

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **680/2009** promossa da

[REDACTED]

con gli avvocati

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E dott. Antonello Fabbro

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

28.01.2015

Treviso, 08.01.2015

il CTU

geom. Bruno Cisterna



PREMESSA

A seguito dell'incarico di eseguire perizia di stima dei beni immobili di proprietà delle ditte esecutate (Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.), il sottoscritto Geom. Bruno Cisterna, esperite le operazioni necessarie, rende la seguente relazione suddividendo i beni nei lotti seguenti:

- **Lotto n° 1**: complesso immobiliare in Castelfranco Veneto (TV) – via San Giorgio
- **Lotto n° 2**: Abitazione in villino e scoperto in Castelfranco Veneto (TV), via Serato n. 27

PERIZIA

Lotto 1 – complesso immobiliare in Castelfranco Veneto via San Giorgio.

Pignoramento:

1) alla ditta [REDACTED] per l'intero

2) al signor [REDACTED] per l'intero

Costituito da appezzamento di terreno, ricadente parte in zona residenziale e parte in zona agricola, con sovrastanti fabbricati "al rustico" e Chiesa di "San Giorgio alla Sega", sito in comune di Castelfranco Veneto con accesso dalla Via San Giorgio.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili e risultano così catastalmente individuabili:

Comune di Castelfranco Veneto

Catasto Terreni - Foglio 29

- **M.n. 1819 - Ha 0.37.36 - Ente Urbano - R.D. *** R.A. *****
- **M.n. 1855 – Ha 0.19.00 - Sem. A. 2 - R.D. € 17,57 R.A. € 10,79**
- **M.n. 1856 – Ha 0.01.00 - Sem. A. 1 - R.D. € 1,03 R.A. € 0,62**

Catasto Fabbricati -Sez. D Foglio 6

- **Particella A, via San Giorgio – P.T. Categ. E/7**

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste quest'ultima unità è riportata al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29 - particella A - ente urbano di mq. 142.

Tra i dati catastali attuali del lotto e quelli contenuti nel pignoramento non c'è perfetta conformità.

Il pignoramento, infatti, per quanto riguarda l'identificativo del Catasto Terreni, riporta le particelle n. 136 – 137 – 606 - 608 invece dell'attuale particella n. 1819, identificativo attribuito con la riunione dei citati mappali giusta Mod. 3/SPC in data 09.04.1998 prot. 18698.

In ogni caso, i dati riportati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



Confini: da est, in senso orario, via San Giorgio, mappali n. 1854, 1857, 1117 e 430.

TITOLI DI PROVENIENZA

1) Quanto alla particella n. 1819 e particella A, intestate per l'intero alla:

- [REDACTED]

in forza dell'Atto Notarile – allegato in copia - a rogito del Notaio dr. Giuseppe Sicari in Padova, rep. 18.663 del 24.05.2005, registrato a Padova il 10.06.2005 n. 6353, trascritto a Treviso il 13.06.2005 n.ri 25327/16095.

2) Quanto alle particelle n. 1855 - 1856, intestate per l'intero al:

- signor [REDACTED]

in forza dell'Atto Notarile – allegato in copia - a rogito del Notaio dr. Antonio Gagliardi in Castelfranco veneto (TV), rep. 198.234 del 31.03.2008, registrato a Castelfranco Veneto il 17.04.2008 n. 825, trascritto a Treviso il 17.04.2008 n.ri 15010/9637

TRASCRIZIONI A FAVORE

nota in data 17.04.2008 ai nn. 15010/9637 dell'atto di compravendita in data 31.03.2008 repertorio n. 198234 notaio Antonio GAGLIARDI di Castelfranco Veneto con cui il signor [REDACTED] (in regime di bene personale) ha acquistato dal signor [REDACTED] [REDACTED] (in regime di bene personale), che ha venduto la piena proprietà dei seguenti immobili:



Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 1855 – natura T – are 19.00

Particella n. 1856 – natura T – are 1.00

nota in data 13.06.2005 ai nn. 25327/16095 dell'atto di compravendita in data 24.05.2005 repertorio n. 18663 notaio Giuseppe SICARI di Padova con cui la società [REDACTED] ha acquistato dai signori Passazi Leopoldo n. Castelfranco Veneto il 20.12.1969 (coniugato in regime di separazione dei beni) e [REDACTED] [REDACTED], che hanno venduto la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 136 – natura R - Fabbricato Rurale – are 9.70

Particella n. 137 – natura T – are 4.56

Particella n. 606 – natura T – are 16.20

Particella n. 608 – natura T – are 6.90

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Fog. 6

Particella A – natura E7 – Fabbricati dest. al culto – Via San Giorgio

nel quadro D della nota è stato precisato che le particelle 136-137-606 e 608 risultano essere state riunificate nell'unica particella 1819 con mod. 3/SPC – inoltre il fabbricato descritto al catasto fabbricati con la lettera A insiste sull'intera area distinta al catasto terreni del Comune di Castelfranco Veneto foglio 29 particella A, ente urbano di mq 142.



nota in data 21.10.1997 ai nn. 30914/22092 dell'atto di donazione in data 01.10.1997 repertorio n. 134492 notaio Silvano GIRARDI di Castelfranco Veneto con cui al Signora [REDACTED] [REDACTED] ha donato al Signor [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 136 – natura R - Fabbricato Rurale – are 9.70

Particella n. 137 – natura T – are 4.56

Particella n. 606 – natura T – are 16.20

Particella n. 608 – natura T – are 6.90

nota in data 13.06.1997 ai nn. 18639/13310 dell'atto di compravendita in data 29.05.1997 repertorio n. 132192 notaio Silvano GIRARDI di Castelfranco Veneto con cui il signor [REDACTED] ha acquistato dai signori [REDACTED] [REDACTED] che

hanno venduto la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 605 – natura T – ettari 3.02.10

Particella n. 607 - natura T – ettari 0.01.80

Nel quadro D della nota è stato precisato che a carico dell'intero M.N. 134 del Comune di Castelfranco Veneto- Sez. D – Fg 6° (ora solo Fg. 29), di



Ha 3.18.30, attualmente suddiviso nei M.N. 605,606, esiste vincolo a favore del fabbricato del Sig. [REDACTED] come da atto registrato a Castelfranco Veneto il 27.03.1974 al n. 1320, Vol. 109, Atti Privati.

nota in data 06.09.1980 ai nn. 20405/17088 di cui al certificato di denunciata successione presentata a Castelfranco Veneto in data 19.03.1979 al n. 59 Vol. 138 in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto a Castelfranco Veneto il 20.09.1978 la cui eredità è stata devoluta per legge a favore della Signora [REDACTED] (coniuge) e [REDACTED] (figlio), che hanno ricevuto la quota di 1/2 ciascuno.

Il defunto era proprietario per l'intero (tra l'altro) dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D Fog. VI

Particelle n. 134 – 136 – 137 -350 di complessivi Ha 3.41.26

nota in data 04.09.1968 ai nn. 15727/13742 di cui al certificato di denunciata successione presentata a Castelfranco Veneto al n. 51 Vol. 113 in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto a Castelfranco Veneto il 19.02.1968 la cui eredità è stata devoluta per testamento e che il signor [REDACTED] (figlio) ha ricevuto (tra l'altro) la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D Fog. VI

Particelle n. 131/b - 134 – 136 – 137



TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

nota in data 19.11.2009 ai nn. 43087/26138 trascritta nei
RR.II. di Treviso di cui all'atto di pignoramento immobiliare a favore della

[REDACTED]
[REDACTED] con provvedimento del Tribunale di Treviso
in data 20.10.2009 n. 5475 sui seguenti immobili

1

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. F – Fg. 9
Particella n. 272 sub. 2 – natura C6 – consistenza 32 mq – via Serato
Particella n. 272 sub. 3 – natura A7 – consistenza 9,5 vani – via Serato, 27
Particella n. 272 sub. 4 – natura CO - CORTE – via Serato

Contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

2

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29
Particella n. 1855 – natura T – are 19.00
Particella n. 1856 – natura T – are 1.00

Contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

3

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29
Particella n. 136 – natura R - Fabbricato Rurale – are 9.70

8



Particella n. 137 – natura T – are 4.56

Particella n. 606 – natura T – are 16.20

Particella n. 608 – natura T – are 6.90

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Fog. 6

Particella A – natura E7 – Fabbricati dest. al culto – Via San Giorgio

Contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nota in data 12.11.2009 ai nn. 42222/9689 trascritta nei RR.II. di Treviso – IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO- emesso dal Tribunale di Udine in data 31.07.2009 repertorio n. 2374 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 1819 – natura T – are 37.36

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Fog. 6

Particella A – natura E7 – Fabbricati dest. al culto – Via San Giorgio

per la quota di 1/2 dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. F – Fg. 9

Particella n. 272 sub. 2 – natura C6 – consistenza 32 mq – via Serato

Particella n. 272 sub. 3 – natura A7 – consistenza 9,5 vani – via Serato, 27



Particella n. 272 sub. 4 – natura CO - CORTE – via Serato

e sulla proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 1855 – natura T – are 19.00

Particella n. 1856 – natura T – are 1.00

(omissis)

nota in data 08.05.2009 ai nn. 16760/3793 trascritta nei RR.II. di Treviso – IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO- emesso dal Tribunale di Vicenza in data 06.05.2009 repertorio n. 1728 a favore della [REDACTED]

gravante sulla proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. F – Fg. 9

Particella n. 272 sub. 2 – natura C6 – consistenza 32 mq – via Serato

Particella n. 272 sub. 3 – natura A7 – consistenza 9,5 vani – via Serato, 27

Particella n. 272 sub. 4 – natura CO - CORTE – via Serato

e sulla proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 1855 – natura T – are 19.00

Particella n. 1856 – natura T – are 1.00

nota in data 17.04.2008 ai nn. 15011/3203 trascritta nei RR.II. di Treviso – IPOTECA VOLONTARIA - atto in data 31.03.2008



repertorio n. 198235 notaio Antonio GAGLIARDI di Castelfranco Veneto a favore della [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 1855 – natura T – are 19.00

Particella n. 1856 – natura T – are 1.00

nota in data 20.03.2007 ai nn. 13337/3352 trascritta nei RR.II. di Treviso – IPOTECA VOLONTARIA - atto in data 09.03.2007 repertorio n. 196713 notaio Antonio GAGLIARDI di Castelfranco Veneto a favore della [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. F – Fg. 9

Particella n. 272 sub. 2 – natura C6 – consistenza 32 mq – via Serato

Particella n. 272 sub. 3 – natura A7 – consistenza 9,5 vani – via Serato, 27

Particella n. 272 sub. 4 – natura CO - CORTE – via Serato

nota in data 09.12.2005 ai nn. 55832/13369 trascritta nei RR.II. di Treviso – IPOTECA VOLONTARIA - atto in data 30.11.2005 repertorio n. 20819 notaio Giuseppe SICARI di Padova a favore della [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29



Particella n. 136 – natura R - Fabbricato Rurale – are 9.70

Particella n. 137 – natura T – are 4.56

Particella n. 606 – natura T – are 16.20

Particella n. 608 – natura T – are 6.90

Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Fog. 6

Particella A – natura E7 – Fabbricati dest. al culto – Via San Giorgio

nota in data 03.04.1998 ai nn. 9798/7186 trascritta nei RR.II.
di Treviso – ATTO AMMINISTRATIVO MINISTERO PER I BENI CULTURALI
ED AMBIENTALI – VINCOLO STORICO ARTISTICO in data 23.10.1997
repertorio n. 75, **gravante sulla proprietà per la quota di 1/1 dei
seguenti immobili:**

Catasto Terreni – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 29

Particella n. 136 – natura FABBRICATO – LOC. SAN GIORGIO

Nel quadro D della nota è stato precisato che il D.M. 23.10.1997 relativo
all'immobile denominato "Chiesa di San Giorgio alla Sega e complesso
rurale" sito in Castelfranco Veneto comprende le particelle 608 – Lett.
Mapp. A- 137-136-606 del Fg. 29

SERVITU'

Non risultano servitù a carico.

VINCOLI

**Vincolo storico-artistico Decreto del Ministero dei Beni Culturali
ed Ambientali in data 23.10.1997 (rep. n. 75) gravante sulle**



particelle attualmente identificate ai n. 1819 e -A- con conseguente diritto di prelazione da parte dello Stato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono costituiti dalla "Chiesa di San Giorgio alla Sega" e dall'annesso complesso (ex rurale), quest'ultimo oggetto di recente intervento edilizio ed attualmente allo stato di "rustico", oltre all'area strettamente pertinenziale (mappali numero 1819 - A) ed all'adiacente terreno (mappali numero 1855 - 1856) che, pur non storicamente annessi, lo sono oggi per destinazione urbanistica, come più avanti verrà descritto.

Esattamente, è ubicato in zona periferica, nel borgo San Giorgio, parte del quartiere denominato "Borgo Padova" a sud di Castelfranco Veneto.

Il complesso (ex-rurale), è stato fatto oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, con realizzazione di interrati (garages e cantine), demolizione di alcune superfetazioni e ricomposizione dei volumi demoliti, per ricavo di unità abitative.

Attualmente, l'insieme degli edifici e delle aree è costituito da un cantiere edile, in stato di totale abbandono, solo parzialmente delimitato, con lo scoperto, ove non pavimentato, quasi completamente invaso dalla vegetazione spontanea. Stante la situazione, i fabbricati, per mancanza e/o fatiscenza dei serramenti, sono stati completamente colonizzati dai piccioni che, con le loro deiezioni e nidificazioni, hanno aggravato lo stato



di degrado.

Per destinazione storica o progettuale, l'edificato andrà distinto in due blocchi, ossia, quello della Chiesa di San Giorgio alla Sega (e piccolo sagrato) e quello delle unità abitative con le relative pertinenze.

Per una maggiore comprensione è opportuno fare riferimento alla planimetria generale esplicativa dell'area (Allegato n. 01).

1) Chiesa di San Giorgio e sagrato (Fog. 29 - mappale A)

Edificio di forma rettangolare, orientamento est-ovest, impostata alla quota di circa un metro rispetto alla strada (via San Giorgio) dalla quale si accede al sagrato, dimensioni in pianta di mt 15 x 6, con adiacente campanile di forma quadrata. Copertura a due falde e manto in coppi. Per l'esatta articolazione planimetrica si rimanda ai grafici allegati mentre, per l'esatto inquadramento storico-artistico, alla relazione della soprintendenza unita al decreto.

Le condizioni sono pessime e, per la loro sintetica e corretta descrizione, giova richiamare una nota della Soprintendenza del 14.06.2012. *"L'edificio religioso, dichiarato di notevole interesse storico-artistico, sottoposto alle disposizioni di tutela, versa in un stato di totale incuria ed abbandono. Alcune parti del contro-soffitto risultano rimosse o crollate; fessurazioni sono presenti sulle pareti perimetrali dell'edificio; le finestre sono prive di infissi e consentono l'ingresso dei piccioni che hanno depositato strati di guano ovunque; gli apparati decorativi, in particolare i lacerti degli*



affreschi di pregevole fattura, risalenti molto probabilmente al primo impianto della chiesa, presenti sulle pareti interne, sono in cattivo stato di conservazione per una serie di concause tra cui l'umidità di risalita e di condensa presenti all'interno della stessa ".

Quanto sopra corrisponde esattamente alla situazione attuale, verificabile dall'esame della documentazione fotografica.

2) Unità abitative e pertinenze (Fog. 29 – mappali n. 1819 – 1855 – 1856).

L'edificio, per la parte originaria, conserva le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale della campagna veneta, sia per i materiali costruttivi, sia per quanto riguarda la composizione ed i prospetti che, per tipologia risalgono al sedicesimo secolo.

Anche in questo caso, per l'esatta articolazione planimetrica si rimanda ai grafici allegati mentre, per l'esatto inquadramento storico-artistico, alla relazione della soprintendenza unita al decreto.

Come già anticipato, nell'insieme (CORPI A-B-C-D-E) il blocco è costituito da edifici alla "stato rustico" a seguito degli intervenuti e non completati lavori di ristrutturazione che hanno comportato, tra l'altro, anche la realizzazione, ex-novo, di alcune porzioni, quali un ampio interrato destinato ad autorimessa (corpo D) ed un corpo staccato, a ovest, su cui sono previsti due alloggi (corpo E). L'interrato, collegato al resto dell'immobile da alcune scale interne ed esterne, è provvisto di rampa



carrabile con accesso dalla strada pubblica.

Le vecchie strutture portanti (CORPI A-B-C), puntualmente rinforzate, sono costituite da muratura in mattoni pieni. Il corpo centrale, a ridosso della chiesa è costituito da un edificio a tre piani. La parte restante a uno o due piani, di diverse altezze. Gli orizzontamenti intermedi sono in legno con soprastante massetto collaborante, e pure in legno il solaio di copertura provvisto di manto in coppi. In alcune zone a nord il manto in coppi risulta rimosso, probabilmente a causa di fenomeni meteorologici di particolare intensità.

Le nuove strutture interrato (CORPO D) sono costituite da muratura in cemento armato con soprastanti solai in lastre "predalles" per le zone esterne ed in latero-cemento per le rimanenti. Le murature portanti fuori terra del nuovo corpo (E) posto ad ovest sono in laterizio tradizionale, i solai in legno come pure la copertura.

I Corpi A-B-C, pur al rustico, presentano la completa realizzazione degli intonaci, delle partizioni interne, dei davanzali, degli scarichi, dei sottofondi, dell'impianto idro-termico (esclusi sanitari, caldaie e corpi scaldanti) e dell'impianto elettrico. Il tutto, comunque in un generale stato di degrado (vedi foto).

Il Corpo E, realizzato ex-novo, presenta solo le strutture portanti ed alcune partizioni interne. Mancano intonaci, coppi ed ogni possibile opera finitura. L'interrato (Corpo D), anche questo realizzato per le sole strutture



portanti, a causa della mancanza di chiusure e dell'incompleta realizzazione delle opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, é soggetto a temporanei allagamenti per un'altezza media di 15 cm sopra il sottofondo grezzo in calcestruzzo.

Per distribuzione e dimensionamento si rimanda ai grafici allegati nonché alla documentazione fotografica per quanto riguarda i materiali costruttivi e, soprattutto, il loro stato di conservazione.

Essendo i fabbricati allo stato "rustico", ai fini della stima si determineranno le superfici lorde, con indicazione del piano corrispondente.

CORPO D (Interrato) mq 690,00

CORPI A-B-C

Piano Terra mq 300,00

Piano Primo mq 200,00

Piano Secondo mq 100,00

Totale mq 600,00

CORPO E

Piano Terra mq 130,00

Piano Primo mq 50,00

Totale mq 180,00

LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Per quanto riguarda l'area di cantiere (mappali 1819 – A) e relativi



fabbricati, il tutto risulta abbandonato.

L'area adiacente (mappali n. 1855 – 1856), invece, risulta coltivata a seminativo. Da informazioni assunte, pare che le lavorazioni siano effettuate direttamente dalla proprietà o da loro diretti incaricati.

Non risultano comunque contratti di locazione e/o comodato relativamente ai predetti immobili.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo lo strumento urbanistico vigente, il lotto in esame è classificato nel modo che segue.

Quanto al mappale n. 1856 e parte del mappale 1855 ricadono in zona omogenea di tipo E, **in particolare Zona E.2.4 "Agricola di tutela naturalistica del Muson e di Pianigaia"**

Quanto ai mappali 1819 – A e parte del 1855 ricadono in zona di completamento estensiva, AMBITO DI INTERVENTO n. XXIV, di cui si riporta uno stralcio delle Norme

*"Incremento volumetrico ammesso : mc 1350, entro il perimetro di lotto libero indicato nell'elaborato di zonizzazione. Destinazione d'uso: residenziale. Parametri urbanistici : secondo le norme della zona di appartenenza. Prescrizioni : **La chiesa di "S. Giorgio alla Sega" dovrà essere ceduta a titolo gratuito perfettamente agibile all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito nell'Atto Unilaterale d'Obbligo presentato dalla ditta proprietaria in data***



28/07/2006 prot. 24312."

Si evidenzia che, non avendo ottemperato la ditta esecutata all'impegno assunto con in citato atto d'obbligo e che, anzi, le condizioni strutturali e/o di conservazione della chiesa sono assolutamente peggiorate nel corso degli ultimi anni, l'incremento volumetrico previsto dalle norme non è, al momento, praticamente assentibile. Le condizioni potranno essere certamente essere rinegoziate dal futuro acquirente ma, stante il presumibile aggravio dell'impegno economico che sarà necessario per ripristinare l'edificio, dell'eventuale incremento volumetrico non si terrà conto nella determinazione del valore del lotto.

Il corpo di fabbrica principale (chiesa e alloggi adiacenti) è stato anche classificato mediante l'attribuzione a categorie di conservazione e trasformabilità. Nella fattispecie, la Categoria attribuita è la "1", per la quale le Norme ammettono esclusivamente gli interventi definiti dal Regolamento Edilizio agli Art. 14 (manutenzione ordinaria), 15 (manutenzione straordinaria) e 16 (restauro e risanamento conservativo.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto, relativamente ai fabbricati in esame sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- **Permesso di Costruire n° 315 del 02.11.2005**
(Pratica n. 167 del 04.03.2005) *per ristrutturazione edilizia con parziale modifica di destinazione d'uso "STRALCIO A" con realizzazione di*



interrati , demolizione di volumi di superfetazione e ricomposizione dei volumi demoliti, per ricavo di n. 7 unità abitative.

- **Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 38570 del 16.11.2005** *per intervento di restauro e consolidamento strutturale all'interno della sola chiesetta di San Giorgio, con opere di pulitura e consolidamento degli affreschi murari, nonché consolidamento degli elementi lignei del tetto, sostituendo solo le travi del tutto irrecuperabili integrando tavolato e coppi, consolidamento delle porzioni murarie e degli elementi di arredo ligneo oltre che delle parti lapidee interne ed esterne.*

- (Relativamente alla chiesa di San Giorgio risulta anche il Permesso di Costruire n° 220 del 30.06.2008 (adeguamento tecnologico e riuso) che però non è stato ritirato).

- **Atto unilaterale d'obbligo**, sottoscritto dalla società ██████████ in data 13.07.2007 ed autenticato dal notaio dott. Giuseppe Sicari in Padova, con il quale da società stessa ...*confermava la propria disponibilità a cedere al comune di Castelfranco Veneto la Chiesa di San Giorgio alla Sega, con gli arredi fissi e mobili in essa contenuti, il Sagrato e il Campanile appartenenti alla stessa, e si impegnavo (ad avvenuta approvazione della variante n. 11 al PRG e comunque entro e non oltre il 31.12.2008) a farlo previa attuazione dei necessari interventi di restauro.* Veniva allegato all'atto, tra l'altro, un computo metrico estimativo dei lavori necessari per un ammontare di Euro 116.007,90 (al netto degli oneri



di legge). Si evidenzia che la citata variante n. 11 al PRG è stata approvata e che la società non ha mai ottemperato all'obbligo di cessione ne, tanto meno, a quello dell'esecuzione delle opere di restauro.

• Inoltre, in data 21.08.2007 – prot. n. 19233 -, la proprietà ha otteneva il Nulla Osta della Soprintendenza in merito ai lavori di variante rispetto al Permesso di Costruire originario (n° 315/2005), lavori sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto attuale, ma non ha ottenuto il corrispondente permesso da parte del Comune di Castelfranco Veneto.

CONFORMITA' URBANISTICA.

In sede di sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto attuale corrisponde sostanzialmente a quanto autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici con provvedimento in data 21.08.2007, ma non a quanto autorizzato dal Comune di Castelfranco Veneto in quanto nessuna richiesta di Permesso di Costruire in variante è stata presentata allo stesso. In particolare, oltre a lievi modifiche riguardanti il corpo principale, occorrerà regolarizzare la nuova conformazione del piano interrato e, soprattutto, il fabbricato a due alloggi (Corpo E), realizzato ex-novo.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, per tale assentibile regolarizzazione si prevede un onere quantificabile in €. 26.000,00 per sanzioni amministrative oltre a €. 9.000,00 di compensi professionali, **per un totale di €. 35.000,00**



Per chiarezza, si evidenzia come la società [REDACTED] abbia provveduto al versamento degli oneri urbanistici relativi al progetto originario. Ciononostante, essendo largamente scaduti i termini dei provvedimenti autorizzativi rilasciati, per completare i lavori occorrerà fare istanza al comune e integrare (a norma di legge) gli oneri di urbanizzazione e la percentuale sul costo di costruzione relativamente alla percentuale dei lavori non completati.

CONFORMITA' CATASTALE

- 1) **Particella A (chiesa)**: Correttamente censita.
- 2) **Particella n. 1819**: La rappresentazione in mappa del sedime dei fabbricati (catasto terreni) è carente e/o difforme rispetto allo stato dei luoghi. Occorrerà predisporre un Tipo Mappale di aggiornamento. - Inoltre, pur risultando la particella censita come "Ente Urbano", manca ogni riferimento della stessa al Catasto Fabbricati. Per il trasferimento della proprietà bisognerà predisporre la denuncia del nuovo fabbricato (al rustico) attribuendogli la categoria di fabbricato in corso di costruzione (o definizione).

Costo previsto per la regolarizzazione **€. 2.500,00** compresi oneri fiscali e diritti catastali.

- 3) **Particelle n. 1855 – 1856**: nessuna osservazione.

Per quanto riguarda le intestazioni catastali riportate in visura, le stesse sono corrette.



DIVISIBILITA'

Tenuto conto che gli immobili, ancorché catastalmente censiti singolarmente ed acquisiti in epoche diverse dalle ditte eseguite, per la destinazione urbanistica e per l'insieme dei vincoli e/o atti d'obbligo cui unitariamente sono stati assoggettati nel tempo si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza di impiantistica, la vetustà, il livello di finitura, lo scoperto pertinenziale, l'eventuale capacità edificatoria residua, la libertà o meno dell'immobile da ogni tipo di vincolo, **gli oneri necessari al loro completamento.**

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato lordo.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso



potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, (**particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima**), della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi, della sussistenza del **vincolo storico-artistico Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali** e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, si espongono di seguito i valori unitari e complessivo ritenuti congrui per del lotto stimato.

Per quanto riguarda la Particella A (Chiesa di San Giorgio e Sagrato), considerato la grave situazione di degrado in cui versa l'immobile, il vincoli cui è sottoposta, tra cui anche il più volte citato atto d'obbligo a favore del comune, nonché la sua non trasformabilità, **nessun valore viene attribuito alla stessa.**

Per quanto riguarda le successive particelle n. 1819-1855, su parte delle quali lo strumento urbanistico comunale individua un lotto libero (vedi planimetria generale All. n. 01) in cui sarebbe possibile un intervento diretto di nuova edificazione per 1350 Mc, si ribadisce come preliminarmente alla stessa sia necessario aver completamente



ottemperato all'atto d'obbligo contemplante il completo restauro della chiesa di San Giorgio (mobili compresi) e la sua cessione al comune. Stanti le attuali condizioni della chiesa e l'impegno economico necessario per ottemperare al predetto atto d'obbligo, **il valore attuale della potenzialità edificatoria si considera nullo.**

Particella n. 1819 (fabbricati al rustico nel cui valore si ricomprende l'area pertinenziale).

Si attribuiscono i valori unitari che seguono.

Corpo D (interrati)	mq 690 x € 250/mq	=	€ 172.500,00
Corpi A-B-C	mq 600 x € 600/mq	=	€ 360.000,00
Corpo E	mq 180 x € 350/mq	=	€ 63.000,00

Particelle n . 1855 – 1856

	mq 2.000 x € 20/mq	=	<u>€ 40.000,00</u>
	SOMMANO		€ 635.500,00

A tale importo andranno detratti

1) Oneri presunti delle sanzioni amministrative e spese tecniche relative alle pratiche edilizie

ossia € . 35.000,00 € 35.000,00

2) Oneri per la regolarizzazione catastale

€ 2.500,00 € 2.500,00

Valore vendita forzata € 598.000,00



Che si arrotondano, per eccesso, a **€ 600.000,00.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobili "al rustico" gli stessi sono esenti dagli obblighi di certificazione.

--%/%--

Lotto 2 – abitazione in Castelfranco Veneto, via Serato

Pignoramento:

al signor ██████████ per la quota di proprietà di 1/2

Costituito da fabbricato ad uso abitazione e garage, con annessa area scoperta, **ubicato in comune di Castelfranco veneto, – via Serato n. 27.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili e risultano così catastalmente individuabili:

Catasto Fabbricati

- Comune di Castelfranco Veneto - Sez. F - Foglio 9 - via Serato 27**
- M.n. 272 sub 2 P.T – cat. C/6 Cl. 7 mq 32 RC €.** 155,35
- M.n. 272 sub 3 P S1-T-1-2–cat. A/7 Cl. 7 vani 9,5 RC €.** 662,36
- M.n. 272 sub 4 BCNC – Area scoperta comune ai sub. 2-3**

Sedime e scoperto corrispondono all'area censita al Catasto Terreni come segue:

Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 44 - Mappale n. 272 Ente Urbano di mq 598.



Tra i dati catastali attuali del bene e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini: da ovest, in senso orario, via Serato, via Pergolesi, mappale n. 328 e via Bellini.

TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in esame sono così intestati:

- [REDACTED]
proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

in forza dell'Atto Notarile – allegato in copia - a rogito del Notaio dr. Giacomo Innocenti in Treviso, rep. 59417 del 26.11.1987, registrato a Treviso il 15.12.1987 al n. 3319, trascritto a Treviso il 23.12.1987 n.ri 31689/24200.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

All'attualità non risultano Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ulteriori a quelle indicate dal Notaio Dott. Serena Capotosti nella Relazione Ipotecaria Ventennale allegata al fascicolo dell'esecuzione.

SERVITU'

Non risultano servitù a carico.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Trattasi di una proprietà costituita da un immobile di civile abitazione, tipologia villetta isolata, edificata nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) in via Serato n. 27. La costruzione originaria risale alla metà degli anni '60, e successivamente è stata ampliata e/o parzialmente ristrutturata negli anni '80.

Nello specifico, l'immobile è **posizionato in zona centrale**, delimitata a sud dalla linea ferroviaria e a nord dalla circonvallazione est-ovest.

L'area in cui insiste il fabbricato è caratterizzata dalla presenza di edifici aventi tipologia singola e/o a schiera. L'accesso alla proprietà avviene dalla via Bellini, a mezzo di un cancello scorrevole per quanto riguarda il carraio, e dalla via Sorato a mezzo di un cancello pedonale.

L'area è completamente recintata. **Scoperto esclusivo di circa mq 400.**

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli fuori terra più un piccolo piano interrato ad uso cantina, di mq 12, al quale si accede dal giardino privato attraverso una scala esterna.

Composizione dell'abitazione.

Al piano terra (altezza mt 2.30) taverna di mq 42, corridoio di mq 14, camera di mq 18, wc di mq 3, ripostigli di mq 14, stanza di mq 18, magazzino di mq 17 e garage di mq 14, oltre ad un portico di mq 18.

Al piano primo (altezza mt 2.80), raggiungibile sia dall'interno sia con un'ampia scala esterna, ingresso di mq 13, soggiorno di mq 26, cucina di



mq 13, cucinino di mq 7 (con terrazzo), camera di mq 9.50, bagno di mq 7, camera di mq 17 e un'ultima camera di mq 19, oltre a .

Dal piano primo, attraverso una scala interna, si raggiunge il piano secondo (o mansarda), composto da un locale di mq 40 oltre ad un piccolo servizio di mq 2. Altezza interna variabile, per la copertura a due falde, da un minimo di mq 1.50 ad un massimo di mt 2.35.

Per una migliore comprensione della distribuzione planimetrica delle unità immobiliari si rimanda all'allegato rilievo.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato manutentivo discreto. Le caratteristiche quali il dimensionamento dei locali e delle altezze interne, nonché la tipologia di costruzione, sono tipiche dei fabbricati costruiti intorno agli anni settanta, con vani spaziosi ed ampie finestre.

Le strutture principali sono costituite da muratura in laterizio tradizionale intonacato a civile, solai in latero-cemento e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato; le pavimentazioni del piano terra, della zona giorno e della cucina sono in piastrelle di varia pezzatura e colore, mentre le camere da letto e la mansarda sono rivestite con pavimenti in legno; i serramenti sono in legno con vetro camera. Ai piani superiori, sui fori finestra la presenza di persiane avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico non è stato oggetto di modifiche negli ultimi anni,



mentre per quanto concerne l'impianto termo-idraulico si rileva la presenza di una nuova caldaia a condensazione.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si fa riferimento all'allegata documentazione fotografica.

La superficie calpestabile totale, escluso portico e terrazza, risulta di circa mq 300.

La superficie commerciale dell'immobile, ragguagliandone alla principale gli accessori e scoperti esclusivi, risulta di circa mq 320.

LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato e non risultano contratti di locazione.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico del comune di Castelfranco Veneto, in **zona B1 residenziale di completamento intensiva**, caratterizzata da parti del territorio urbano edificate con caratteristiche insediative sufficientemente definite e compatte, secondo i parametri stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica.

Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto libero.

Per gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150

Per quanto riguarda il lotto in esame, **non pare possibile un ulteriore**



ampliamento del fabbricato esistente, stante la distanza dalle strade e dai confini di proprietà.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

Impianto: ante 01.09.1967;

Autorizzazione Edilizia (ampliamento) n. 61 del 27.01.1975;

Concessione Edilizia (ampliamento) prot. n. 16062 del 07.08.1985.

In data 24.11.87 veniva comunicata la fine lavori e richiesto il permesso di abitabilità. Il comune chiedeva integrazioni della documentazione, a cui la parte ottemperava, anche in data 12.06.2007, solo parzialmente, in modo particolare per quanto riguardava l'accatastamento. A tutt'oggi il certificato di agibilità non è stato ancora rilasciato.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Rispetto all'ultimo stato licenziato si sono rilevate alcune difformità costituite da lievi modifiche dimensionali in pianta (in eccesso ed in difetto), modifiche interne e prospettiche.

L'abuso può essere sanato, ai sensi dell'art. 37 comma 3 del DPR 380/01.

Il costo previsto per tali incombenze è forfetariamente quantificabile in €. 5.000,00 per sanzioni amministrative, oltre a 3.000,00 e spese tecniche e quindi, complessivamente **€. 8.000,00.**

CONFORMITA' CATASTALE



L'unità immobiliare in oggetto non è correttamente rappresentata sulla relativa planimetria catastale, in modo particolare per le destinazioni d'uso. Sulle visure catastali (ininfluente rispetto alla presente stima), risulta l'annotazione circa un ricorso proposto innanzi alla suprema corte di cassazione contro la sentenza n . 93/29/10 depositata il 22/11/2010 della c.t.r di Venezia.

Costo previsto per la regolarizzazione **€. 1.500,00** compresi oneri fiscali e diritti catastali.

Per quanto riguarda l'intestazione catastale riportata in visura, la stessa è corretta.

DIVISIBILITA'

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e modeste pertinenze, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, l'eventuale capacità edificatoria residua, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti,



locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi. Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, (particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima) **dell'occupazione dell'immobile, della circostanza che la vendita avviene per la quota di 1/2**, senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 320 x € 900 /mq = € 288.000,00.



A tale importo si detrae l'onere presunto delle sanzioni amministrative, spese tecniche relative alle pratiche edilizie e catastali, ossia

€ 8.000,00 + 1.500,00	€ 9.500,00.
Valore netto	<u>€ 278.500,00.</u>

Che si arrotondano, per difetto a € 270.000,00.

Tenuto conto che, per questo lotto, il diritto di proprietà in esecuzione è pari ad 1/2 , il valore della quota di vendita forzata sarà:

€ 270.000,00 x 1/2 = € 135.000,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

A tal fine si è quindi provveduto a predisporre delle verifiche per determinare la situazione energetica dell'edificio **risultato in CLASSE G.**

L'Attestato viene depositato unitamente al presente elaborato.

RIEPILOGO

Lotto n° 1

Complesso immobiliare in Castelfranco Veneto - Via San Giorgio

Valore piena proprietà	<u>€ 600.000,00</u>
------------------------	----------------------------



Lotto n° 2

Abitazione in Castelfranco Veneto - via Serato n° 27

Valore 1/2 piena proprietà

€ 135.000,00

Treviso, lì 08.01.2015

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- 01 Planimetria generale esplicativa del Lotto n° 1
- 02 Documentazione fotografica Lotto n° 1
- 03 Documentazione fotografica Lotto n° 2
- 04 Visure catastali Lotti n° 1 - 2
- 05 Estratti di mappa Lotti n° 1 - 2
- 06 Planimetrie fabbricati del Lotto n° 1
- 07 Planimetrie catastali del Lotto n° 2
- 08 Planimetrie stato di fatto del fabbricato del Lotto n° 2
- 09 Decreto Ministeriale relativo al Lotto n° 1
- 10 Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto n° 1
- 11 Atto Notarile Rep. 198234 Notaio Gagliardi
- 12 Atto Notarile Rep. 59417 Notaio Innocenti
- 13 Atto Notarile Rep. 18663 Notaio Sicari
- 14 Attestato di prestazione energetica (APE) Lotto n° 2



ESEC. IMM. 680/2009
ESTRATTO DI MAPPA - LOTTO 1
Castelfranco V.to
Fg. 29 - Mn. 1819 - A - 1855 - 1856



ESEC. IMM. 680/2009
ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 2
Castelfranco V.to
Fig. 44 - Mn. 272

10-Lug-11 08:45
Prol. n. 110278/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTELFRANCO VENETO
Foglio: 44
Particella: 272

