinano come segue (allegato 3):

- a NORD con la particella 385, stesso comune e foglio;
- ad OVEST con la particella 194, stesso comune e foglio;
- a SUD con la particella 216, stesso comune e foglio;
- ad EST con la particella 145, stesso comune e foglio.

Con riferimento all'estratto di mappa le particelle **261 e 471**, foglio 7 del Catasto Terreni, Comune di Meduna di Livenza, confinano come segue (allegato 3):

- a NORD con la particella 208, stesso comune e foglio;
- ad OVEST con il fiume Livenza;
- a SUD con la particella 467, stesso comune e foglio;
- ad EST con la particella 194, stesso comune e foglio.

Va considerato che al momento del sopralluogo non era fisicamente visibile il confine sud ed est lato villa a causa di una fitta boscaglia. I confini andranno fisicamente individuati ed eventualmente definiti a cura e spese dell'acquirente.

7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è collocato in via del Passo n. 13 a Meduna di Livenza (TV), a sud del centro abitato in una zona centrale caratterizzata da un edificato di tipo residenziale e dotata dei principali servizi.



Edificio ricettivo e terreni in via del Passo n. 13 a Meduna DI Livenza | Coordinate Google 45°48'14.9"N 12°36'46.5"E

Il comune di Meduna di Livenza fa parte della provincia di Treviso ed ha circa 2.911 abitanti, come indica il toponimo sorge nei pressi del fiume Livenza ed è attraversato dalla Strada statale 53 Postumia.

Gli immobili oggetto di stima sono un edificio ricettivo con destinazione agrituristica con relativi spazi esterni e due terreni posizionati nei pressi dell'argine del fiume.

ATTIVITA' RICETTIVA - AGRITURISMO

L'edificio è realizzato in aderenza al fianco ovest del complesso di Villa [REDACTED] (stessa proprietà) trattato al capitolo precedente, ed è accessibile da via del Passo, una strada bianca che costeggia l'argine, attraverso due cancelli pedonali ed un cancello carraio arretrato per agevolare l'ingresso e l'uscita sulla stradina.

Il lotto è recintato lungo la strada di accesso con rete metallica con pali, lo spazio esterno destinato a parcheggio e lo scoperto pavimentato sul prospetto tergale sono delimitati da recinzione in rete metallica (regolarmente autorizzata con apposito titolo edilizio) ed insistono su parte delle particelle 145 e 216, facenti parte della pertinenza della villa, alla quale è possibile accedere attraverso un cancello in ferro battuto retto da pilastri in mattoni faccia a vista; alla data del sopralluogo questa parte del giardino risultava invasa dalla vegetazione, non è stato possibile in alcun modo individuarla e definirne la delimitazione. Dovrà essere presentata una pratica catastale per il frazionamento delle particelle interessate, assegnando gli scoperti di pertinenza a ciascun complesso.

L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2010, con la pratica edilizia è stata autorizzata la destinazione d'uso "agriturismo", attività che può essere svolta da soggetti con la qualifica di imprenditore agricolo professionale; in caso di acquisto da parte di privati senza i requisiti necessari, dovrà essere chiesto un cambio di destinazione d'uso da agriturismo a struttura ricettiva se possibile. Il fabbricato è accatastato come categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, dovrà quindi essere effettuata anche la variazione catastale.

L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le porte finestre hanno balaustre in metallo, la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio ed è sormontata da un impianto fotovoltaico.

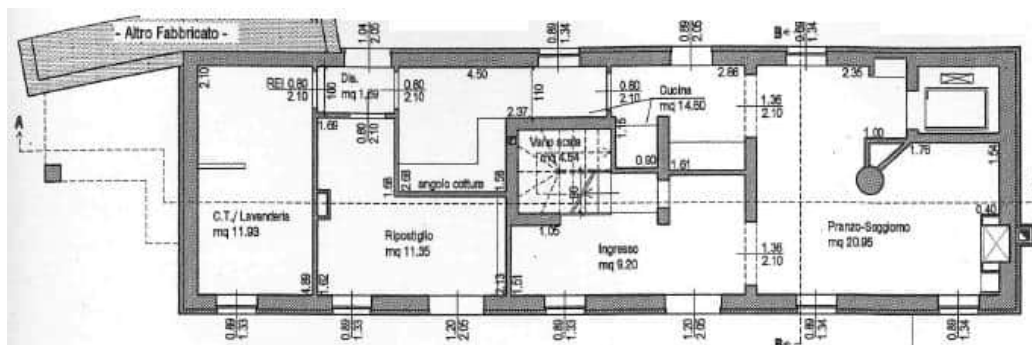
Le finiture risalgono alla ristrutturazione, durante la quale, in base a quanto riportato negli elaborati tecnici di progetto, sono stati sostituiti i solai interpiano ed è stato realizzato il cappotto esterno: il portoncino d'ingresso ha anta a vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, al piano terra i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e ai piani superiori è posato il parquet, la scala ha struttura e parapetto in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni hanno rivestimenti con piastrelle di ceramica; i solai interpiano sono in legno con struttura a vista, il solaio di copertura è controsoffittato. L'immobile è alimentato con pannelli fotovoltaici, è dotato di videosorveglianza, allarme e impianto di riscaldamento e raffrescamento con mobiletti ventil convettori, la caldaia è collocata nella centrale termica al piano terra; in base all'Attestato di Prestazione Energetica codice 010411 reperito all'interno del fabbricato, risulta essere in Classe A.

La struttura ha funzionato per qualche tempo come agriturismo, alla data del sopralluogo era chiusa ed

inutilizzata: gli impianti sono di recente realizzazione, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata da un tecnico specializzato.

Si segnala che l'immobile ha subito alcuni danni vandalici di entità trascurabile (rottura di alcuni vetri delle finestre nel lato che costeggia l'argine).

Piano terra

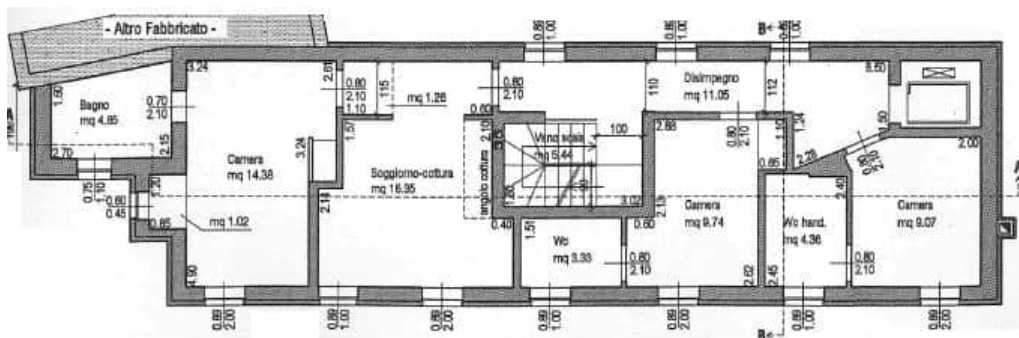


Il piano terra ha superficie commerciale pari a circa 103,40 mq ed altezza interna pari a 2,40 ml, ospita gli spazi di relazione aperti agli utenti con ingresso, soggiorno, cucina ed i locali di servizio (ripostiglio, centrale termica, lavanderia).

I piani superiori ospitano le stanze e sono raggiungibili mediante una scala posta nell'ingresso e da un ascensore accessibile dal soggiorno.

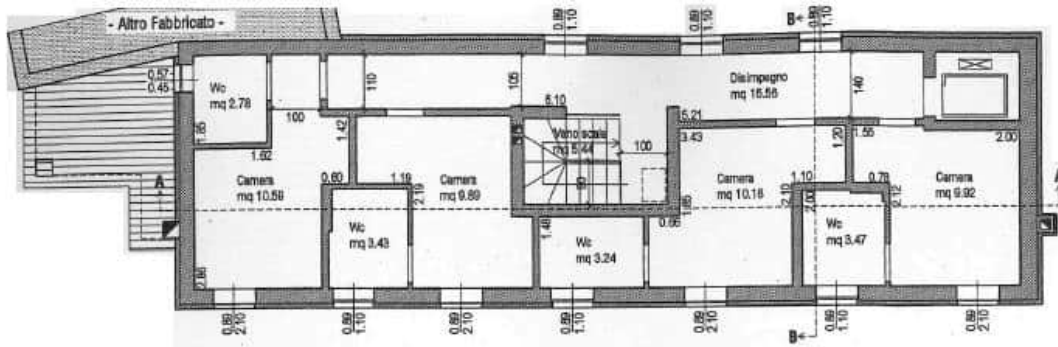
47

Piano primo



Il primo piano ha superficie commerciale pari a circa 105,30 mq ed altezza interna pari a 2,40 ml, è composto da due camere singole con bagno, una delle quali accessibile per i disabili, e da un appartamento con soggiorno-angolo cottura, camera matrimoniale e bagno.

Piano secondo



Il secondo piano ha superficie commerciale pari a circa 97,20 mq ed altezza interna pari a 2,70 ml, è composto da quattro camere singole con bagno.

TERRENI – Part. 261 - 471



I due terreni hanno superficie catastale pari a 1.276mq e sono posizionati tra la strada di accesso all’agriturismo ed il fiume Livenza, di fatto ne costituiscono la scarpata arginale del fiume, sono privi di valore commerciale, costituiscono un costo relativamente allo sfalcio dell’erba.

8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati

grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

A AGRITURISMO					
quota fallimento più quota eredità giacente					
rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff. Omogenizzazione	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
1	spazi di relazione	T	103,40	1	103,40
2	camere	1	105,30	1	105,30
3	camere	2	97,20	1	97,20
4	scoperto part. 212	T	121,50	0,1	12,15
5	scoperto part. 215	T	201,00	0,02	4,02
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO					322,07
PROPRIETA' IN QUOTA 1/1					

B TERRENI			
quota fallimento più quota eredità giacente			
	particella	destinazione	superficie
a	b	c	d
1	261	argine	792
2	471	argine	484
TOTALE SUPERFICI TERRENI			1.276

9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie.

Si fa presente che l'immobile è accatastato come categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso di un utilizzo diverso dall'agriturismo, attività che può essere svolta da soggetti con la qualifica di imprenditore agricolo professionale, dovrà essere effettuata una variazione catastale.

10. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il complesso risultava libero ed inutilizzato.

11. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso non è soggetto ad essere gestito da un amministratore di condominio.

13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà 22.311/27.720 riferita al Fallimento [REDACTED]

Proprietà 5.409/27.720 riferita all'eredità giacente [REDACTED]

le percentuali di proprietà sopra riportate fanno riferimento a quanto indicato nella relazione notarile a firma del dott. Riccardo Speranza di Padova (allegato 10).

Gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento non comprendono le attività ricettive, diventa quindi difficile reperire dei comparabili necessari e sufficienti ad effettuare una stima per comparazione; si tratta di un bene che non può essere stimato con questa procedura, caratterizzato da alcuni fattori che ne influenzano la stima: la predominanza di camere singole (sei su sette totali), che negli alberghi di nuova concezione non vengono più realizzate perché di difficile vendita, e la posizione decentrata rispetto al centro, con l'accesso attraverso una strada non asfaltata.

A AGRITURISMO							
quota fallimento più quota eredità giacente							
rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff. Omogenizzazione	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	spazi di relazione	T	103,40	1	103,40		
2	camere	1	105,30	1	105,30		
3	camere	2	97,20	1	97,20		
4	scoperto part. 212	T	121,50	0,1	12,15		
5	scoperto part. 215	T	201,00	0,02	4,02		
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO					322,07	1200	386.484,00
PROPRIETA' IN QUOTA 1/1							386.484,00
B TERRENI							
quota fallimento più quota eredità giacente							
particella	destinazione		superficie		valore unitario di stima	valore complessivo	
a	b	c	d		e	f	
1	261	argine	792				
2	471	argine	484				
TOTALE SUPERFICI TERRENI			1.276		0	0,00	
TOTALE A + B							386.484,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO ARROTONDATO: 386.000,00 Euro

Valore quota arrotondata riferita fallimento [REDACTED]

euro 311.096,43 (80,49%);

Valore quota arrotondata riferita all'Eredità Giacente

euro 75.414,57 (19,51%)

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente ridotto in percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c. – 10%) e di una riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (-10%).

Alla valutazione precedentemente espressa vanno detratte le spese di regolarizzazione amministrativa catastale, comunale e per la soprintendenza, da considerarsi indicative e non definitive, quantificate sommariamente in via preventiva in Euro 8.000,00 c.a.

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, riferito alla quota del fallimento e dell'eredità giacente risulta così suddiviso

- [quota di proprietà riferita al fallimento](#)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO

245.000,00 Euro (duecentoquarantacinquemilacinquemila/00).

- [quota di proprietà riferita all'eredità giacente](#)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO**60.000,00 Euro (sessantamila/00).**

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie 1145 catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

capitolo III. RIEPILOGO LOTTI

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con i valori di stima del compendio immobiliare suddiviso in quota detratte le spese.

RIEPILOGO LOTTI						
LOTTO	descrizione	valore di stima complessivo euro	valore di stima quota in proprietà del fallimento - euro		valore di stima quota in proprietà dell'eredità giacente - euro	
nr	a	b	b	%	c	%
1	VILLA - PARCO - TERRENI	928.000,00	747.000,00	80,5	181.000,00	19,5
2	AGRITURISMO - TERRENI	305.000,00	245.000,00	80,33	60.000,00	19,67
valore a base d'asta		1.233.000,00	992.000,00	100,00	241.000,00	100,00

52

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Rubano 19.04.2024