

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

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n°7/2017**  
promossa da BANCA DEI MONTI DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
Fascicolo riunito: n. 98/2023 in data 15/05/2023

**UNICO LOTTO DI VENDITA**  
**Intera piena proprietà**

**Lotto composto da:**

Cinque unità immobiliari *non accatastate* in corso di definizione:  
quattro ad uso ufficio, una ad uso residenza.  
Una unità immobiliare *accatastata*, agibile ad uso ufficio, occupata;  
Una unità immobiliare *accatastata* in corso di definizione ad uso ufficio;  
Terreni urbani in piena proprietà o in comproprietà per quota,  
interni ed esterni al complesso immobiliare storico.  
**Montebelluna (TV) Via Cima Mandria e Via Monte Summano**  
Gli immobili sono inseriti nel complesso immobiliare storico  
"Villa Corner Revedin Giustinian Rinaldi".

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan  
Giuramento Perito Stimatore: 3/1/2023  
Udienza di comparizione delle parti: 8/11/2023

Treviso, 9/10/2023



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO**

Con provvedimento del 29/12/2022 il G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 7/2017 promossa dalla Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.A (Siena).

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 3/1/2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 8/11/2023.

### **Premessa**

La nomina è stata conseguente alla revoca dell'incarico conferito al precedente stimatore.

Il delegato alla vendita, a seguito di attività istruttoria della documentazione ai fini della predisposizione dell'avviso di vendita, ha rilevato nell'elaborato peritale e in generale nel fascicolo dell'esecuzione alcune carenze, meglio descritte nel suo testo in data 3/10/2022:

- il mancato pignoramento dei mappali n. 163 sub. 25, 28 e 56 (beni comuni dotati di autonomo riferimento catastale);
- la mancata inclusione di alcuni beni nella stima degli immobili;
- l'impossibilità di ricostruire con esattezza la quota di comproprietà dei terreni (mapp. 516, 589, 580, 582) e di attribuirne la caratura ai singoli lotti oggetto di stima;
- alcuni problemi riferibili alla caratura millesimale dell'insieme pignorato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto, anche alla luce della risposte alle osservazioni depositate dal perito stimatore, di nominare un diverso ausiliario per procedere ad una nuova valutazione dei beni pignorati, disponendo altresì che il creditore procedente estenda il pignoramento relativamente ai mappali di cui sopra.

### **Sopralluoghi**

E' stata effettuata una ricognizione dei luoghi il 14/2/2023 e poi un sopralluogo con rilievo metrico e fotografico il 27/6/2023, presenti il custode dott. Paolo Giroto, commercialista con studio a Montebelluna (TV), e il geom. [REDACTED] per la società esecutata.

### **Struttura del nuovo elaborato**

La perizia è stata completamente riscritta rispetto alla precedente depositata l'8/11/2019.

E' stato concordato con il Giudice dell'Esecuzione il riutilizzo della documentazione già depositata nel fascicolo, integrandola solo dove necessaria o mancante, evitando doppie richieste agli Enti coinvolti per limitare i costi. Il Certificato di Destinazione Urbanistica sarà aggiornato al momento dell'aggiudicazione all'asta.

### **Formazione dei lotti**

Rispetto alla valutazione del primo stimatore risulta più agevole, anche per superare gli incagli evidenziati dal delegato alla vendita, formare un unico lotto di vendita che comprenda l'intera proprietà pignorata.

Le motivazioni a favore sono le seguenti:

- il cespite sarà trasferito con l'attuale caratura millesimale indicata dall'Amministratore del Condominio; a seguito dell'aggiudicazione all'asta essa sarà sostituita da una nuova ripartizione più aderente al contesto immobiliare, regolarmente approvata assieme al regolamento che tutt'ora manca, come nelle intenzioni del Condominio prima che fosse trascritto il pignoramento;
- il cespite avrà come potenziali acquirenti operatori immobiliari (agenzie, imprese, società) che possono trovare maggiore convenienza e libertà operativa nel gestire l'insieme anziché la



piccola unità sia dal punto di vista progettuale, di coordinamento e conclusione dei lavori nonché commerciale, in funzione della tendenza del mercato.

Per contro, la vendita frazionata comporterebbe:

- un complicato ricalcolo della caratura millesimale, da frazionare per ciascuna unità, su una base tabellare che non è stata approvata e sarà successivamente cambiata;
- il ricalcolo frazionato della comproprietà dei terreni utilizzati a parcheggio comune ed esclusivo;
- la parcellizzazione del titolo edilizio originario per completare i lavori, senza il probabile coordinamento esecutivo nei tempi e modi tra i vari comproprietari;
- il rischio che alcune unità immobiliari, meno apprezzate per dimensioni e ubicazione, rimangano invendute per lungo tempo, creando spazi incompleti all'interno del condominio che possono solo deprezzare l'insieme;
- i crescenti costi d'asta a carico del precedente nel caso di difficile vendita delle porzioni minori.

Infine manca il presupposto che una procedura esecutiva abbia titolo per intervenire nel calcolo di nuove carature millesimali, coinvolgendo soggetti estranei al procedimento.

In conclusione, il **Lotto unico** è composto da:

- cinque (5) unità immobiliari *non accatastate* in corso di definizione, con opere di restauro non concluse: di queste quattro (4) ad uso ufficio, una (1) ad uso residenza.
- una (1) unità immobiliare *accatastata*, agibile ad uso ufficio, occupata da uno studio legale in comodato d'uso;
- una (1) unità immobiliare *accatastata* con opere di restauro non concluse, ex oratorio, ad uso ufficio;
- i terreni urbani in piena proprietà o in comproprietà per quota, interni ed esterni al complesso immobiliare storico.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

L'insieme immobiliare, sito a Montebelluna (TV), dispone di tre accessi:

- da Via Cima Mandria un accesso pedonale e carrabile da est verso la villa con parcheggio antistante (particelle 516,589, 580,582 – Foglio 19) in comproprietà con altre ditte;
- da Strada Statale Via Bassanese un accesso pedonale da sud verso l'oratorio (particella 182, Sezione D, Foglio 2) con affaccio sulla stessa;
- da Via Monte Summano un accesso pedonale e carrabile da ovest, dotato di cancello con apertura elettrica verso la villa in direzione dell'area scoperta a parcheggio in proprietà esclusiva della società esecutata (particelle 163 sub. 34 e sub. 35 - Sezione D, Foglio 2).

Gli immobili pignorati sono inseriti in un complesso immobiliare denominato "Villa Corner Revedin Giustinian Rinaldi", ubicato in prossimità del centro di Montebelluna (località Posmon); sono parte di una villa veneta con relative pertinenze scoperte, un edificio con valenze storiche e paesaggistiche.

L'accessibilità alle unità immobiliari è principalmente attraverso l'androne centrale comune o, in paio di casi, dall'esterno; la salita ai piani è tramite rampe di scale.

Non sono previsti ascensori.

### 1.2 Identificazione catastale

Comune di Montebelluna (Codice F443)

**Catasto dei Fabbricati - Sezione D, Foglio 2**

**Particella 163 sub. 57**, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T

**Particella 163 sub. 58**, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T



**Particella 163 sub. 59**, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T-1  
**Particella 163 sub. 60**, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T  
**Particella 163 sub. 65**, in corso di definizione, Via Bassanese Piano 1  
08/10/2008 protocollo n. TV0302224 in atti dal 08/10/2008 Identificazione Proprietà (n. 5163.1/2008)  
**Particella 163 sub. 67**, categoria A/10, Cl. 3, 5 vani, Superficie catastale 112 m<sup>2</sup> Euro 1.273,07, Via Bassanese Piano T.  
**Particella 163 sub. 71**, area urbana 11 m<sup>2</sup>, Via Bassanese Piano T  
Variazione del 02/01/2012 protocollo n. TV0438758 in atti dal 02/01/2012 Frazionamento area cortilizia (n. 76.1/2012)  
**Particella 163 sub. 34**, area urbana 1.200 m<sup>2</sup>, Via Bassanese Piano T  
**Particella 163 sub. 35**, area urbana 110 m<sup>2</sup>, Via Bassanese Piano T  
Variazione del 03/09/2003 protocollo n. 410012 in atti dal 03/09/2003, divisione- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 5560.1/2003)  
**Particella 182**, categoria B/7, Cl. U consistenza 292 m<sup>2</sup>, superficie catastale 80 m<sup>2</sup>, Euro 377,01  
Via Bassanese n. 24, piano T.  
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Per la quota 1/1 piena proprietà

Comune di Montebelluna(Codice F443)

#### **Catasto Terreni, Foglio 19**

**Particella 516**, 19 are 48 centiare (1948 m<sup>2</sup>)

**Particella 589**, 10 are 85 centiare (1085 m<sup>2</sup>)

**Particella 580**, 2 are 17 centiare (217 m<sup>2</sup>)

**Particella 582**, 1 are 06 centiare (106 m<sup>2</sup>)

Per la quota di 58615/100000 proprietà

#### **Annotazione**

Si conferma la segnalazione del precedente stimatore attinente la **particella 163 sub. 69**, area urbana di 14 m<sup>2</sup>: la particella non è inclusa fra quelle pignorate pur essendo funzionale ad una di queste. Esaminando la tavola di progetto relativa all'intervento di restauro conservativo (Allegati n° 9 – Tavola P5.02), si vede che il sedime dovrebbe essere occupato da una scala in ferro, con pedate e pianerottolo in legno, per accedere all'attuale oratorio identificato dalla particella 182.

### **1.3 Confini**

#### Da mappa catastale Catasto Terreni, Foglio 19

1) Piano terra: blocco costituito dalle **particelle 516, 589, 580, 582** (totale 3.356 m<sup>2</sup>, terreni, parcheggio comune con altre proprietà).

Nord particella 1400; est via Cima Mandria; sud particelle 583, 581, 163; ovest particella 587.

#### Da dimostrazione grafica dei subalterni, particella 163

2) Piano terra: blocco costituito dalle **particelle 163 sub. 34 e sub. 35** (totale 1.310 m<sup>2</sup>, terreni, parcheggio e viabilità).

Nord particelle 36, 587; est particella 43; sud particelle 70, 33; ovest particella 33 e 36.

3) Piano terra: blocco costituito dalle **particelle 163 sub. 67** (categoria A/10 ufficio agibile) e **sub. 71**, area urbana 11 m<sup>2</sup>. Nord particelle sub. 44 ufficio, sub. 43 e sub. 58 area scoperta; est



particelle sub. 60 ufficio e sub. 56 giardino comune; sud particella sub. 56 giardino comune; ovest particelle sub. 34 area scoperta e sub. 28 vano scale.

4) Piano terra: unica particella 182 (categoria B/7 cappella/oratorio ora ufficio in restauro). Nord particella sub. 70; est particella sub. 56 area scoperta; sud Strada Statale Via Bassanese; ovest sub. 33 area scoperta e sub. 69.

5) Piano terra: particella 163 sub. 57, ufficio in corso di definizione.

Nord particella sub. 56 area scoperta, est particella sub. 56 androne comune; sud particelle sub. 59 e sub. 60 uffici; ovest particella su 56 area scoperta.

6) Piano terra: particella 163 sub. 58, ufficio in corso di definizione.

Nord particella sub. 56 area scoperta, est particella sub. 50 area scoperta e sub. 49 ufficio; sud particella sub. 62 ufficio; ovest particella sub. 56 androne comune.

7) Piano terra e primo: particella 163 sub. 59, ufficio in corso di definizione.

Piano terra ingresso scala: nord particella sub. 57 ufficio, est particella sub. 56 androne comune, sud e ovest particella sub. 60 ufficio.

Piano primo: nord vista libera sul parco; est vista libera in parte, particella sub. 64 ufficio; sud vista libera giardino e via Bassanese; ovest particella sub. 65 ufficio.

8) Piano terra: particella 163 sub. 60, ufficio in corso di definizione.

Nord particelle sub. 59 e sub. 57 uffici; est particella sub. 56 androne comune, sud particella sub. 56 giardino comune, ovest particella sub. 67 ufficio.

9) Piano primo: particella 163 sub. 65, abitazione in corso di definizione.

Nord particella sub. 45 ufficio, vista libera, particella sub. 50 ufficio; est particella sub. 50 ufficio; sud vista libera giardino comune e via Bassanese; est particelle sub. 66 ufficio e sub. 28 vano scale.

#### 1.4 Servitù attive o passive

Con riferimento all'atto di compravendita in data 10/6/2002 n. 161.982 di repertorio, n. 33324 di raccolta Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 18/6/2002 n. 1811, **e alla pianta allegata sub "B"** che individua e descrive il tutto, si elencano le seguenti servitù:

1) **Servitù di passaggio** ad uso pubblico sull'area che costituisce parte della esistente pista ciclo pedonale, che grava su porzioni dei mappali 516, 589 (di proprietà condominiale) costituita con l'atto in data 10/6/2002 n. 161.982 di repertorio, n. 33324 di raccolta Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna, registrata a Montebelluna il 18/6/2002 n. 1811.

2) **Servitù di passaggio** per pedoni, mezzi ed automezzi e condutture tecnologiche, costituita all'art.8 punto A) dell'atto in data 28.4.1998 n.132739 Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna registrato a Montebelluna il 15.5.1998 al n.1178 Pubblici, trascritto a Treviso il 20.5.1998 ai nn.ri 14742-3-4-5/10718-9-20-21, servitù che, per quanto all'oggetto, è a favore dei contigui immobili di proprietà di C. M., a carico delle particelle condominiali ai mappali 580, 582 (per l'intera superficie) e, in prosecuzione verso ovest, sulla porzione nord delle particelle pure condominiali mappali 516, 589.

Oltre a queste, nell'atto sono richiamate altre quattro (4) servitù:

3) **Servitù 1 - pianta allegata sub "B"**

Vincolo di parcheggio ad uso pubblico interessante la porzione est del terreno particella 516 con accesso attraverso il terreno alle particelle 580, 582, 516, vincolo costituito con gli atti privati autenticati nella firma dal Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna in data 27.2.2002 al n.157919 di repertorio, registrato a Montebelluna il 1/3/2002 al n. 405 Priv., integrato, ai fini della trascrizione, con l'atto in data 22.4.2002 al n.161017 di rep. registrato a Montebelluna il 6.5.2002 al n.888 Priv. trascritto a Treviso il 9.5.2002 ai nn.ri 18209/13005. Le



porzioni di terreno gravate da tale servitù sono evidenziate con il simbolo "SERVITU' 1" nella pianta succitata.

#### **4) Servitù 2 - pianta allegata sub "B"**

Servitù di passaggio per pedoni, mezzi ed automezzi nonché per condutture tecnologiche in sottosuolo a favore di tutte le unità componenti il complesso in parola (mappali 163 sub 4, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21 (oggi compravendute), e mappali 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 22, nonché del mappale 182 (al Catasto Terreni mapp."A") -rimasti alla società venditrice- da esercitarsi a carico del terreno di uso condominiale mappali 580, 582, 516, 163 sub 23, con avvertenza che l'esercizio del passaggio pedonale e carraio sulle porzioni mapp.nn. 163 sub 5, 13 e 7 e' consentito solo a favore delle unità rimaste alla società venditrice (mappali 163 sub 1, sub 2, sub 3, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 22, nonché del mappale 182 (al Catasto Terreni mapp."A"). Il tracciato di tale servitù è evidenziato con il simbolo "SERVITU' 2" nella pianta succitata.

#### **5) Servitù 3 - pianta allegata sub "B"**

Le aree ai mappali 516, 589, 163 sub 23, facenti parte delle aree di uso condominiale, per le porzioni non gravate da servitù, dovranno essere sistemate ed utilizzate esclusivamente a giardino, percorsi carrabili o pedonali e parcheggio, ma compatibilmente con quanto previsto dalle autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti (Comune di Montebelluna, Soprintendenza, ecc.). dette porzioni sono evidenziate con il simbolo "SERVITU' 3" nella pianta succitata.

#### **6) Servitù 4 - pianta allegata sub "B"**

Servitù di passaggio carraio pedonale e per sotto servizi a favore delle unità mappali 163 sub 3, sub 9, sub 10 a carico della porzione sud dello scoperto mappale 163 sub 20.

Il tracciato di tale servitù e' evidenziato con il simbolo "SERVITÙ 4" nella pianta succitata.

*Con successivo atto di compravendita in data 15/12/2003 n. 173.482 di repertorio e n. 35.130 di raccolta del Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna, la SERVITÙ 4 è stata concordemente soppressa* precisando che su detta porzione è consentito comunque, previo avviso scritto, il saltuario accesso per l'esecuzione di opere di manutenzione, restauro o altri interventi edilizi necessari sul contiguo edificio particella 163 sub 37.

**E' stata invece costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio** da esercitarsi sull'area particella 163 sub. 11 (ora sub. 63) attraverso un cancello da aprire **sul suo lato est**, per consentire il collegamento delle unità in proprietà della società acquirente (particelle 163 sub. 38 e sub. 42 - oggetto del trasferimento - e sub. 4, sub 18, sub. 19, sub. 20, sub. 21 di precedente della proprietà stessa) alla strada privata condominiale sulla particella 163 sub. 25, con l'intesa che sull'area asservita non potrà essere impedito l'esercizio della servitù stessa.

Infine, nell'atto di compravendita in data 30/3/2006 n. 194.933 di repertorio e n. 37.357 di raccolta del Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna, all'art. 9, senza particolare corrispettivo in quanto compreso nel prezzo della compravendita di cui all'articolo 1, tra la società venditrice e la Parte acquirente, è stata costituita a favore dell'unità compravenduta mapp.163 subb 49-50 (graffati), servitù di passaggio, pedonale e carraio nonché per sotto servizi da esercitarsi per una larghezza di metri quattro su una fascia di terreno che partendo dall'angolo sud-est del mappale 163 sub 5 (rimasto alla società venditrice) prosegue in aderenza al confine nord dei mappali 163 sub 52 (pure rimasto alla società venditrice) e sub 50 (oggi compravenduto).

Il tracciato di detto passaggio è evidenziato in tratteggio azzurro nella Pianta che, esaminata dai contraenti, sottoscritta dagli stessi e da me notaio, si allega sub "B".



Le spese per la predisposizione di tale passaggio sono a carico della società venditrice; quelle per la successiva manutenzione saranno a carico di chi avrà diritto di servirsene.

Le Parti contraenti convengono che le unità in oggetto (mapp.n. 163 sub 49-50) non avranno diritto di servirsi del passaggio costituito all'art. 10 quarto capoverso lettera a) dell'atto in data 6.8.2002 n.163067 del Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il giorno 8.8.2002 al n.2486 Pubblici, trascritto a Treviso il 27.8.2002 ai nn.ri 35947-8/25467-8 (servitù 4).

Sempre nell'allegato sub "B", evidenziata da un tratteggio di colore rosso, è riportata la servitù di passaggio che consente l'accesso carrabile e pedonale da Via Monte Summano a favore delle particelle 163 sub. 34 e sub. 35 (terreni) nonché a tutte le unità immobiliari in corso di definizione.

#### **In allegato:**

- atto di compravendita in data 10/6/2002 n. 161.982 di repertorio, n. 33.324 di raccolta Dott. Battista Parolin Notaio e pianta allegata sub "B".

- atto di compravendita in data 30/3/2006 n. 194.933 di repertorio e n. 37.357 di raccolta del Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna e tracciato allegato sub "B".

### **1.5 Titoli di provenienza**

**Relativamente alla provenienza dei beni sotto elencati:**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione D, Foglio 2**

*Particella 163 sub. 34, particella 163 sub. 35, particella 163 sub. 57, particella 163 sub. 58, particella 163 sub. 59, particella 163 sub. 60, particella 163 sub. 65, particella 163 sub. 67, particella 163 sub. 71, particella 182; Catasto Terreni, Foglio 19, particella 589. (immobili e terreno), la cronologia dei titoli è la seguente:*

**17/4/1979 nn. 7830/6410**

a) Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà della società [redacted] con sede in Treviso, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per atto di compravendita e cessazione di rapporto di mezzadria dal signor [redacted]

[redacted] a rogito del notaio Battista Parolin di Montebelluna del 19 marzo 1979 repertorio numero 35824 e trascritto a Treviso il 17 aprile 1979 ai numeri 7830/6410.

**20/7/2001 nn. 29703/21157**

b) Alla società [redacted] con sede in Treviso, con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Talice Paolo di Treviso dell'11 luglio 2001 repertorio numero 51022 e trascritto a Treviso il 20 luglio 2001 ai numeri 29703/21157.

**15/11/2001 nn. 46734/33393**

c) Alla società [redacted] con sede in Treviso, per atto di mutamento di denominazione a rogito del notaio Agostini Roberto di Padova del 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46734/33393.

**15/11/2001 nn. 46735/33394**

d) Alla società [redacted] con sede in Treviso con atto di trasferimento di sede sociale ricevuto dal notaio Agostini Roberto di Padova il 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46735/33394, attuale proprietaria.

**Relativamente alla provenienza dei beni Catasto Terreni, Foglio 19, particelle 580 e 582 (terreni) la cronologia dei titoli è la seguente:**



**18/3/1992 nn. 9593/7622**

a) Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà della società [redacted] sede in Treviso e della società [redacted], per la quota di 1/2 ciascuna, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per atto di compravendita dalle signore [redacted]

[redacted] ricevuto dal notaio Talice Paolo di Montebelluna del 6 marzo 1992 repertorio numero 13617 e trascritto a Treviso il 18 marzo 1992 ai numeri 9593/7622.

**13/3/2001 nn. 10289/7536**

b) Alla società [redacted]

[redacted] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Talice Paolo di Montebelluna del 28 febbraio 2001 repertorio numero 50208 e trascritto a Treviso il 13 marzo 2001 ai numeri 10289/7536.

**20/7/2001 nn. 29703/21157**

c) Alla società [redacted] con sede in Treviso, con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Talice Paolo di Treviso dell'11 luglio 2001 repertorio numero 51022 c trascritto a Treviso il 20 luglio 2001 ai numeri 29703/21157.

**15/11/2001 nn. 46734/33393**

d) Alla società [redacted] con sede in Treviso, per atto di mutamento di denominazione a rogito del notaio Agostini Roberto di Padova del 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46734/33393.

**15/11/2001 nn. 46735/33394**

e) Alla società [redacted] con sede in Treviso con atto di trasferimento di sede sociale ricevuto dal notaio Agostini Roberto di Padova il 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46735/33394, attuale proprietaria.

**Relativamente alla provenienza dei beni *Catasto Terreni, Foglio 19, particella 516 (terreno)* la cronologia dei titoli è la seguente:**

**17/4/1979 nn. 7830/6410**

a) Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà della società [redacted] con sede in Treviso, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per atto di compravendita e cessazione di rapporto di mezzadria dal signor [redacted]

[redacted] a rogito del notaio Battista Parolin di Montebelluna del 19 marzo 1979 repertorio numero 35824 e trascritto a Treviso il 17 aprile 1979 ai numeri 7830/6410.

**13/3/2001 nn. 10289/7536**

b) Alla società [redacted]

[redacted] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Talice Paolo di Montebelluna del 28 febbraio 2001 repertorio numero 50208 e trascritto a Treviso il 13 marzo 2001 ai numeri 10289/7536.

**20/7/2001 nn. 29703/21157**

c) Alla società [redacted] con sede in Treviso dalla società [redacted] con sede in Treviso, con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Talice Paolo di Treviso dell'11 luglio 2001 repertorio numero 51022 e trascritto a Treviso il 20 luglio 2001 ai numeri 29703/21157.





15/11/2001 nn. 46734/33393

d) Alla società [redacted] con sede in Treviso, per atto di mutamento di denominazione a rogito del notaio Agostini Roberto di Padova del 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46734/33393;

15/11/2001 nn. 46735/33394

e) Alla società [redacted] con sede in Treviso con atto di trasferimento di sede sociale ricevuto dal notaio Agostini Roberto di Padova il 9 ottobre 2001 repertorio numero 27484 e trascritto a Treviso il 15 novembre 2001 ai numeri 46735/33394, attuale proprietaria;

## ANNOTAZIONI

Il dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), segnala nel certificato agli atti che la società esecutata, relativamente ai mappali 516, 589, 580, 582, ha venduto quote millesimali di proprietà con una serie di atti nei quali non si cita la quota di proprietà ceduta.

Presumibilmente la quota non è stata indicata dal Notaio Dott. Battista Parolin, *che ha rogitato tutti gli atti*, per due motivi:

- il condominio non ha un regolamento approvato;
- la tabella millesimale sino ad ora utilizzata è stata proposta dalla Società esecutata ed accettata dagli altri comproprietari in un ambito "gentleman agreement", senza approvazione formale, come dichiarato dall'attuale amministratore di condominio.

**Sugli stessi beni** anche il Delegato alla Vendita ha ritenuto opportuno segnalare che *"... dalla visura catastale risulta che le particelle sono intestate a vari soggetti, tra cui l'esecutata srl per 58.615/100.000, quota oggetto di pignoramento; ma, dall'esame degli atti di compravendita allegati al primo elaborato peritale emerge che dopo il 30/3/2006, data di registrazione dell'ultima variazione nell'intestazione catastale, ulteriori quote dei terreni sono state trasferite ad altri aventi causa, a cui favore però non risulta la relativa intestazione"*.

Il trasferimento di queste frazioni non ha avuto seguito patrimoniale e catastale perché, per i motivi già esposti, non sono state indicate negli atti di compravendita le quote millesimali ma è stato acquisito, seppur in modo generico, il diritto ad esse.

Analizzando lo "stato di fatto" dell'intestazione catastale la somma delle quote dei cinque comproprietari dà come risultato esattamente l'intero, **per cui la quota di 58.615/100.000 attribuita alla società esecutata è di base corretta** come, per altro, ha confermato verbalmente la dott.ssa Sabby De Carlo, Notaio in Vittorio Veneto, che si è occupata del trasferimento della quota di un suo cliente con atto in visura dal 22/12/2017 Repertorio n. 9905.

**In conclusione**, a seguito dell'aggiudicazione all'asta dei beni pignorati, sarà tutto demandato all'approvazione del nuovo regolamento di Condominio e relative tabelle: i comproprietari avranno la definitiva attribuzione dei percentili di caratura che gli spettano o eventualmente, anche se più oneroso, il ricalcolo frazionato della comproprietà dei terreni utilizzati a parcheggio comune ed esclusivo.

## 1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

### Iscrizioni contro

17/05/2004 nn. 20622/4936

Ipoteca volontaria Euro 3.600.000,00 derivante da apertura di credito iscritta alla Conservatoria di Treviso a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa avente eletto



domicilio in Treviso c/o la propria filiale e contro la società esecutata gravante sulle particelle 182, 163/1, 163/5, 163/32 del Catasto Fabbricati e della particella A del Catasto Terreni.

**06/08/2015 nn. 23105/3938**

Ipoteca giudiziale Euro 1.000.000,00 derivante da decreto ingiuntive a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa avente eletto domicilio in Siena e contro la società esecutata per i beni su descritti.

Trascrizioni contro

**30/12/2016 nn. 43914/30066**

Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Treviso a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro la società esecutata per i beni su descritti.

Le visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, rispetto alla certificazione notarile del 2017, hanno evidenziato le seguenti formalità:

**07/11/2022 nn.44038/7789**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione Euro 48.475,32 (Euro 24.237 capitale) a favore dell' Agenzia delle Entrate (Roma) atto 4/11/2022 rep. 4594/7722 contro la società esecutata per i beni particelle 163 sub 67 (ufficio) e 182 (oratorio) Sez. D/Foglio 2 -Montebelluna.

**28/03/2023 nn. 11364/8120**

Pignoramento trascritto a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 20/2/2023 rep. 968/2023 a favore di Siena NPL 2018 srl (Roma) contro la società esecutata relativamente alla piena proprietà delle particelle 163 sub. 25, sub. 28, sub. 56, Sezione D, Foglio 2 Catasto fabbricati, Montebelluna.

## **1.7 Descrizione generale del lotto**

Gli immobili pignorati sono inseriti in un complesso immobiliare denominato "Villa Corner Revedin Giustinian Rinaldi", ubicato in prossimità del centro di Montebelluna (località Posmon) e sono parte di una villa veneta con relative pertinenze scoperte.

L'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

Si tratta quindi di un edificio di pregio storico e paesaggistico, ove il giardino e gli spazi naturali a disposizione ne qualificano l'insieme dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Dagli inizi del 2000 la villa e le adiacenze sono state oggetto di un progetto di restauro scientifico volto al riutilizzo degli spazi in unità a destinazione direzionale ed abitativa.

Le unità in corso di definizione e i terreni oggetto della presente valutazione costituiscono la parte ovest dell'insieme immobiliare, con accesso più agevole da Via Monte Summano; il resto delle unità presenti nel complesso, con accesso preferibile da Via Cima Mandria, è agibile ed utilizzato da altre attività professionali e di servizio.

### **Parti comuni**

Le parti comuni sulle quali la società esecutata è chiamata attualmente a sostenere pro quota i costi sono:

-Area esterna a parcheggio identificata dalle particelle 516, 589, 580, 582 - Catasto Terreni, Foglio 19 - con superficie complessiva di 3.356 m<sup>2</sup> della quale la società possiede la quota di proprietà di 58.615/100.000, area che costituisce anche l'accesso all'insieme immobiliare da Via Cima Mandria (*Allegato fotografico area esterna a parcheggio*);



-Aree intra moenia: si tratta del giardino condominiale composto da aree private e comuni, trattate come un unicum e riferibili alla particella 163 sub 25, il cui utilizzo sarà probabilmente oggetto di revisione in sede di stesura del regolamento condominiale non escludendo l'ipotesi che venga realizzato un parcheggio interrato sull'attuale subalterno 56 (giardino segreto). (*Allegato fotografico giardino "intra moenia", non pignorate*);

-Porzioni della villa ed esterni: trattasi del vano d'ingresso aperto (portico) alla Villa e di quello passante, chiuso da serramenti, entrambi collegati alle due parti di giardino (a sud e a nord, quest'ultimo definito "giardino segreto") il tutto identificato dalla particella 163 sub. 56; infine quanto definito ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. (*Allegato fotografico parti comuni ed esterno villa*).

### **Terreno interno a parcheggio**

Si tratta di un terreno a parcheggio e movimento mezzi, identificato dalle particelle 163 sub. 34 e sub. 35, con superficie complessiva di 1.310 m<sup>2</sup> che permette la sosta ai mezzi afferenti le unità immobiliari in valutazione (*Allegato fotografico area interna a parcheggio*).

Ad esso si accede da Via Monte Summano attraverso un accesso pedonale e carrabile ad ovest, dotato di cancello con apertura elettrica, utilizzando la servitù di passaggio evidenziata con tratteggio di colore rosso nella Pianta allegata al titolo (sub "B") dell'atto di compravendita in data 30/3/2006 n. 194.933 Dott. Battista Parolin Notaio in Montebelluna.

Il terreno è in piena proprietà della società esecutata.

#### **1.7.1 Descrizione delle unità immobiliari**

Come già anticipato, si tratta di:

- cinque (5) unità immobiliari non accatastate in corso di definizione, con opere di restauro non concluse: di queste quattro (4) ad uso ufficio (particelle 163 subb. 57, 58, 59, 60) una (1) ad uso residenza (particella sub. 65);
- una (1) unità immobiliare accatastata, agibile ad uso ufficio, occupata da uno studio legale in comodato d'uso (particelle 163 sub. 67 categ. A/10 e sub. 71 area urbana);
- una (1) unità immobiliare accatastata con opere di restauro non concluse, ex oratorio, ad uso ufficio (particella 182, categ. B/7).

La descrizione progressiva delle unità immobiliari avverrà per piano (prima il piano terra e poi il primo) e in direzione sud nord, ovest est.

Ogni immobile sarà collegato ad un allegato grafico numerato progressivamente (1,2,3..) che lo descriverà in pianta e lo individuerà precisamente dentro il complesso, oltre alla documentazione fotografica normalmente prevista.

#### **1) Particella 182, categoria B/7, piano T.**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione Urbana D, Foglio 2

Particella 182, categoria B/7, Cl. U consistenza 292 m<sup>2</sup>, superficie catastale 80 m<sup>2</sup>, Euro 377,01  
Via Bassanese n. 24, piano T.

Quota pignorata: intera piena proprietà.

#### Collocazione e accessibilità

Il bene immobile, distribuito al piano terra, ha una destinazione direzionale/ufficio ed è collocato in posizione sud-ovest rispetto al nucleo edificato, in uno spazio originariamente destinato alla cappella/oratorio della Villa.

L'ingresso principale è a sud, direttamente da Via Bassanese, ma appare sfruttabile con difficoltà per l'assenza di una piazzola o marciapiede a protezione dal traffico veicolare.



Nelle previsioni di progetto è meglio raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano.

Sul fronte ovest dell'unità è prevista la realizzazione di un nuovo ingresso, con scala esterna e pianerottolo, da collocare sul sedime della particella 163 sub. 69.

#### Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità sarà dotata di tre vani: un atrio d'ingresso dal retro ad ovest, un bagno con anti bagno, un unico vano ufficio.

Il nuovo atrio è collegato anche con il campanile laterale, un manufatto dotato di alcuni elementi di pregio decorativo (una lapide, una campana restaurata, il crocefisso in sommità); la salita in cima avviene attraverso delle maniglie in ferro fissate al muro.

Il vano ufficio ospita l'altare, rialzato rispetto al resto del pavimento e delimitato da due colonne con capitello e segnato lateralmente da due architravi; il soffitto è a volta, tipico degli spazi religiosi.

Anche il prospetto esterno a sud, fronte strada, si connota per la presenza di elementi compositivi classici (due colonne con capitello, un frontone, due edicole vuote, alcuni fregi).

I lavori di restauro sono tutti da realizzare: mancano alcune demolizioni di pareti interne e la realizzazione della scala esterna.

Fatta eccezione i serramenti per finestra, restaurati e dotati di vetrocamera, le finiture interne ed esterne, i pavimenti, i rivestimenti, le porte sono quelle dell'epoca e l'unità è sprovvista di componenti impiantistiche e di accessori. Lo stato di fatto rilevato si può definire scadente in quanto molte parti sono bisognose di essere recuperate.

L'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

#### Dimensioni

Altezza dei locali variabile: 3,39 m, 5,21 m, 6,54 m.

Superficie lorda 74,58 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 1 / allegato fotografico n. 1 composto da otto (8) fotografie.

#### **2) Particella 163 sub. 67, categoria A/10, piano T**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione Urbana D, Foglio 2

Particella 163 sub. 67, categoria A/10, Cl. 3, 5 vani, Superficie catastale 112 m<sup>2</sup> Euro 1.273,07, Via Bassanese Piano T.

Particella 163 sub. 71, area urbana 11 m<sup>2</sup>, Via Bassanese Piano T

Quota pignorata: intera piena proprietà.

#### Collocazione e accessibilità

E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano; si accede all'ufficio attraverso un piccolo atrio (particella 163 sub. 28) comune con una scala d'accesso verso il piano primo, dove è collocata la particella 163 sub. 65 pignorata.

#### Stato di fatto

L'unità immobiliare è completa, resa agibile, occupata da uno studio legale in attività.

E' composta da un ingresso, tre vani ad uso ufficio, un piccolo bagno con anti bagno.



Nell'ingresso una porta consente di accedere al confinante mappale 163 sub. 70 (ufficio non pignorato – altra proprietà) estensione dell'unità in oggetto.

Dal vano ufficio centrale, attraverso una porta finestra, si accede all'area scoperta ad uso esclusivo di 26 m<sup>2</sup>, il quale è un piccolo spazio aperto, a ridosso dell'edificio, non delimitato rispetto al giardino condominiale.

#### Finiture ed impianti

Finitura esterna in intonaco modellato secondo direttive di restauro, fori con davanzali e soglie in pietra naturale.

Finitura interna in intonaco e tinteggiature e rivestimenti al civile, in buone condizioni generali; pavimentazioni costituite da tavolati in legno, con eccezione dei servizi pavimentati con piastrelle ceramiche. Porte esterne di tipologia porta-finestra con vetro-camera e oscuri esterni a battente restaurati, porte interne di tipologia comune in legno.

Serramenti esterni con struttura in legno; quello sul fronte ovest presenta costruzione attualizzata e dotata di vetro-camera; quelli sul fronte sud risultano restaurati e dotati di vetro singolo, con oscuri esterni a battente anch'essi restaurati.

L'unità risulta dotata di impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas di rete; dell'impianto idrico sanitario per il bagno, dell'impianto di condizionamento per i principali vani utilizzando unità tipo split.

Il livello di conservazione si può definire ottimo.

#### Conformità al progetto approvato

L'immobile è stato reso agibile come attesta il permesso di agibilità N. 37066/09 del 08/02/2010.

Il progetto approvato prevede un collegamento tra questa unità e quella confinante a sud, ossia la particella 163 sub. 70, un immobile estraneo al pignoramento.

#### Dimensioni

Altezza dei locali: 2,40 m vani di servizio, 3,85 m uffici.

Superficie lorda unità immobiliare 109,53 m<sup>2</sup>; superficie catastale area scoperta 26,00 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 2 / allegato fotografico n. 2 composto da dodici (12) fotografie.

#### Stato di occupazione

Sono stati forniti alla procedura, assieme ad altri documenti, i seguenti contratti:

- 1) **Una scrittura privata in data 17/10/2006** (17 anni fa) con la quale è stata pattuita, tra la società esecutata e un compratore già indicato, la promessa di vendita di questo immobile;
- 2) **Un contratto di comodato in data 8/2/2010** (13 anni fa) stipulato tra la società esecutata e un soggetto privato, lo stesso indicato nella promessa di vendita.

La situazione che si è venuta a formare dovrebbe essere oggetto di cognizione ordinaria.

1) **Nella scrittura privata del 2006** è stato stabilito il prezzo di € 270.000,00 più Iva e dei termini scaglionati di pagamento che sono stati onorati tramite bonifici o assegni non trasferibili, in un periodo compreso tra il 9/11/2006 e il 2/2/2010, fino alla somma di € 270.000,00; di questi pagamenti sono state fornite le note contabili.

All'art. 11 della scrittura privata (fatto salvo un refuso di stampa inconsapevolmente sottoscritto) è stato precisato che... *“Le parti concordano di rogitare l'unità oggetto della presente promessa dopo 1461 giorni dal termine dei lavori, come risultante dalla relativa certificazione depositata in Comune”*.

Esiste una richiesta di svincolo ipotecario dell'unità immobiliare in oggetto, inviata dalla Società esecutata alla Banca Monte dei Paschi di Siena il 14/3/2009 per e.mail ordinaria, la quale non ha avuto seguito.



Nei fatti l'immobile non è stato trasferito, prova ne è che è stato pignorato.

2) **Il contratto di comodato in data 8/2/2010** è stato sottoscritto tra le stesse parti dopo il saldo del bene; è precisato che *“il comodato ha validità “fino alla compravendita del bene”. Le spese per le utenze e per la manutenzione ordinaria sono a carico del comodatario”*.

Attualmente l'immobile è occupato da uno studio professionale: il titolare dello studio è un soggetto diverso dal comodatario, con il quale si presume ci sia un legame di parentela: non è stata fornita alcuna documentazione che ne attesti il diritto d'uso.

Il contratto di comodato è firmato in calce ma non è stato registrato; il precedente stimatore ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate e conferma la mancata registrazione.

La valutazione finale sull'opponibilità di queste pattuizioni spetterà al Giudice dell'Esecuzione.

Riferimenti allegati: 1) scrittura privata in data 17/10/2006, 2) contratto di comodato in data 8/2/2010; 3) richiesta di svincolo ipotecario in data 14/3/2009; 4) certificato di agibilità dell'immobile n. 37066/09 del 8/2/2010.

### 3) **Particella 163 sub. 60, in corso di definizione, piano T**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione D, Foglio 2

Particella 163 sub. 60, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T.

Quota pignorata: intera piena proprietà.

Collocazione e accessibilità

Unità a destinazione direzionale in corso di definizione, sviluppata al piano terra presso l'ala ovest del complesso immobiliare.

E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano e poi attraversando tutto l'androne principale (particella 163 sub. 56 - parte chiusa): l'accesso a questo ufficio è corrispondente all'ultima porta a destra.

Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità sarà dotata di quattro vani: un ufficio principale, un secondo ufficio posto sul retro, un disimpegno e un bagno.

I lavori eseguiti sono i seguenti: nel disimpegno e nel bagno sono stati rimossi gli infissi e il pavimento e in questi vani è stato rifatto l'intonaco per circa 1 metro dal pavimento.

Sono state predisposte le tubazioni di A/R acqua per riscaldamento; nei due uffici è stato predisposto l'impianto elettrico con canalizzazioni e porta frutti elettrici (ossia interruttori, prese e pulsanti), le tracce sono chiuse e livellate con intonaco fine.

Negli uffici sono stati installati due nuovi infissi con vetro singolo con oscuri esterni a battente anch'essi parzialmente restaurati; la pavimentazione è del tipo a terrazzo alla veneziana e il soffitto è a volta. La porta d'ingresso è l'originale in legno a doppio battente per l'accesso. Manca il tamponamento delle due porte a nord: una nel disimpegno e una nel bagno.

Lo stato di fatto rilevato si può definire mediocre in quanto alcune parti sono bisognose di essere recuperate. L'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

Dimensioni

Altezza dei locali variabile: 2,81 m, 3,82 m, 5,12 m.



Superficie lorda 89,00 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 3 / allegato fotografico n. 3 composto da dodici (12) fotografie.

#### **4) Particella 163 sub. 57, in corso di definizione, piano T**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna- Sezione D, Foglio 2

Particella 163 sub. 57, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T<sub>1</sub>

Quota pignorata: intera piena proprietà.

##### Collocazione e accessibilità

Unità a destinazione direzionale in corso di definizione, sviluppata al piano terra presso l'ala nord ovest del complesso immobiliare.

E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano, poi entrando nell'androne principale (particella 163 sub. 56 – parte aperta): l'accesso a questo ufficio è corrispondente alla prima porta a destra. Esiste anche un ingresso secondario, dal vano scale a destra attualmente chiuso.

##### Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità sarà dotata di sette vani: un ufficio principale, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, un sottoscala.

I lavori eseguiti sono i seguenti: è stato rimosso l'intonaco lungo le pareti est, nord ed ovest del locale ufficio per circa 1 metro dal pavimento e i pavimenti dei locali disimpegni e bagni.

E' stato altresì rimosso e rifatto l'intonaco nei locali disimpegno, wc e ripostiglio per circa 1 metro dal pavimento; realizzato un nuovo impianto idrico e di scarico per lavello e bagno.

Per il resto i fori si presentano con davanzali e soglie in pietra naturale, finiture e pavimentazioni da realizzare; eccetto due, il resto delle porte interne sono mancanti, il portone d'ingresso è l'originale in legno a due ante; manca il tamponamento delle due porte a sud nel disimpegno.

L'unità è sprovvista di componenti impiantistiche e di accessori funzionali; manca il restauro dei serramenti, delle pareti, delle finiture, dei decori nonché le forniture ex novo, dove previste. Lo stato di fatto rilevato si può definire scadente in quanto molte parti sono bisognose di essere recuperate. L'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

##### Dimensioni

Altezza dei locali: 5,21 m, 2,42 m.

Superficie lorda 91,60 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 4 / allegato fotografico n. 4 composto da otto (8) fotografie.

#### **5) Particella 163 sub. 58, in corso di definizione, piano T**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione D, Foglio 2

Particella 163 sub. 58, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T<sub>1</sub>

Quota pignorata: intera piena proprietà.

##### Collocazione e accessibilità



Unità a destinazione direzionale in corso di definizione, sviluppata al piano terra presso l'ala nord est del complesso immobiliare.

E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano, poi entrando nell'androne principale (particella 163 sub. 56 - parte aperta): l'accesso a questo ufficio è corrispondente alla prima porta a sinistra.

#### Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità sarà dotata di quattro vani: un ufficio principale, un ingresso secondario, un bagno con antibagno.

I lavori eseguiti sono i seguenti: posa delle canalizzazioni dell'impianto elettrico e delle scatole porta frutti elettrici; ripristino al grezzo delle demolizioni per la posa delle tracce.

Installazione di un nuovo portoncino d'ingresso nell'ingresso secondario mentre il portone principale rimane l'originale in legno a due ante.

I fori si presentano con davanzali e soglie in pietra naturale, serramenti per finestra, finiture e pavimentazioni da realizzare (bagno, antibagno) da sistemare nel resto dell'unità.

L'unità è sprovvista di componenti impiantistiche e di accessori nonché delle porte interne. Mancano i divisori di delimitazione del bagno e dell'antibagno. manca il restauro dei serramenti, delle pareti, delle finiture, dei decori nonché le forniture ex novo, dove previste.

Lo stato di fatto rilevato si può definire scadente in quanto molte parti sono bisognose di essere recuperate. L'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>^</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

#### Dimensioni

Altezza dei locali: 4,84 m.

Superficie lorda 61,36 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 5 / allegato fotografico n. 5 composto da otto (8) fotografie.

### **6) Particella 163 sub. 59, in corso di definizione, piano T-1**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione D, Foglio 2

Particella 163 sub. 59, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T.

Quota pignorata: intera piena proprietà.

#### Collocazione e accessibilità

Unità a destinazione direzionale in corso di definizione, posta al piano ammezzato e primo della villa, corrispondente all'intero piano nobile della costruzione storica ossia l'abitazione padronale.

E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano, poi entrando nell'androne principale (particella 163 sub. 56 - parte chiusa): e salendo attraverso il vano scale posto a destra.

Il vano è attualmente chiuso da un pannello in legno (foto n. 1).per evitare intrusioni.

#### Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità è composta:

- dalla scala ad uso esclusivo dal piano terra al piano primo, fatta eccezione il pianerottolo al piano terra dove accede anche l'unità sub 57;
- due ripostigli con un piccolo ingresso al piano ammezzato;





- tre ingressi dal pianerottolo al piano primo verso i cinque vani ad uso ufficio, uno di questi molto grande perché occupa superiormente tutto l'androne; un vano ad est definito ingresso, tre piccoli bagni con anti bagno.

Va specificato che il vano ad est definito "ingresso" è collegato ad una scala a chiocciola la quale, in discesa, è stata chiusa perché scende verso un altro ufficio con diversa proprietà; a salire conduce, attraverso gradini in legno di difficile praticabilità, al sottotetto della villa, interamente realizzato con l'originale struttura in legno; il tetto è sostenuto da capriate, travi primarie e secondarie e strutture fatte a chiglia rovesciata.

#### Stato dei lavori di restauro

I lavori eseguiti sono i seguenti: al piano ammezzato sono state fatte alcune demolizioni su pareti e pavimento, al piano primo qualche demolizione sui bagni in progetto.

L'immobile, che costituisce la parte più importante del lotto in vendita, ha le caratteristiche di seguito descritte.

La scala, rivestita in pietra naturale d'epoca, ha i pianerottoli (piano terra, ammezzato e primo) in terrazzo alla veneziana.

L'ufficio principale, coincidente con il salone centrale del piano nobile, è dotato di quattro pregevoli colonne e di elementi decorativi (cornicioni, lesene); spazia con la visuale da nord a sud e si affaccia sul giardino con poggiali dotati di parapetto in ferro battuto.

I vani hanno un soffitto "a volta" con cornicioni e decori, la pavimentazione è tutta in terrazzo alla veneziana.

I fori sono dotati di davanzali e soglie in pietra naturale, i serramenti per finestra sono in legno, parzialmente restaurati e dotati di vetro singolo, con oscuri esterni a battente. Le porte esterne sono in legno, con anta a doppio battente e quelle interne il legno, tutte da restaurare o sostituire.

L'unità risultava sostanzialmente sprovvista di componenti impiantistiche e accessori funzionali; manca il restauro dei serramenti, delle pareti, delle finiture, dei decori nonché le forniture ex novo, dove previste.

Lo stato di fatto rilevato si può definire scadente in quanto molte parti sono bisognose di essere recuperate. L'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

#### Dimensioni

Piano ammezzato: altezze m 2,49 m, 2,74 m; superficie lorda 35,12 m<sup>2</sup>.

Piano primo: altezze 5,00 m, 7,70 m; superficie lorda 432,44. Poggiali 5,01 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda complessiva 467,56 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 6 / allegato fotografico n. 6 composto da trentasei (36) fotografie.

### **7) Particella 163 sub. 65, in corso di definizione, piano 1**

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna - Sezione D, Foglio 2

Particella 163 sub. 65, in corso di definizione, Via Bassanese Piano T.

Quota pignorata: intera piena proprietà.

#### Collocazione e accessibilità

Unità a destinazione abitativa in corso di definizione, sviluppata al piano primo presso la parte sud ovest del complesso immobiliare.



E' raggiungibile dalla viabilità interna sfruttando l'accesso carraio e pedonale posto su Via Monte Summano; si accede all'abitazione attraverso un piccolo atrio (particella 163 sub. 28) comune con l'ingresso al piano terra dell'unico ufficio agibile ossia la particella 163 sub. 67.

#### Stato dei lavori di restauro

Nella previsione di progetto l'unità sarà dotata di sei vani: ingresso su soggiorno cottura, un disimpegno, due camere, due bagni.

I lavori eseguiti sono i seguenti:

- è stata effettuata la manutenzione della copertura (capriate, travi, arcarecci e tavelle);
- sono state predisposte le canalizzazioni a pavimento per impianto elettrico, idraulico e per riscaldamento;
- nei bagni sono state realizzate le pareti in cartongesso, un parziale rivestimento di finitura verticale, il pavimento con inserimento del piatto doccia;
- il serramento per finestra sul bagno è stato sostituito, dotato di vetrocamera ed inferriata all'esterno; i serramenti per finestre sul lato sud sono stati risistemati, con vetro semplice, scuri esterni e protezione anti caduta con barre orizzontali in metallo.

Infine è stato sostituito il portoncino d'ingresso con uno di tipo blindato.

L'unità è sprovvista di componenti impiantistiche e di accessori nonché delle porte interne. Mancano i divisori di delimitazione delle camere e del disimpegno, gli intonaci e parte delle finiture. Lo stato di fatto rilevato si può definire sufficiente, l'immobile è inutilizzato.

Si ricorda che l'insieme edilizio ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39), e gli immobili censiti alle particelle n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/1939).

#### Dimensioni

Altezze dei locali: 2,95, 3,02 m, 4,40 m.

Superficie lorda 97,60 m<sup>2</sup>.

Riferimenti descrittivi: allegato grafico n. 7 / allegato fotografico n. 7 composto da dodici (12) fotografie.

RIEPILOGO	Altezza dei locali	Superficie lorda	Stato*
1) Particella 182, categoria B/7, piano T. Ufficio in corso di definizione.	3,39 m, 5,21 m, 6,54 m.	74,58 m <sup>2</sup>	Scadente
2) Particella 163 sub. 67, categoria A/10, piano T. Ufficio agibile. Area in uso esclusivo 26,00 m <sup>2</sup> .	2,40 m vani di servizio, 3,85 m uffici	109,53 m <sup>2</sup>	Ottimo
3) Particella 163 sub. 60, piano T. Ufficio in corso di definizione.	2,81 m, 3,82 m, 5,12 m.	89,00 m <sup>2</sup>	Mediocre
4) Particella 163 sub. 57, piano T. Ufficio in corso di definizione.	5,21 m, 2,42 m.	91,60 m <sup>2</sup>	Scadente
5) Particella 163 sub. 58, piano T. Ufficio in corso di definizione.	4,84 m	61,36 m <sup>2</sup>	Scadente
6) Particella 163 sub. 59, piano T-1. Ufficio in corso di definizione. Piano ammezzato	2,49 m, 2,74 m	35,12 m <sup>2</sup>	



Piano primo Totale Piano primo, poggioli.	5,00 m, 7,70 m	432,44 m <sup>2</sup> 467,56 m <sup>2</sup> 5,01 m <sup>2</sup>	Scadente
7) Particella 163 sub. 65, piano 1. Abitazione in corso di definizione.	2,95 m, 3,02 m, 4,40 m	97,60 m <sup>2</sup>	Sufficiente

\* Si precisa che lo stato è definito scadente quando l'unità risulta sostanzialmente sprovvista di componenti impiantistiche e accessori funzionali, nonché manca la costruzione di pareti divisorie, il completamento delle demolizioni, il restauro anche parziale dei serramenti, delle pareti, delle finiture, dei decori e le forniture ex novo, dove previste. La valutazione dei lavori eseguiti è stata fatta a vista in mancanza di documentazione di cantiere.

### 1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico gli immobili così distinti in Catasto:

#### **Catasto Terreni, Foglio 19**

Mappale n.163, per l'intero;

Mappale n. 589, 516, per maggiore quota-parte;

#### **Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2**

Mappale n. 182, Mappali n. 163 sub 34-35-57-58-59-60-65-67-71;

hanno la seguente destinazione urbanistica.

#### **ART. 16 - Zone di interesse architettonico ed ambientale (A) - A3 VILLE**

##### **Individuazione**

Comprendono gli edifici originariamente isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

##### **Destinazioni d'uso**

Valgono le norme previste dall'alt 15 per le zone residenziali. Sui fabbricati esistenti ricadenti nelle zone A2, A/3, A/4, qualora siano confinanti con zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura consentite per le sotto zone Eb.

##### **Tipologie d'intervento**

Il PI si attua nel seguente modo:

1. Edifici di valore architettonico ed ambientale (schedati nell'Elaborato 3): valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 del PQAMA.;

2. Altri edifici:

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3) nonché l'ampliamento, in misura non superiore a 50 mq. di Su per unità abitativa resa abitabile anteriormente al 6.12.1983;

b) mediante Piano di Recupero esteso all'intera zona "A3" sono ammessi la ristrutturazione urbanistica (RTU) e la demolizione con ricostruzione mantenendo il volume esistente (DR/2), oppure l'ampliamento in misura non superiore a 50 mq. Su per unità abitativa resa abitabile anteriormente al 6.12.1983. L'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale. È ammessa la trasposizione di volume in ampliamento nell'ambito della zona o, se ciò contrasta con l'esigenza primaria di tutelare il complesso architettonico, anche verso zone agricole contigue fino ad una distanza non superiore a 50 m dal limite di zona, previa istituzione di un vincolo "non edificandi" per la zona "A3".

##### **3. Aree libere**

fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 3.5.2, possono essere ammessi manufatti accessori quali serre, orangerie, ricovero attrezzi da giardino, ecc. con superficie coperta



complessiva non superiore al 2% dell'area e comunque con un massimo di 300 mq (compresi gli esistenti), e attrezzature sportive di uso privato, prive di copertura.

#### **4. Annessi rustici e allevamenti aziendali**

E' ammessa la conservazione delle attività esistenti connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni: mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3).

Gli edifici censiti al mapp. n. 163 e 182 sono individuati dal P.I. come edifici di valore architettonico e ambientale con grado di protezione 1 e 2

#### **Art. 21 PQAMA -Normativa specifica per i beni ambientali, architettonici e culturali ed indirizzi tipologici (p) Disciplina degli interventi - Individuazione e schedatura**

Nelle planimetrie del PI, e nelle schede dell'Elaborato 3 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali - Elementi Puntuali - Alberi monumentali", sono individuati gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n°42, nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale con le seguenti classificazioni del complesso edilizio:

Grado di protezione "1": Edifici di notevole valore storico ed artistico, per i quali è preminente la conservazione del manufatto.

Grado di protezione "2": Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona ove ricade il manufatto, salvo in ogni caso:

a. Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui al punto 1 dell'art. 15 delle NTO.

#### **Tipologie d'intervento**

Il PI si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

- Edifici con grado di protezione 1: sono previsti interventi di restauro scientifico (RS/1).

- Edifici con grado di protezione 2: sono previsti interventi di risanamento conservativo, (RS/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1) anche con la possibilità di un diverso taglio delle unità immobiliari (RTE/2).

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia totale (RTE/3), demolizione con riproposizione tipologica (DR/1), demolizione con ricostruzione del volume preesistente (DR/2), ampliamento in base ai parametri di zona. Per questi edifici è ammesso lo spostamento di sedime.

È ammessa la modifica del grado di protezione, adeguatamente motivata da opportuna analisi storico morfologica, per un massimo di due gradi, previo parere della Commissione Edilizia Comunale e con approvazione del Consiglio-Comunale.

#### **Catasto Terreni, Foglio 19**

Mappali n. 580, 582, per l'intero, mappali n. 589, 516, per minore quota-parte hanno la seguente destinazione urbanistica:

#### **Art. 31 - Zone per spazi pubblici a servizio della residenza (SP) configurabili come standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici o di pubblico interesse a livello urbano o di quartiere, da attuarsi con IED. Le indicazioni riportate nelle tavole di PI,



relative alle diverse categorie di attrezzature, hanno valore orientativo; la destinazione specifica delle singole aree sarà definita dal Comune con

l'approvazione del progetto, senza che ciò costituisca variante al P.I., nel rispetto delle vigenti disposizioni normative. In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni:

Zone a verde pubblico (SP4). sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

81. Verde di arredo;

82. area gioco bambini;

83. giardino pubblico di quartiere;

86. parco urbano.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni di servizio alla destinazione principale come: bar, chioschi di ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, gioco bambini (con esclusione di attrezzature coperte o campi sportivi). Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere prevista interrata, se possibile per la natura del sottosuolo, e opportunamente ambientata (cespugli, alberature).

E' ammessa l'utilizzazione a servizio del parco pubblico degli edifici attualmente esistenti sulle aree, purché essi siano opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompano la continuità dell'area stessa. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,01 mq/mq

Parcheggi min. 0,05 Sf

#### **Art. 35 - Piste ciclabili e percorsi pedonali (mapp. n. 589, 516).**

I percorsi, indicati nelle planimetrie di Piano, sono suddivisi nelle seguenti tipologie:

a) piste ciclabili in bordo strada: piste autonome dalle sedi stradali con funzione solo di servizio alla mobilità (indicati solo nelle tavole di zonizzazione) distinte in esistenti e di progetto;

b) piste ciclabili con forte valenza paesaggistica: piste su viottoli rurali, strade a basso flusso di traffico, su argini di canali e interne a parchi urbani (individuati anche nelle tavole di tutela);

c) percorsi pedonali con forte valenza paesaggistica: percorsi campestri con valenza di percorso naturalistico o urbane di valore paesaggistico (individuati anche nelle tavole di tutela).

Costituiscono una maglia realizzabile per stralci che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi; tale maglia costituisce schema di riferimento da attuare tramite successivi progetti esecutivi organizzati per stralci funzionali.

I tracciati sono da ritenersi vincolanti nel significato di collegamento tra punti significativi di territorio: possono comunque subire modeste modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale, alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc.).

Nelle aree urbane le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi.

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi all'interno delle fasce di rispetto.

Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra le frazioni e la città dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica e/o di uso pubblico minore.



**ART. 20 PQAMA -Normativa specifica per i beni di natura paesaggistica - ambientale**  
**Ambito di applicazione**

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli ambiti di tutela delle ville venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze di cui all'art. 35 del PAT, e sono suddivisi in:

- a) con visuali a tutela delle ville venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze e contesti figurativi;
- b) contesti figurativi a tutela delle ville venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale.

**Prescrizioni**

Per gli ambiti di tutela delle ville venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale e relative pertinenze, di cui al comma 1.2 del presente articolo:

- a) salvaguardare le prospettive;
- b) evitare l'interferenza di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc...), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
- c) conservare e valorizzare i con visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;
- d) regolamentazione per l'installazione di cartelli pubblicitari e di reti tecnologiche.

**Per i contesti figurativi**

Per ogni tipo di intervento da effettuarsi sulle risorse culturali di interesse provinciale, è necessario definire una progettazione architettonica articolata in quattro momenti:

- riabilitazione qualitativa complessiva dell'ambito considerato unitariamente;
- riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito;
- disciplina degli usi, funzioni e attività ammissibili e verifica di compatibilità delle trasformazioni formali e funzionali;
- disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili;

Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente comma comportino o ammettano non solo tipologie d'intervento di mera conservazione dell'esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), valgono le seguenti prescrizioni:

- la progettazione degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica dovrà essere assoggettata a procedura concorsuale, mirata alla selezione tra proposte che costituiscano riferimento prescrittivi alle successive fasi della progettazione;
- la progettazione degli interventi urbanistici e/o edilizi d'iniziativa privata dovrà essere assoggettata alla valutazione di una Commissione Edilizia o se mancante di una commissione ad hoc, che si esprima su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l'inserimento nel contesto insediativo.

In alternativa alla valutazione della Commissione, il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto. La Commissione di cui al presente comma è nominata dall'Amministrazione comunale. I criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definite dall'Amministrazione comunale sentiti gli Ordini professionali competenti.

Gli interventi dovranno prevedere idonee norme di tutela finalizzate ad assicurare:

- l'inserimento di nuovi usi e funzioni nel rispetto dei caratteri distintivi del bene;
- l'esclusione di restauri mimetici con demolizione e ricostruzione degli interni;
- indirizzi progettuali rispettosi dei caratteri tipologici storici e dei loro segni caratterizzanti;
- l'ammissibilità di nuove consistenze edilizie di tipologie diverse dall'esistente solo in caso di dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non vincolati e previo parere di una commissione provinciale di esperti.



### **Art. 37 - Aree di vincolo archeologico e ritrovamenti archeologici**

1. Nelle zone appositamente perimetrate soggette a vincolo archeologico e nel raggio di m 200 (duecento) dai punti di ritrovamento sparsi le attività relative a lavori di qualsiasi natura che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno per profondità superiore a 80 cm, preso atto delle normali attività agricole che comportano movimentazione del terreno interno ai 80 cm, è condizionato dal rilascio di un nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto e deve essere preceduto da operazioni di scavo preventivo eseguibile in saggi di coincidenza delle fondazioni internamente all'area edificabile, fino alla profondità di impostazione delle strutture di fondazione, a cura e spese del titolare del permesso a costruire. Le operazioni di saggio dovranno svolgersi alla presenza di un archeologo di provata competenza che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza.

2. In ogni caso chi scopre fortuitamente cose di valore archeologico, storico o artistico, o di presumibile interesse culturale o, comunque, cose mobili ed immobili di cui all'art.10 del D.Lgs. 22.1.2004 n°42, dovrà attenersi a quanto prescritto dagli artt.90 e seguenti del D.Lgs.42/2004, in particolare deve farne immediata denuncia, entro 24 ore, al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

4. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

5. Nel caso siano in atto lavori ,in seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 1 il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1 comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo, fatta salva ogni altra sanzione legale.

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3A del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex Legge 1497/39).

Gli immobili censiti ai Mapp. n. 163 e 182 sono assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della parte 2A del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex legge 1089/39).

*Dal Certificato di destinazione Urbanistica in data 11/3/2019 Prot. n. 10823.*

#### Cronologia licenze e concessioni

- Pdc n 5315-2000 del 15-05-2002.pdf
- Relazione Tecnica 01-07-2002.pdf
- Pdc n 41570-2003 del 09-06-2004.pdf
- Autorizzazione Paesaggistica n 39415-2004 del 03-05-2005.pdf
- Pdc n 39415-2004 del 14-12-2005.pdf
- Pdc n 19955 del 07-06-2006.pdf
- Relazione Tecnica 12-05-2008.pdf
- Relazione Tecnica 30-09-2008.pdf
- Relazione Tecnica 26-11-2008.pdf
- Pdc n 32151-2008 del 08-04-2009.pdf
- Autorizzazione Paesaggistica n 32151-2008 del 08-04-2009.pdf
- Relazione Paesaggistica 15-05-2009.pdf
- Pdc n 21420 del 2009-08-17.pdf



Le licenze e concessioni qui in elenco, in formato \*pdf, sono stati allegati alla precedente perizia.

E' stato aggiunto il certificato di agibilità n. 37066/09 del 8/2/2010 relativo alle particelle 163 sub. 67 (ufficio) e sub. 68 (vano scale) al civico 4 (int. 1) di Via Monte Summano.

#### Conformità edilizia

Da quanto rilevato gli immobili hanno una sostanziale corrispondenza con l'ultimo permesso di Costruire n. 21420 del 17/8/2009. Mancano alcuni tamponamenti o divisori, descritti negli appositi allegati, ma si tratta di unità immobiliari in corso di definizione.

#### Conformità catastale

L'unico immobile accatastato, relativo alla particella 163 sub. 67 (categoria A/10 ufficio), ha la planimetria conforme all'esistente e all'assentito.

#### Attestato di prestazione energetica

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

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

### **1.9 Disponibilità degli immobili**

L'unico immobile agibile ed occupato da uno studio legale è relativo alla particella 163 sub. 67, categoria A/10, piano T. Si fa riferimento alla descrizione nelle pagine 13 e 14.

### **1.10 Oneri condominiali**

Il condominio è amministrato dall'arch. Paolo Bressan con studio a Montebelluna in via Feltrina Centro n. 88/B; le informazioni fornite sulla proprietà sono le seguenti.

I millesimi complessivi della società esecutata sono **269,69/1000** ma nessun regolamento è stato mai approvato; è stato definito "gentleman agreement" di utilizzare quanto proposto originariamente dalla stessa senza successiva approvazione. *E' nei programmi del condominio, a seguito dell'aggiudicazione all'asta dei beni pignorati, l'approvazione del nuovo regolamento e delle relative tabelle dando così un assetto definitivo all'insieme immobiliare.*

Le parti comuni su cui la società è chiamata a sostenere pro quota i costi, oltre alle parti definite ai sensi dell'art. 117 del CC (tetto, strutture portanti, facciate, fondazioni, ecc) sono le seguenti:

- Aree esterne (parcheggi esterni, la pompeiana ecc);
- Aree intra moenia: si tratta del giardino condominiale composto da aree private e comuni, trattate come un unicum e riferibili alla particella 163 sub 25;
- Aree interne: vano di ingresso (portico) e passante, giardino segreto.

Il condominio è allacciato alla fognatura comunale, a cui afferisce mediante pompe di sollevamento; il grosso dei costi di gestione sono riferiti alla gestione del verde.

Il costo complessivo per la gestione delle parti comuni, con minima manutenzione, è pari a euro 15.000,00; il costo in carico alla società esecutata pro-quota annua standard è pari ad euro 6.000,00, sempre con minima manutenzione.

Il debito complessivo storico (in parte stimato ad oggi) è pari ad euro 30.000,00, ovvero le quote dalla gestione 2015-2016 all'attualità 2023.

Riguardo al debito riferito alle ultime due annualità i condomini, vista la reiterata mancanza di risorse e l'indisponibilità della società ad onorare i propri impegni e costi nel corso degli





anni, hanno stabilito di sopperire con una gestione minima ripartita tra i soli "pagatori", esclusi quindi gli spazi pignorati.

Il debito è stato perciò definito per paragone, ipotizzato come le ultime gestioni in cui vi era l'intero compendio, stimato quindi in 12.000,00 euro.

Allegati di riferimento: 1) Tabella millesimale utilizzata pro tempore; 2) Grafico complessivo delle proprietà.

### **1.11 Divisibilità**

Si fa riferimento a quanto esposto in premessa: "Formazione dei Lotti", pagine 1 e 2.

### **1.12 Stima del valore a base d'asta**

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

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

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

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

### **Considerazioni estimative**

#### La città di Montebelluna

Montebelluna è un comune di 31.083 abitanti della provincia di Treviso.

E' composto da 11 frazioni: Biadene, Busta, Caonada, Contea, Guarda, la Pieve (che è la sede comunale), Mercato Vecchio, Pederiva, Posmon, San Gaetano, Sant'Andrea.

Il centro del paese dista circa 30 km da Bassano del Grappa e circa 20 km da Treviso, i due comuni limitrofi con maggiore attrattiva economica e sociale.

Le principali fonti di reddito sono distribuite nel settore primario e nel settore industriale, che conta numerose fabbriche e imprese operanti nei comparti alimentare (industrie lattiero-casearie), dell'abbigliamento, metalmeccanico, tessile ed edile con particolare sviluppo nel comparto di produzione di articoli e calzature sportive sportive. È presente il servizio bancario; le strutture sociali comprendono un ospedale, asili nido e una casa di riposo; le strutture scolastiche garantiscono la frequenza delle scuole dell'obbligo e degli istituti di istruzione secondaria di secondo grado (licei classico e scientifico, istituti industriale, tecnico-commerciale, per geometri e professionale agrario).

#### Il cespite immobiliare

Gli immobili pignorati sono inseriti in un complesso immobiliare denominato "Villa Corner Revedin Giustinian Rinaldi", ubicato in prossimità del centro di Montebelluna dal quale dista circa due chilometri; essi sono parte di una villa veneta con relative pertinenze scoperte, un edificio con valenze storiche e paesaggistiche. La fabbrica attuale sorge su un impianto del 1500 ed è stata completamente ristrutturata già alla fine del 1700 inizi del 1800.



Il bene monumentale, nel suo complesso, dispone di un parco di oltre 33.000 m<sup>2</sup>; le aree esterne sono state risistemate con vialetti bordati da lame metalliche, arredi, aree a frutteto, percorsi pedonali in lastre di pietra naturale, ponticelli in legno.

Le recinzioni esistenti in sasso e mattoni e i cancelli e le ringhiere sono state recuperate o ricostruite ove necessario; talune aree verdi trasformate in parcheggio carrabile con piano inerbito. I sotto servizi realizzati, dichiarati dalla parte eseguita, sono:

- Allacciamento alla rete elettrica;
- Allacciamento alla rete gas;
- Allacciamento alla pubblica fognatura;
- Allacciamento alla rete acquedotto;
- Impianto di illuminazione del parco e di irrigazione delle aree verdi.

La villa è stata edificata con i materiali tipici della sua epoca: muratura portante perimetrale in mattoni pieni e muratura divisoria interna, ora integrata dal cartongesso, strutture portanti per solai e di copertura in legno, struttura in legno a chiglia rovesciata per la realizzazione delle volte del piano nobile, manto di copertura in coppi con grondaie e pluviali.

Il corpo centrale espone nel prospetto sud un frontone sporgente con balconi segnati da lesene e tre statue poste in sommità sul tetto, di gradevole proporzione; a nord il prospetto è invece caratterizzato da un ampio portico d'ingresso, aperto su un solo lato, collegato all'androne centrale che distribuisce gli accessi ai vari uffici.

L'androne è uno spazio con una superficie di circa 130 m<sup>2</sup> finemente recuperato con materiali di pregio: pavimento alla veneziana, cornici, lesene, riquadri e stucchi, oltre un'alta cornice in marmo che protegge la muratura dal piano pavimento.

Si segnala che le pareti esterne del corpo centrale della Villa, in particolare quelle esposte a nord e ad ovest, abbisognano di essere ridipinte in quanto segnate da colature e macchie dovute alla pioggia e alle intemperie; a sud il livello di conservazione è migliore.

#### Prezzi medi richiesti dal mercato

La valutazione del cespite si colloca a margine dell'ordinarietà.

Gli immobili, una volta completati, potranno esser proposti ad una fascia di clientela che desidera avere un luogo distintivo per la propria attività, valorizzato dalla storia architettonica della villa, nonché uno spazio di lavoro dotato di parcheggi privati e comodo al centro città; per avere ciò, la conseguente disponibilità a sostenere spese condominiali superiori alla media locale.

Il mercato immobiliare di Montebelluna, per quanto riguarda il direzionale, ha prezzi abbastanza variabili rapportati alla zona e alla qualità intrinseca dell'immobile.

Dall'analisi del mercato, effettuata attraverso contatto con agenzie immobiliari locali e i portali immobiliari, si ricava un'oscillazione dei prezzi da un minimo di 1.200/1.300 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 2.000 €/m<sup>2</sup> per edifici nuovi, con adeguate aree di parcheggio ed unità dotate di moderne infrastrutture tecnologiche.

Va rilevato che il taglio dimensionale di sei (6) unità immobiliari è da considerarsi medio piccolo (dai 60 ai 110 m<sup>2</sup> lordi), spesso un unico vano con accessori e questo riduce i destinatari a piccoli studi professionali o di consulenza, con limitate esigenze; per contro l'unità coincidente con il piano nobile della Villa, avente una dimensione di 467 m<sup>2</sup>, ha tra i possibili compratori/utilizzatori società o studi di alto livello.

Per quanto riguarda la destinazione residenziale i prezzi ad agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.550 al metro quadro, con un aumento del 7,34% rispetto a Settembre 2022 (1.444 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montebelluna ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2023, con un valore di € 1.550 al metro quadro.



Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.304 al metro quadro (fonte Immobiliare.it / Borsinoimmobiliare.it / Agenzia delle Entrate).

Questi riferimenti economici sono giustificati dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile in caso di revisione successiva dell'elaborato, pur essendo questo un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

#### Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione alla zona nella quale è collocato l'immobile, ai tagli dimensionali degli immobili nonché a tutto quanto lo caratterizza, viene assunto un valore di € 1.600,00/m<sup>2</sup> per immobili agibili e completati ad uso ufficio e € 1.800,00/m<sup>2</sup> per l'immobile ad uso residenziale.

La stima dell'esistente sarà ottenuta per differenza, sottraendo i costi di completamento per ciascuna unità.

Va precisato quanto segue.

1) **La valutazione dei costi** è un parere estimativo con riferimenti economici medi, *su base statistica*, e non deriva da un computo metrico che non è previsto nell'incarico.

2) **La valutazione dei lavori** eseguiti sulle singole unità è stata fatta a vista in mancanza di documentazione di cantiere e così la definizione degli stati "scadente", "mediocre", "sufficiente"; l'appartenenza al livello più basso, che comporta il maggior decremento, è quando l'unità appare sprovvista di componenti impiantistiche e accessori funzionali, o di parti delle stesse, nonché presenta parti murarie e demolizioni in corso di completamento, manca il restauro anche parziale dei serramenti, delle pareti, delle finiture, dei decori e delle forniture ex novo, dove previste. Oltre a ciò, è stato tenuto conto anche degli oneri professionali e delle spese per rendere agibili e commerciabili le unità.

3) **La valutazione tecnica** della qualità e quantità del recupero strutturale degli edifici effettuato su solai, fondazioni e murature non è stata possibile per mancanza di documentazione tecnica e di cantiere oltre alla necessità di avvalersi di ausiliari autorizzati dal Giudice per analisi specialistiche.

4) **La valutazione tecnica** della struttura portante del tetto della villa è stata fatta e vista, accedendo dalla scala, e ha mostrato la necessità della sistemazione della scala stessa e di un'analisi puntuale degli elementi lignei.

5) **La valutazione economica** degli spazi a parcheggio – in piena proprietà e in quota – è stata riferita al semplice valore materiale del bene.

6) **La valutazione economica** separata delle parti comuni non è stata effettuata; essa non avrebbe valore immobiliare oggettivo mancando l'approvazione della quota 269,69/1000 e del regolamento condominiale.

La nuova percentuale dovrà essere calcolata anche alla luce di quei trasferimenti di proprietà, accennati in premessa, dove terzi hanno acquisito, seppur in modo generico, il diritto ad esse.

7) **La valutazione finale** a metro quadrato adottata incorpora comunque una parte del valore frazionato delle parti comuni ma confrontandosi con i prezzi medi del mercato, non essendo questa una valutazione di tipo speculativo.

Nulla osta al successivo venditore di apportare incrementi al prezzo finale se nella disponibilità del mercato ad accoglierli.

Infine, è stata fornita la valutazione dell'ufficio identificato dalla particella 163 sub. 67, categoria A/10, piano T, **pur nella particolare condizione che lo caratterizza di immobile pagato ma non trasferito**, per dare al precedente un quadro economico completo di riferimento.



RIEPILOGO	Superficie lorda	Stato	Valore a metro quadrato	Valore complessivo arrotondato
1) Particella 182, categoria B/7, piano T. Ufficio in corso di definizione.	74,58 m <sup>2</sup>	Scadente	600,00	€ 44.800,00
2) Particella 163 sub. 67, categoria A/10, piano T. Ufficio agibile. Area in uso esclusivo 26,00 m <sup>2</sup> , computata al 10%.	109,53 m <sup>2</sup> 2,6 m <sup>2</sup> ----- 112,13 m <sup>2</sup>	Ottimo	1.600,00	€ 179.400,00
3) Particella 163 sub. 60, piano T. Ufficio in corso di definizione.	89,00 m <sup>2</sup>	Mediocre	700,00	€ 62.300,00
4) Particella 163 sub. 57, piano T. Ufficio in corso di definizione.	91,60 m <sup>2</sup>	Scadente	600,00	€ 55.000,00
5) Particella 163 sub. 58, piano T. Ufficio in corso di definizione.	61,36 m <sup>2</sup>	Scadente	600,00	€ 37.000,00
6) Particella 163 sub. 59, piano T-1. Ufficio in corso di definizione. Piano ammezzato Piano primo Totale Piano primo, poggiosi (esclusi)	35,12 m <sup>2</sup> 432,44 m <sup>2</sup> 467,56 m <sup>2</sup> 5,01 m <sup>2</sup>	Scadente	500,00	€ 281.000,00
7) Particella 163 sub. 65, piano 1. Abitazione in corso di definizione.	97,60 m <sup>2</sup>	Sufficiente	900,00	€ 88.000,00
<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>				<b>€ 747.500,00</b>
8) Particelle 163 sub. 34 e sub. 35, terreno interno a parcheggio	1.310 m <sup>2</sup>		30,00	€ 39.300,00
9) Particelle 516, 589, 580, 582 terreno esterno a parcheggio e viabilità. Quota di proprietà di 58.615/100.000 *	3.356 m <sup>2</sup>		30,00	€ 59.000,00
<b>TOTALE TERRENI</b>				<b>€ 98.300,00</b>
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 845.800,00</b>
Deprezzamento 20% <sup>(1)</sup>				€ 169.200,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>				<b>€ 676.600,00</b>

<sup>(1)</sup> percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

### 1.13 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Intera piena proprietà per i beni dall'1) all'8);

Proprietà per la quota di 58.615/100.000 per il bene 9)

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 676.600,00

(Euro seicentosettantaseimilaseicento/00)



Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.  
Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 9/10/2023

Il perito stimatore



Bonan Renzo  
Ordine degli Architetti  
di Treviso  
Architetto

## Elenco Allegati

E' stato concordato il riutilizzo della documentazione già depositata nel fascicolo integrandola dove necessaria o mancante, evitando doppie richieste agli Enti coinvolti per limitare i costi. Il Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti sarà aggiornato al momento dell'aggiudicazione all'asta.

### Allegati fotografici:

1. Allegato fotografico n. 1 - particella 182
2. Allegato fotografico n. 2 - particella 163 sub 67
3. Allegato fotografico n. 3 - particella 163 sub 60
4. Allegato fotografico n. 4 - particella 163 sub 57
5. Allegato fotografico n. 5 - particella 163 sub 58
6. Allegato fotografico n. 6 - particella 163 sub 59
7. Allegato fotografico n. 7 - particella 163 sub 65
8. Allegato fotografico parti comuni esterno villa
9. Allegato fotografico giardino "Intra moenia"
10. Allegato fotografico area interna a parcheggio
11. Allegato fotografico area esterna a parcheggio

### Allegati grafici, descrizione in pianta:

1. Allegato grafico n 1 - sub. 182
2. Allegato grafico n. 2 - particella 163 sub 67
3. Allegato grafico n. 3 - particella 163 sub 60
4. Allegato grafico n. 4 - particella 163 sub 57
5. Allegato grafico n. 5 - particella 163 sub 58
6. Allegato grafico n. 6 - particella 163 sub 59
7. Allegato grafico n. 7 - particella 163 sub 65

### Catasto base (dall'altra perizia):

- b - Visura 2 Società eseguita
- f - Elaborato grafico sub mapp 163 Montebelluna
- i - Planimetria mapp 163 sub 67 Montebelluna
- j - Planimetria mapp 182 Montebelluna

### Cessioni e indicazioni servitù

1. 2002/06/10 Atto Notaio Parolin N. 161892
2. 2002/08/06 Atto Notaio Parolin N. 163067



3. 2003/12/15 Atto Notaio Parolin N. 173482
4. 2006/03/30 Atto Notaio Parolin N. 194933

#### **Gestione condominiale**

- Tabella quote millesimali pro tempore
- Grafico complessivo delle proprietà

#### **Contratti/scritture/varie studio professionale particella 163 Sub 67**

- Certificato di agibilità n. 37066/09 sub 67-68
- Planimetria catastale sub 67 ufficio attuale
- Scrittura privata 17/10/2006 e note contabili dei pagamenti
- Richiesta svincolo a mps 14/3/2009
- Contratto di comodato 8/2/2010

#### **Iscrizioni e Trascrizioni**

- Nota trascrizione pignoramento particelle 163 sub 25-28-56 parti comuni
- Nota iscrizione a favore Agenzia Entrate, particelle 163 sub 67 e 182

Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

