

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

Via Vanzo n. 71 - Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elena Rossi

CURATORE: Dott. Massimo Roma- Piazza Dei Signori n. 4 Treviso

PERITO STIMATORE: Pellizzari Arch. Giannino, Piazza Marconi n. 10 – 31040

Trevignano (TV) – telefax 0423 670077 – info@giannipellizzari.it-

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE : Villa padronale, uffici e  
ferreni – Via Vanzo - Mogliano Veneto**

ORDINE GIANNINO  
degli PELLIZZARI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della città di  
TREVISO  
n° 1059  
ordine di  
architetto



ARCHIFETTO

**Premessa**

In data 02.12.2014, il Dott. Massimo Roma, con studio in Piazza Dei Signori n. 4, a Treviso, curatore fallimentare del Fallimento n. 254/2015 (sentenza n. 269/2014) – ditta Rosso Veneziano SRL, con sede a Mogliano Veneto Via Vanzo n. 71 (P.I. 04097260261), affidava al sottoscritto arch. Pellizzari Giannino, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n° 1059, con studio in Trevignano, Piazza Marconi n. 10 l'incarico di procedere con la valutazione dei beni immobili della ditta fallita, a conferma dell'incarico già assegnato nella precedente procedura fallimentare della stessa, la cui sentenza è stata oggetto di revoca.

L'esperto, acquisita copia della sentenza di fallimento e della documentazione messa a disposizione dal curatore, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, provvedeva ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter redigere l'elaborato peritale, redatto sulla scorta di quanto richiesto e di quanto previsto dalla normativa vigente, come di seguito esposto.

\*\*\*\*\*

**1) Accettazione dell'incarico, reperimento della documentazione agli atti, verifiche documentali;**

Accettato l'incarico conferito, lo scrivente Perito Stimatore, effettuava in pari data sopralluogo presso la sede della Rosso Veneziano SRL in Comune di Mogliano Veneto (TV), via Vanzo n° 71.

Nell'occasione specificata, veniva analizzato sommariamente il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la

documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, ultimo aggiornamento in data 28.08.2015, e per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in data 25.08.2015 e 10.09.2015;
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione in data 23.06.2015;
- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, presso l'ufficio edilizia del Comune di Mogliano Veneto.

*2) Verifica della documentazione, redazione elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisizione delle mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380; acquisizione della certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale e di copia dell'atto di acquisto e di alienazioni recenti della proprietà (o di altro diritto reale) da parte del fallito sui beni oggetto di valutazione.*

Verificata la completezza della documentazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - catastali, della relazione notarile con le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricavate, a cura del Notaio Dott. Ada Stiz di Treviso in data 29.07.2015.

PROVENIENZA

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, risulta che i beni sono di proprietà della Rosso Veneziano SRL – con sede in Mogliano Veneto, Via Vanzo 71, avente codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Treviso n. 04097260261.

Descrizione beni :

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo n. 71, area urbana mq 685,

b.c.n.c. ai sub. 5-6-7;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani,

19, rendita € 2.737,74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3,

rendita € 230,08;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71.P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9,5, rendita € 2.320,70.

Le unità immobiliari in oggetto risultano graficamente rappresentate nella denuncia di variazione per frazionamento, fusione, divisione, distribuzione spazi interni e variazione destinazione presentata in data 23.05.1994 e registrata al n.4794 di prot. e variazione del mappale 6 subb. 2-3-4.

La consistenza del mappale 6, ente urbano di mq. 1175, deriva dalla denuncia di cambiamento modello 3SPC presentata in data 31 maggio 1989 e registrato al n.

TV0334769 di prot.

Catasto Fabbricati:

NCEU - Comune di Mogliano Veneto, Sezione E – Foglio 2 mappale 22 – Via

Antonini n.3, P.T. – Cat. A/5, Cl. 2, vani 3,5, RC € 111,89.

Si precisa che il fabbricato in oggetto risulta eretto sul mappale 22 fabbr. rur. di mq 304 ed inserito con denuncia inserimento ris. Mod.unico presentata in data 29.12.2008 e registrata al n. TV0041734 di protocollo.

NCEU - Comune di Mogliano Veneto, Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl.

U, mq 121, rendita € 156.23 (cappella), (già mappale A - ente Urbano di mq 25);

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42, R.A.

16.50;

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A.

2.17;

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D. 3.02, R.A.

1.89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37, deduz. D13, R.D. 31.72, R.A.

18.30;

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21;

Foglio 39, particella 116, prato arbor., cl. 1, ha 0.31.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A.

9.71;

Oltre il ventennio erano della Ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED] i seguenti beni così censiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E - Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo, area urbana di mq 685;

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
GIANNINO PELLIZZARI  
n° 1059  
Sezione A  
15/04/2008  
ARCHITETTO

Sezione E – Foglio 2, particella 6, sub. 2, Via Vanzo, P.T.-1-2 abitazione;

Sezione E – Foglio 2, particella 6, sub. 3, Via Vanzo, P.T.-1 abitazione;

Sezione E – Foglio 2, particella 6, sub. 4, Via Vanzo, P.T.- garage;

(Unità immobiliari individuate nella denuncia di variazione presentata in data  
31.08.1989 e registrata al n. 18037-18038-18039-18040 di protocollo)

Catasto Fabbricati

NCEU - Comune di Mogliano Veneto, Sezione E, Foglio 2, particella 203, P.T., cat.

B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156.23 (cappella), (già mappale A – ente Urbano di mg  
25);

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 22, Fabbr. Rur. . ha 0.03.04,

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50,

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01,

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45,

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37,

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87.82,

Foglio 39, particella 116, prato arbor., cl. 1, ha 0.31.32,

Foglio 39, particella A, ha 0.00.25,

alla stessa pervenuti tramite atto di compravendita in data 15 maggio 1990 n. 40.278  
di repertorio, Notaio Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data  
01.06.1990 ai n.ri 14189/10556.

Le parti sono date atto che i mappali 6-116-A-9 sono sottoposti alla normativa di cui  
alla legge 01.06.1939 n. 1089 sulla tutela di cose d'interesse storico o artistico e  
come da decreto ministeriale 27.08.1966, notificato alla parte interessata il

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9.5.

Con atto di fusione in data 29.12.2008 n. 115788 di rep., Notaio Mammucari di

Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 30.01.2009 ai n.ri 3389/2173, la società

[redacted] veniva fusa con la società Rosso Veneziano

S.N.C. [redacted] con sede a Mogliano Veneto.

Conseguentemente la società Rosso Veneziano S.N.C. [redacted]

assumeva diritti e obblighi dell'incorporata società e subentrava a pieno diritto nel

patrimonio e diventava proprietaria dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo, area scoperta mq 685;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani,

19;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9.5.

NCEU - Comune di Mogliano Veneto, Sezione E - Foglio 2 mappale 22 - Via

Antonini n.3, P.T. - Cat. A/5, Cl. 2, vani 3.5,

NCEU - Comune di Mogliano Veneto, Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl.

U, mc 121;

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50,

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01,

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNINO  
ZELLIZZARI  
n° 1059  
Autografo  
ARCHIETTO

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45,

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37,

Foglio 39, particella 9, prato, arbor., cl. 1, ha 0.87.82,

Foglio 39, particella 116, prato, arbor., cl. 1, ha 0.31.32,

Infine con atto di trasformazione di società in data 08.02.2013 n. 94442 di rep. Notaio

Stfiz di Treviso, ivi trascritto in data 20.01.2013 ai n.ri 6147/3748, la società Rosso

Veneziano S.N.C. [REDACTED] veniva trasformata in Rosso Veneziano

SRL – con sede in Mogliano Veneto, Via Vanzo 71, avente codice fiscale e numero di

iscrizione al registro delle Imprese di Treviso n. 04097260261.

#### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'indagine svolta sulle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, relativamente ad

ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni di cui si predispongono

l'elenco cronologico:

□ Nota di Iscrizione Contro del 21.04.2006 ai n.ri 19445/4876, Pubblico Ufficiale

Notaio dott. Mammucari Paolo di Mogliano Veneto, Repertorio 108239/23792 del

13/04/2006: ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito per la somma capitale

di € 4.500.000,00, tasso interesse 3,65%, Spese € 4.500.000, totale € 9.000.000,00

per la durata di 1 anno e 7 mesi e 2 giorni, concesso da Banca di Monastier e del Sife

Credito Cooperativo, Società Coop. In a.s., con sede a Monastier di Treviso contro

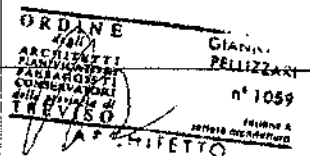
[REDACTED]

Per il diritto di piena proprietà, quota 1/1, Immobili siti in Mogliano Veneto (TV):

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo n. 71, area urbana mq 685,

b.c.n.c. ai sub. 5-6-7;





Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani,

19, rendita € 2.737,74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3,

rendita € 230,08;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9,5, rendita € 2.320,70;

Sezione E – Foglio 2 mappale 22 – Via Antonini n.3, P.T. – Cat. A/5, Cl. 2, vani 3,5,

RC € 111,89

Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156,23

(cappella), (già mappale A – ente Urbano di mq 25);

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35,50, deduz. E13, R.D. 28,42, R.A.

16,50;

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12,01, deduz. C13, R.D. 3,60, R.A.

2,17;

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10,45, deduz. D13, R.D. 3,02, R.A. 1,89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39,37, deduz. D13, R.D. 31,72, R.A.

18,30;

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87,82, deduz. C13, R.D. 48,98, R.A.

27,21;

Foglio 39, particella 116, prato arbor., cl. 1, ha 0.31,32, deduz. C13, R.D. 17,47, R.A.

9,71;

Nota di Iscrizione Contro del 23.01.2013 ai n.ri 3090/264, Repertorio 146/2013

del 22.01.2013 n. rep 146/2013, Atto Giudiziario, Sentenza Decreto ingiuntivo.

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
GIANNINO PELLIZZARI  
n° 1059  
sezione A  
cattedra architettura  
ARCHIVE

capitale € 18.640.704,05 , richiedente Avv. Antonella Lillo di Treviso, a favore della

Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo in a.s., con sede a Monastier di

Treviso contro Rosso Veneziano Snc

Per il diritto di piena proprietà, quota 1/1, Immobili siti in Mogliano Veneto (TV);

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo n. 71, area urbana mq 685,

b.c.n.c. ai sub. 5-6-7;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani,

19, rendita € 2.737,74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3,

rendita € 230,08;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9,5, rendita € 2.320,70;

Sezione E – Foglio 2 mappale 22 – Via Antonini n.3, P.T. – Cat. A/5, Cl. 2, vani 3,5,

RC € 111,89

Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156,23

(cappella), (già mappale A – ente Urbano di mq 25;

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28,42, R.A.

16,50;

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3,60, R.A.

2,17;

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D. 3,02, R.A. 1,89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37, deduz. D13, R.D. 31,72, R.A.

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAZS AGGIUNTI  
CONSERVATORI  
di  
TREVISO  
GIANNI  
PELLIZZ  
n° 11  
ARCHITETTO

18.30;

Foglio 39, particella 9, prato. arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21;

Foglio 39, particella 116, prato. arbor., cl. 1, ha 0.31.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A.

9.71;

**Nota di Trascrizione** Contro del 27.03.2014 ai n.ri 7786/3574, Pubblico Ufficiale

TRIBUNALE di TREVISO c.f. 80027950262, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

favore della Massa di Creditori Fallimento Rosso Veneziano Srl e dei soci

contro Rosso Veneziano Srl in Comune di Mogliano Veneto

(TV), via Vanzo n° 71. **Revoca in data 12.06.2015 ai n.ri 16081/1840.**

**Nota di Trascrizione** Contro del 12.06.2015 ai n.ri 16050/11599, Pubblico

Ufficiale TRIBUNALE di TREVISO c.f. 80027950262, Sentenza Dichiarativa di

Fallimento favore della Massa di Creditori Fallimento Rosso Veneziano Srl, contro

Rosso Veneziano Srl in Comune di Mogliano Veneto (TV), via Vanzo n° 71.

Per il diritto di piena proprietà, quota 1/1, Immobili siti in Mogliano veneto (TV):

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, Via Vanzo n. 71, area urbana mq 685,

b.c.n.c. ai sub. 5-6-7;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani,

19, rendita € 2.737,74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3,

rendita € 230,08;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, Via Vanzo n. 71, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani

9,5, rendita € 2.320,70;

Sezione E – Foglio 2 mappale 22 – Via Antonini n.3, P.T. – Cat. A/5, Cl. 2

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PUBBLICISTI  
PANSAGHINI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNI  
PELLIZZ  
n° 11  
sez.  
sezione architet.

, vani 3,5, RC € 111,89;

Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156,23

(cappella), (già mappale A – ente Urbano di mq 25;

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42, R.A.

16.50;

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A.

2.17;

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D. 3.02, R.A. 1.89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37, deduz. D13, R.D. 31.72, R.A.

18.30;

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21;

Foglio 39, particella 116, prato arbor., cl. 1, ha 0.31.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A.

9.71;

**3) Descrizione di tutti gli immobili, con indicazione dettagliata di: comune,**

**località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed**

**esterne, superficie (calpestabile) in mq., dati catastali attuali e confini, eventuali**

**pertinenze, accessori e millesimi e/o comproprietà di parti comuni.**

#### NOTE GENERALI DI CARATTERE INTRODUTTIVO

Il compendio oggetto della presente stima riguarda i beni di proprietà della Rosso

Veneziano Srl che si trovano in Via Vanzo 71 – 71 interno 1, 71/a- 71/f- 71/g, a

Mogliano Veneto. Tali beni sono composti da un corpo padronale destinato a

residenza del tipo villa Veneta detta "Antonini", con adiacenti barchessa adibita ad

uso direzionale-ufficio, un fabbricato ad uso direzionale e con una porzione ad uso magazzino agricolo posto nella parte ovest della proprietà, dove c'era la sede della società, e un ampio spazio scoperto adibito in parte a giardino pertinenziale della residenza, in parte a strada d'accesso e parcheggi e la restante parte confinante con il fiume Zero a prato e alberature.

L'accesso al compendio avviene tramite un ponte sul fiume Zero, dove è presente un cancello e una sbarra elettrica, e successivamente si percorre una strada inghiaata di sarone, dove si arriva ad una triforcazione:

- a sinistra si raggiunge un fabbricato isolato con parcheggi, adibito a uso uffici con porzione ad annesso agricolo;

- a destra si accede alla Villa tramite una cancellata;

- continuando diritti si trova una cancellata e si accede ai dei corpi di fabbricati adiacenti alla Villa, con destinazione ad uso direzionale. Di questi corpi di fabbrica solo la barchessa con ampio porticato e posta in continuità con la Villa padronale, e precisamente il mappale 6, sub. 7, è in proprietà della società Rosso Veneziano Srl, mentre gli altri fabbricati posti in continuità e verso ovest e localizzati in Foglio 39, mappale 713 sono in proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Allo stato attuale per accedere a tali fabbricati, posti sui mappale 713, viene utilizzata la medesima strada, anche se non risulta costituita servitù di passaggio; nessuna servitù risulta costituita neppure per i sottoservizi esistenti (acqua, energia elettrica, fognature, Gas e Telecom).

Il compendio si presenta recintato con rete metallica lungo:

- il lato ovest a confini con i terreni catastalmente censiti in Comune di Mogliano Veneto, Foglio 39 mappali 461-759 e parte del mappale 2;

- il lato est e con i confini catastalmente censiti in Comune di Mogliano Veneto, foglio

ORDINE GIANMIN  
degli PELLIZZA  
ARCHITETTI  
MANIFATTORI  
PARACOLISTI n° 101  
CONSERVATORI  
TREVISO  
ARCHITETTO

39, mappali 690-693-703-1027 e parte del 1026;

- il lato nord con i mappali 3-7-4.

Per quanto riguarda invece il fronte sul fiume Zero non si presenta recintato.

Sono presenti invece delle recinzioni che delimitano la parte della villa padronale e

precisamente sul lato sud tra il mappale 9 e i mappali 25-26 e sul fronte che divide il

parco della villa con quello delle barchesse.

Per maggiore comodità di descrizione il compendio viene diviso in tre blocchi che

corrispondono anche con i tre lotti proposti per la vendita, che sono in fase di

definizione catastale :

1. La barchessa, adibita ad uso uffici e catastalmente censita in Comune di

Mogliano, Foglio 39 mappali 6 sub. 7, con la porzione dell'area scoperta

b.c.n.c. del sub.1, con la porzione del parco prospiciente del mappale 9, con

porzione dei mappali 23 e 24 con possibilità in futuro di realizzarvi dei

parcheggi esterni a servizio del fabbricato direzionale;

2. La Villa padronale, con la chiesetta, con l'area scoperta ad uso giardino e

verde privato e identificata catastalmente in Comune di Mogliano, C.T. Foglio

39 mappali 6, con la porzione dell'area scoperta b.c.n.c. sub. 1, sub.5 e 6,

e 116 e e terreni mappale 116, con la porzione del mappale 9, 25, 26 e 24;

3. Uffici e magazzino agricolo posti ad ovest della proprietà e catastalmente in

Comune di Mogliano, Foglio 39, mappale 22, e con la porzione del

mappale 23 e 24.

In termini più analitici, valgono con riferimento ai predetti lotti le seguenti precisazioni:

1. La barchessa - Via Vanzo 71/a e porzione di parco con area da adibire a

parcheggio .

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 6, Ente Urbano, Ha 0.11,75;

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42, R.A.

16.50 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A.

2.17 (porzione da definire catastalmente);

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, area urbana mq 685 (porzione), B.c.n.c. ai sub. 5-6-7;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, cat. A/10, cl. 2, van 9.6, rendita € 2320,70.

Trattasi di un edificio contiguo con il corpo padronale della Villa, che si presenta in due piani fuori terra e con accesso diretto tramite la viabilità interna. La barchessa si presenta nella facciata principale con un ampio portico di circa mq 65, suddiviso da cinque archi a tutto sesto, con rifinitura esterna in intonaco scanalato e lavorato ad imitazione del bugnato. La struttura, la cui costruzione risale alla fine del 800', presenta decori delle facciate ad imitazione dei marmi e finestrate allungate.

L'interno del portico è eseguito con volte a crociera di tipo gotico.

La facciata nella parte del piano primo presenta delle raffigurazioni tra lo spazio delle finestre. L'ampio porticato presenta il pavimento in lastre di pietra, con parti in ciottolato di sasso, e si evidenziano i muri sfogliati per una altezza di cm 60 da terra, dovuti dal fenomeno dell'umidità di risalita.

La struttura muraria si presenta in muro di misto a mattoni e sasso ed è stata oggetto di restauro negli anni 90'. Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera e gli oscuri

esterni in legno color marrone, ad eccezione delle ampie vetrate presenti al piano terra e prospicienti sul portico. Gli infissi, e nel particolare gli oscuri esterni, si presentano in alcuni casi in un cattivo stato di conservazione.

L'immobile si presenta con un impianto di riscaldamento del tipo a termosifoni, alimentato da una caldaia a Gas. La fonte energetica del Gas attualmente è fornita da un bombolone posto nel mappale 713 (altra proprietà), che fornisce anche altri immobili. Il calcolo del consumo del volume di gas viene misurato tramite un contatore interno, comune a più unità immobiliari, con spese ripartite.

Nel futuro potrebbe essere opportuno per l'acquirente staccarsi fisicamente, in modo da diventare autonomo, con propria alimentazione diretta, collocando il contenitore in area di proprietà o usando altra fonte energetica diretta quale presente in loco.

Nell'angolo est della barchessa e nelle vicinanze con il confine con la Villa (Lotto n. 2) è presente un pozzetto dove, a circa 50 cm da terra, sono collocati i contatori dell'acqua potabile dell'acquedotto relativamente a tutte le unità immobiliari, sia di proprietà della Rosso Veneziano Srl, che dei Sig.ri [REDACTED]. Per quanto riguarda il raffreddamento, la barchessa presenta un sistema di pompa di calore, posta sulla facciata nord, che eroga aria tramite degli split.

Entrando dall'ampio portico si accede all'ingresso, posto al piano terra, di circa mq 14,20 netti. L'ingresso si trova al centro del piano terra, in un vano di rappresentanza, dove è collocata anche la scala a vista, composta da tre rampe, di cui la prima e l'ultima con gradini in marmo e quella centrale in legno. I pavimenti sono in pietra di Asiago. Nel sotto scala è presente un vano con destinazione catastale e urbanistica ad uso ripostiglio di circa mq 4,40, ma di fatto è presente un w.c. in piastrelle di ceramica. La parte terminale della rampa di scale è stata chiusa al piano terra, al fine di ricavare un mobile con anta scorrevole nel sottoscala. Rispetto

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PUBBLICISTI  
PANELOGGI  
CONSERVATORI  
invece  
EVI SO  
ARCHITETTO

GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
pagina 2  
di 2



al vano centrale d'ingresso, al piano terra, sono presenti a destra e sinistra due uffici con pavimentazione in marmo del tipo a scacchiera alternata dal bianco e rosso Verona, rispettivamente di mq. 32 e mq. 30,70 netti di superficie.

I solai sono in travi di legno alla Sansovina con sovrastante tavolato.

L'ala confinante con la villa padronale, e precisamente quella di destra rispetto all'ingresso, presenta una suddivisione interna difforme dalla planimetria catastale e da quella urbanistica, in quanto sono stati ricavati due vani con ingresso indipendente.

Inoltre il muro di divisione con l'altra unità ad est della villa sub. 6 presenta fenomeni di umidità di risalita evidenti. L'ufficio, posto invece nell'ala di sinistra e ad ovest rispetto all'ingresso, si presenta urbanisticamente conforme. Da tale ufficio verso la parete nord si accede tramite una porta ad un portico di mq. 44 circa, aperto su due lati. Il porticato, sostenuto da due colonne, presenta copertura in travi di legno, con sovrastante tavolato e manto di coppi. La pavimentazione è in lastre di pietra di prum colore rosa.

Si evidenzia che in tale portico, nell'angolo ad ovest e precisamente l'unità immobiliare configua e catastalmente individuata in Comune di Mogliano Veneto, Sezione E, Foglio 2, mappale 713, sub. 2, presenta un'apertura che prospetta nel portico, con affaccio.

Il piano primo presenta un corridoio di mq. 7,10, che smista agli uffici, e ad un anti con W.c., rispettivamente di mq. 2,5 l'anti e il w.c. di mq. 5,20. Gli uffici sono tre: quello posto a sud e lungo la facciata principale presenta una superficie netta di mq. 56, quello a est di mq. 33 e quello a ovest di mq. 18,30.

I pavimenti sono parquet di legno da levigare, ad eccezione del bagno dove sono in piastrelle di ceramica, sia nel pavimento, che in parete. Le stanze si presentano

soffittate da un controsoffitto in cartongesso e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La copertura del tetto è in legno, con sovrastanti travi e manto di coppi. Si evidenzia, in alcuni vani ad uso ufficio nella parte ovest, la presenza di un'infiltrazione dal tetto.

La distribuzione interna del piano primo non corrisponde alle planimetrie catastali e a quelle allegate all'ultima concessione edilizia. Si evidenziano quindi delle difformità interne. Inoltre si evidenziano nella parte nord la presenza di pompe di calore e tubazioni non autorizzate.

E' inoltre presente un impianto di antifurto a rilevazione. L'immobile allo stato attuale si presenta libero.

Consistenze dell'immobile - superficie lorda commerciale:

-Portici piano terra mq. 109 circa;

-Uffici piano terra e primo mq. 260.

La barchessa adiacente alla villa padronale, oggetto della presente descrizione, presenta un'area scoperta di pertinenza, sia a sud, che a nord, che catastalmente è censita quale mappale 6 sub. 1 e che attualmente è comune con i sub. 5 e 6 (villa padronale). Tale area è in fase di frazionamento, come si evidenzia dall'elaborato allegato n. 11. La divisione fisica verso la villa posta ad est è individuata da una recinzione esistente in pali e rete, mentre verso ovest e sud l'area scoperta non è recintata.

Oltre a quest'area scoperta, l'ambito n. 1 (colore magenta), come si evince dalla planimetria di suddivisione dei lotti, presenta un'ampia area adibita a parco, con laghetto contornato da dossi rivestiti di vegetazione. Si tratta di una parte del parco interessante sia sotto il profilo storico, che paesaggistico. Questo ambito di parco è caratterizzato da un laghetto, molto profondo, che in origine era alimentato attraverso

fossati dal fiume Zero; oggi è privo di alimentazione (salvo modesti apporti di falda e di pioggia), per cui il livello dell'acqua rimane basso e con processi di imputridimento.

All'interno è ancora leggibile un sentiero, con un paio di ponticelli, che scavalcano i fossati di carico e scarico.

Il parco presenta diversi carpini, frassini, platani e qualche tasso. Il sottobosco è ricco e dominato da rovo, ligustro e lauroceraso. Attualmente l'ambito di questa porzione di parco si sta naturalizzando, assumendo sembianze di un bosco degradato più che di un giardino e richiede di essere oggetto di manutenzione, ripulitura, portandolo alle origini romantiche d'impianto. L'area è recintata con rete lungo il lato est, sud e ovest.

Nell'angolo est del lato sud è presente un cancello in ferro, scandito da due grandi pilastri in mattoni, dove corre la strada interna bianca che serve la barchessa. L'area a parco porzione del mappale 9 e la porzione del mappale 6 relativamente alla barchessa presentano circa una superficie di mq 4.800.

L'ambito definito dal Diotto n.1 inoltre presenta un'ulteriore area esterna al parco, coltivata a prato e catastalmente censita da una porzione dei mappali 24 e 23, di mq 335. Si tratta di un'area esterna, individuata con la mera funzione futura che possa essere trasformata in parcheggio esterno a servizio della barchessa, essendo quest'ultima priva di aree idonee a questa funzione.

Il parco e il laghetto attualmente si trovano in uno stato di forte degrado, in quanto da tempo non oggetto di manutenzione e sistemazione.

Nella realtà, tale giardino di ottimo pregio naturalistico di fatto si trova in una situazione di isolamento, in quanto non direttamente fruibile dalla barchessa per la presenza della viabilità interna, che corre lungo il perimetro est e nord, e per la presenza di un sottobosco infestante. Con il fine di migliorare la funzionalità ed integrazione del parco con la barchessa, il curatore, dott. Massimo Roma, ha

predisposto un progetto di riorganizzazione, che è stato già approvato dalla  
Soprintendenza Belle Arti e del Paesaggio di Venezia, con prot. N. 10343 del  
06.06.2016 - Allegato n. 13 ( con progetto approvato).

Tale progetto, che è in fase di definizione presso l'ufficio tecnico del Comune di  
Mogliano Veneto per le successive autorizzazioni finali, prevede che in futuro si  
possano realizzare i seguenti interventi:

1. la sistemazione e ripulitura del parco, con la messa in funzione del laghetto  
interno (come da relazione del botanico, [redacted] allegato nr. 13 );

2. la sistemazione dell'area ad uso passaggio carraio fronte barchessa, con  
l'obiettivo di rallentare la corsa dei mezzi che attualmente passano attraverso  
la viabilità interna, posta per un tratto in adiacenza al portico della barchessa.

Si tratta di un tratto di strada dalle dimensioni di circa 20 ml di lunghezza per  
circa 6 ml di larghezza. La sistemazione consiste nel creare nel fronte  
principale della barchessa un leggero rialzo rispetto alla quota attuale.

Questo breve tratto di strada è caratterizzato dalla presenza di alcune fasce  
di pietra chiara neutra, poste perpendicolari ai pilastri del portico e che  
racchiudono del ghiaio di riempimento, con caratteristiche simili al

materiale presente nella restante carreggiata esistente. Viene così a crearsi  
una piattaforma che, oltre a porre in maggior sicurezza i fruitori della  
barchessa rispetto a veicoli, mette in contatto diretto il manufatto con il parco  
pertinenziale, creando un continuum fra interno ed esterno.

3. la creazione di parcheggi esterni nell'area posta a sud del parco, e  
precisamente in parte dei mappali 24 e 23.

Nella porzione di area ora coltivata a prato il progetto approvato di recente dalla  
Soprintendenza di Venezia prevede la possibilità di creare dei posti auto esterni a

servizio della barchessa del lotto n. 1. Si tratta di uno spazio composto da n. 9 posti auto, che potranno essere realizzati in materiale drenante del tipo salvaprato carrabile, in modo che la superficie sia allo stesso tempo calpestabile e seminata a prato. Lungo il lato ovest a confine, come limite di demarcazione tra il lotto n. 1 e il lotto 3, il progetto prevede la possibilità di piantumare una siepe Taxus.

**2. La Villa padronale Antonini e i terreni adiacenti, Via Vanzo 71 e 71 interno 1.**

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A.

2.17 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D. 3.02, R.A. 1.89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37, deduz. D13, R.D. 31.72, R.A.

18.30;

Foglio 39, particella 9, prato arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella 116, prato arbor., cl. 1, ha 0.31.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A.

9.71;

Foglio 39, particella 6, Ente Urbano, Ha 0.11.75 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella A, Ente Urbano, Ha 0.0.25;

Catasto Fabbricati

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, area urbana mq 685, b.c.n.c. ai sub. 5-6-

7 (porzione da definire catastalmente);

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, cat. A/7, cl. 3 vani 19, rendita € 2.737.74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, cat. A/7, cl. 1, vani 3, rendita € 230.08;

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNI  
PELLIZZI  
N° 1  
sedes in  
A.D.C.

Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156,23

(cappella).

Trattasi di un complesso di Villa padronale risalente al XVIII° secolo, che è stato oggetto nel tempo di ampliamenti e rimaneggiati in aggiunta. Il complesso è costituito dal corpo centrale principale, che comprende la villa, le barchesse e annessi rustici, tutti collegati tra loro, per una lunghezza di circa ml, 85. La parte centrale di stile architettonico neoclassico risale presumibilmente alla fine del 700' ed è composta da due piani fuori terra con mansarda posta sopra il salone centrale. La tipologia è tipica delle Ville Palladiane, con la tripartizione del quadrato, dove il salone centrale è gerarchicamente dominante e le altre stanze ruotano attorno ad esso. I successivi ampliamenti nel tempo hanno alterato la simmetria originaria. L'edificio ha avuto diversi interventi di restauro e ristrutturazione, di cui gli ultimi significativi risalgono agli anni 60' e anni 90'.

Sono ancora evidenti alcuni elementi originari, tra cui alcuni pavimenti in terrazzo Veneziano, alcune cornici e davanzali in pietra d'Istria.

Accanto alla Villa padronale, vi è un corpo che la collega alla barchessa (già descritta al punto 1), la cui costruzione, che risale alla fine del 800', fu edificata in sostituzione a un corpo abbattuto precedentemente.

La villa presenta una costruzione con muri in mattone pieno da cm 30, i solai orizzontali in travi di legno e il tetto in struttura lignea con sovrastanti tavelle di cotto e manto di copertura in coppi. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è in travi a vista verniciati, mentre tra il piano primo e secondo è presente un controsoffitto orizzontale che divide con il sottotetto. Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera e gli oscuri esterni in legno marrone. Le porte interne sono in legno. Tutti i locali si presentano con i muri intonacati e tinteggiati.

La Villa è catastalmente divisa in due unità immobiliari: il mappale sub. 6, posto ad ovest dell'immobile oggetto di descrizione e confinate con la barchessa, e il mappale sub. 5 per la restante superficie.

L'intera villa padronale presenta un impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa alimentato da una caldaia a Gpl, divisa in zone e localizzata in una centrale termica, con accesso dall'esterno. E' presente impianto elettrico e di antifurto.

Nell'impianto originario la villa, oggetto nel tempo di trasformazioni, presenta al piano terra il salone centrale d'ingresso di circa mq 34, con pavimentazione di recente formazione in lastre di marmo, lavorate a scacchiera in rosso Verona e bianco Asiago. Tale salone presenta una suddivisione interna non corrispondente alle planimetrie catastali e al progetto autorizzato. Nel fianco est, è presente uno spazio adibito a studio di circa mq 31, con pavimentazione del tipo a Terrazzo alla Veneziana. Si evince che sono state chiuse due aperture che collegavano tale vano con il salone principale d'ingresso e che sono presenti negli elaborati catastali ed edilizi approvati. Il fianco ovest del salone d'ingresso si presenta così articolato: al centro un vano di scale di mq 8,15 circa, in marmo Asiago e parapetto in ferro; nella porzione sud, con collegamento dal salone, è presente una stanza di circa mq 12,20, con pavimentazione in piastrelle decorate; nella porzione nord la stanza di circa mq 12,70 netta, come rappresentata nelle planimetrie catastali e allegate al progetto autorizzato, è stata suddivisa in due vani: uno direttamente collegato al salone principale con pavimentazione in lastre di marmo bianco Asiago e l'altro in gres porcellanato e accessibile solo dal sub. 6. La distribuzione interna non corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato, in quanto ci sono delle difformità interne quali :

- Sono state chiuse le porte che collegano il salone principale con l'ala studio;

- Il salone principale è stato diviso in due vani, in corrispondenza con la parete nord del vano scala;

- La lavanderia è stata suddivisa in due parti.

La superficie lorda commerciale di questa porzione è di mq 116 circa.

Dalla parte ovest dell'impianto originario contraddistinta dal sub. 6, con accesso indipendente dalla facciata principale, si accede ad uno studio di circa mq 33,31 che è collegato con il corpo originario da una porta. Presenta una superficie al piano terra di mq 41 circa commerciale lorda.

La pavimentazione è del tipo a scacchiera in rosso Verona e bianco Asiago.

All'interno è presente una scala in legno che collega il piano primo e localizzata in modo differente dalle planimetrie catastali e dal progetto autorizzato. Il piano primo presenta un bagno di circa mq 4,5 in piastrelle di ceramica, un guardaroba di mq 9,00 e una camera di mq 20,60 con parquet in legno.

In un recente controllo presso l'ufficio anagrafe del Comune di Mogliano Veneto è risultato che in data 31 marzo 2015 è stato rilasciato per tale porzione dell'immobile (sub 6) un nuovo numero civico, 71 interno 1, a seguito di richiesta fatta in data 12 marzo 2015 da parte del geom. Bresciani Mario, per conto dell'ex amministratore della Società (allegato 12). Attualmente la porzione dell'immobile sub. 6 è occupata dai Sigg. [REDACTED] senza titolo, essendone già stata intimata la riconsegna.

L'altra porzione, localizzata ad est e arretrata rispetto al corpo principale storico e facente parte del sub. 5, ha due ingressi nella facciata sud ed ha una superficie lorda commerciale di mq. 117.

Tale corpo presenta un soggiorno centrale di mq 31,07 circa che si sviluppa lungo l'asse nord-sud ed è direttamente collegato con il giardino posto verso nord. Al



centro emerge un camino con il braciere aperto. I pavimenti sono in parte in lastre di pietra 100x100 cm e in parte in marmo Asiago.

Da tale salone si può accedere tramite delle porte interne:

- alla cucina-cottura di mq 10,80 circa con adiacente ripostiglio di mq 4,20 e avente pavimentazione in piastrelle di marmo;

- al vano scale di mq 5,60 che porta al piano primo con pavimentazione in pietra di biancone;

- al giardino posto a nord, dove è stata localizzata struttura in ferro ad uso portico che non corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato;

- al w.c. di mq 3,00 con anti di mq 2,20, con pavimentazione in piastrelle;

- ad un successivo soggiorno di mq 32,00 circa con pavimentazione in terrazzo alla Veneziana. Questo soggiorno comunica, tramite delle porte, con la porzione originale di Villa e con il giardino sud, dove è presente l'accesso all'abitazione.

Infine, al piano terra, nella parte nord retrostante, con accesso indipendente e dall'esterno, si trova la c.t. di mq 5,10, con pavimentazione in gres, caldaia a gas Gpl, accumulatore d'acqua e pompa a zone.

Il piano primo della porzione di villa corrispondente alla facciata principale e facente parte del sub. 5, è composto: da un salone centrale corrispondente a quello del piano terra, di mq 33,00, con pavimentazione in terrazzo alla Veneziana; da due camere, di cui una a nord di circa mq 12,30, con pavimentazione in terrazzo e una a sud di mq 13,00, con pavimenti in legno. Tali camere opposte tra loro, sono intervallate dal vano scala che collega il piano terra con il piano primo. Dalla parte est del salone centrale, è presente una camera di mq 18,90 e un disimpegno di mq 10,30.

In questa porzione di villa, posta ad ovest del piano primo, sono presenti numerose difformità interne, quali:

- Il salone centrale è stato diviso, in due stanze, da una parete posizionata a circa due terzi della profondità;

- la camera localizzata a nord e confinante con il vano scala è stata divisa in due vani: di cui uno è accessibile solo dal sub. 6 ;

- sono state chiuse le aperture del salone centrale che collegavano ad est con le due stanze.

Il piano secondo è mansardato, sovrastante il salone centrale del piano primo, presenta una superficie di mq 32,50 con destinazione a studio e pavimentazione in terrazzo alla Veneziana. Anche questo vano presenta delle difformità interne, in quanto è stato suddiviso da una parete per ricavare un bagno e una camera. Il bagno presenta un rivestimento in marmo.

La porzione di villa posta al piano primo e corrispondente al corpo di fabbrica posto ad est, è servita da una scala che conduce ad un ampio corridoio di circa mq 26,50 con pavimenti in piastrelle. Percorrendo il corridoio in direzione da ovest verso est, dalla parte di sinistra, si trovano due bagni di circa mq 6,90 cadauno, con pavimentazione in marmo, un ripostiglio di mq 6,50 e un successivo bagno di mq 3,91.

Dalla parte di destra, invece il corridoio serve due camere rispettivamente di circa mq 21,60 e 19,41 con pavimentazioni in listoni di legno. Anche in questo piano sono presenti delle difformità interne.

Lo stato di conservazione generale è sufficiente. Il fabbricato richiederebbe degli interventi di manutenzione relativamente al tetto, agli oscuri esterni e agli intonaci esterni.

Lo spazio non costruito della Villa è in gran parte costituito dal parco vero e proprio, che si estende precisamente nelle particelle dei mappali 116 e nelle porzioni dei

mappali 6 e 9.

Di questa area la porzione del mappale 9, per circa mq 4118, e la porzione del mappale 6, per circa mq 440, e il mappale 116, per il suo intero di mq 3132, costituiscono l'area recintata e ben definita del giardino della Villa padronale, per un totale di mq 7.689 (aree calcolate al netto dei fabbricati).

Questa porzione di parco, direttamente collegata con la villa padronale, si presenta recintata in tutti i suoi lati, e a sud è presente una cancellata in ferro, che permette l'accesso carraio.

Si tratta dell'area di parco decisamente più vissuta e più curata, in quanto ancora fruita. Si alternano radure, con aiuole fiorite e boschetti. L'insieme orizzontale è curato, mentre più problematica è la situazione di alcune alberature, che necessitano di manutenzione, mentre quelle morenti sono destinate all'abbattimento. Il parco, con la sua macchia che si dilata verso est, incorpora ed avvolge una chiesetta in stile neogotico, di mq 22 circa, costruita verso la fine del '800 e probabilmente nello stesso periodo della barchessa, contribuendo a creare un'atmosfera mistica e di riflessione. Si tratta di una chiesetta a pianta ottagonale, con accanto il campanile, inserita in un boschetto di carpini e platani. La chiesetta si presenta con una pavimentazione di recente realizzazione, in marmo rosso e bianco. I coppi del tetto dell'oratorio si presentano in alcuni zone scivolati e fuori sede.

Sono state avviate delle indagine sulla copertura, al fine di verificare gli eventuali interventi necessari e preventivi.

Mentre l'intorno alla chiesetta si presenta ricco di alberature, la restante parte del parco verso nord si presenta con ampie zone a prato e albero da frutto.

In questa zona del parco padronale è presente una struttura in legno a due falde adibita ad garage e a magazzino, con adiacenti piscina-gazebo e campi da tennis.

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PARCHETTISTI  
CONSERVATORI  
delle opere di  
T. R. E. V. S. A.  
ARCHITETTO

GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
Sezione A  
Settore Architetto

La piscina risulta regolarmente autorizzata, mentre le altre strutture, quali il gazebo magazzino vicino alla piscina, il campo da tennis e il garage in legno, non risultano autorizzati. Si rileva che la pavimentazione dei bordi della piscina, risulta più ampia di quella autorizzata. Si rileva altresì che la recinzione presente lungo il lato nord del compendio lotto 2 e preesistente già da numerosi anni non è nel limite di proprietà, ma ricade per qualche metro all'interno dei mappali 3 -4 -7 (proprietà dei Sigg.

La restante area del compendio oggetto di stima e riferita al lotto n. 2, come evidenziata dalla planimetria allegata ed individuata dal colore blu, e precisamente catastalmente censita con i mappali 25, 26 e porzione del mappale 24, di mq 5502 circa, localizzata a sud rispetto ai fabbricati e al parco e confinante con il fiume Zero, si presenta a prato misto ad alberature. In tale area e precisamente nel limite sud, in adiacenza dei cancelli d'ingresso, sono presenti i vani contatori dell'energia elettrica che servono tutte le unità immobiliari, sia della Rosso Veneziano Srl, sia dei sig.ri

### 3. Uffici e magazzino Agricolo – Via Vanzo 71/f -71/g e terreni pertinenziali

C.T. Comune di Mogliano Veneto, Foglio 39, particella 22, Ente urbano, ha 0.3.04;

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42, R.A.

16.50 (porzione da definire catastalmente);

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A.

2.17 (porzione da definire catastalmente);

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto, Sezione E, Foglio 2, particella 22, cat. A/5, cl.

2, vani 3.5, rendita € 111.89.

Trattasi di un fabbricato staccato dal compendio della Villa Padronale e localizzato nell'estremità ovest della proprietà, servito da una strada interna inghiaziata, con

annessi parcheggi localizzati sul mappale 23.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento negli anni 2000 e presenta :

- un piano interrato con destinazione ad archivio, di mq. 79 circa di superficie lorda, con superficie utile netta di mq. 66,77. Trattasi di uno spazio di buone finiture, che presenta pavimento e rivestimento delle pareti verticali in tavole di legno trattato sbiancato.

Il solaio che divide il piano interrato con il piano terra è in latero cemento, con pavimentazione sovrastante tavole di legno sbiancato, che fungono da pavimento del piano terra . Il collegamento al piano terra avviene tramite una scala in ferro con gradini in lamiera.

-un piano terra composto dagli uffici, di mq 74 di superficie lorda circa; composto da un'area ad uso ufficio di mq 57,22 di netta utile, un anti di mq 2,26 di utile e w.c. di mq 4,5. E' presente una c.t., con accesso diretto dall'esterno, di mq 3,68 di utile e mq 5 di lorda, che però risulta autorizzata dai permessi edilizi con destinazione a ricovero attrezzi agricolo. In tale piano è presente anche uno spazio ad uso magazzino agricolo, di mq 30 di superficie lorda e di mq 24,25 di utile. Tale vano è accessibile dall'esterno, con porta diretta e presenta di fatto (ma non legittimata dalle autorizzazioni edilizie e non presente nelle planimetrie catastali) una porta, che collega il deposito agricolo con gli uffici .

Il magazzino agricolo attualmente è allestito quale ufficio ed era la sede della società Rosso Veneziano Srl.

Si rileva anche che Il muro che divide gli uffici con il magazzino agricolo s' interrompe un po' prima della copertura, non isolando termicamente ed acusticamente i due vani. Le rifiniture del locale a magazzino agricolo e degli uffici sono simili, con

pavimenti in tavole di legno, infissi in alluminio con vetrocamera senza oscuri e  
intonaco pigmentato di buona fattura su alcune pareti verticali, mentre in altre in  
mattoni pieni strutturali a faccia a vista;

-soppalco dal piano terra della zona uffici: tramite una scala circolare è possibile  
raggiungere un'area a soppalco di mq 30.

L'immobile ristrutturato ed ampliato presenta fondazioni e murature perimetrali del  
piano interrato in cls armato. I muri fuori terra sono da cm 32 circa in mattoni.

L'interno delle pareti perimetrali a sud, a est e ovest è a faccia a vista e si presenta di  
buona lavorazione. Il piano terra si presenta mansardato nella copertura orizzontale,  
con travi e sovrastante tavelle in cotto a faccia a vista.

All'esterno il fabbricato si presenta intonacato e di aspetto prospettico piacevole.

L'immobile presenta un impianto di riscaldamento a termosifoni, in tutti i locali ad  
eccezione della c.t., tramite una caldaia a gas Gpl.

Inoltre è presente un impianto di raffrescamento ad aria con pompa di calore,  
posizionata all'esterno nella parte nord-ovest. E' presente un impianto di antifurto di  
rilevazione.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il tetto si presenta in legno a vista con  
sovrastante tavolato e manto di copertura.

Il soppalco presenta il tavolato un po' labile e richiede di essere oggetto di  
manutenzione straordinaria, con eventuali sostituzioni di elementi non idonei. Si  
evidenzia una macchia di umidità nella parete al piano terra che divide i bagni con  
l'interno degli uffici, che, con probabilità, è dovuta a una perdita proveniente dal w.c..

Anche la copertura dell'immobile richiede una verifica e manutenzione, in quanto  
presenta segni di muschi e vegetazione e alcuni coppi rotti da manutentare.

Consistenze dell'immobile :

Superficie lorda commerciale

piano interrato mq 79;

uffici piano terra mq 74;

c.t. piano terra mq 5;

magazzino agricolo piano terra mq 30;

soppalco mq 24.

Superficie netta utile:

piano interrato mq 66,7, piano terra mq 92,11, soppalco mq 20,12 per un totale di

superficie utile calpestabile di mq 178,93.

Il lotto n. 3 oltre al fabbricato presenta un'ampia area, come si evince dalla planimetria allegata di suddivisione dei lotti (colore arancio). L'area scoperta è composta dalla strada inghiaiaata d'accesso che termina nella zona ovest, dove sono presenti i parcheggi alberati e la restante area a prato con alberature. La superficie dell'area scoperta di pertinenza del lotto n. 3 è di circa mq 3838.

#### DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La proprietà è della ditta Rosso Veneziano SRL, con sede in Via Vanzo n. 71 a Mogliano Veneto (TV), (P.I. 04097260261); gli immobili sono così censiti

Catasto Terreni

Comune di Mogliano Veneto

Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42, R.A. 16.50;

Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D. 3.60, R.A. 2.17;

Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D. 3.02, R.A. 1.89;

Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 0.39.37, deduz. D13, R.D. 31.72, R.A.

18.30;

Foglio 39, particella 9, prato. arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A.

27.21;

Foglio 39, particella 116, prato. arbor., cl. 1, ha 0.31.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A.

9.71;

Foglio 39, particella 6, Ente Urbano. Ha 0.11.75

Foglio 39, particella 22, Ente urbano, ha 0.3.04;

Foglio 39, particella A, Ente Urbano. Ha 0.0.25;

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto.

Sezione E, Foglio 2, particella 22, P.T., cat. A/5, cl. 2, vani 3.5, rendita € 111.89;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 1, area urbana mq 685;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3 vani 19, rendita €

2.737.74;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, P.T.-1, cat. A/7, cl. 1, vani 3.5, rendita €

230.08;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, van 9.5, rendita €

2320.70;

Sezione E, Foglio 2, particella 203, P.T., cat. B/7, cl. U, mq 121, rendita € 156.23

(cappella);

L'elaborato planimetrico presenta un errore, in quanto sono invertiti i sub. 6 con il 7;

diventa necessario il rifacimento dell'elaborato planimetrico, da depositare in catasto.

CONFINI

La proprietà confina a Sud con il fiume Zero, a ovest con, foglio 39, mapp. 461- 759-

713, a nord con i mapp. 3 -7-4, a est con i mapp. 1026-1027-703-693-690.

**4) Verifica corrispondenza tra profilo Catastale, Urbanistico e stato dei luoghi;**

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
MEMO A  
LIBRO DEI NOTAI  
ARCHITETTO



L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra il profilo catastale e quello urbanistico, regolarmente assentito con titolo abilitativo dal Comune di Mogliano Veneto; nel particolare:

1. Nella parte della villa Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, cat. A/7, cl. 3 vani 19, rendita € 2.737.74, vi sono delle difformità rispetto alla realtà, in quanto sono presenti delle variazioni interne non autorizzate, sia al piano terra, sia al piano primo e mansarda. Inoltre al piano mansardato non sono state inserite nella scheda catastale sub. 5, le finestre prospicienti a est e ovest e situate nelle vicinanze della facciata principale. Tali finestre sono invece presenti nelle tavole dell'ultimo progetto approvato;
2. Nella parte della villa Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, cat. A/7, cl. 3 vani 19, rendita € 2.737.74; vi sono delle difformità rispetto alla realtà, in quanto sono presenti delle variazioni interne non autorizzate al piano terra.
3. Nella barchessa ad uso uffici Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 7, cat. A/10, cl. 2, vani 9.6, rendita € 2370.70 vi sono delle difformità rispetto alla realtà, in quanto sono presenti delle variazioni interne non autorizzate al piano terra e al piano primo.
4. Negli uffici Sezione E, Foglio 2, particella 22, cat. A/5, cl. 2, vani 3.5, rendita € 111.89; è presente una porta non autorizzata, che collega gli uffici con la porzione di magazzino agricolo. Inoltre la visura catastale del 28.08.2015 del mappale 22, non è allineata con la ricevuta catastale del 09.01.2001 prot. 7931, depositata presso il Comune di Mogliano Veneto e relativa all'accatastamento oggetto di agibilità (vedasi allegato n.2). Con tale variazione catastale al N.C.E.U., il fabbricato risulta essere mappale 22, sub.1 e 2 graffato, con classificazione A/10, Cl1, cons. 5,5 e rendita pari a €

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1859  
sezione A  
ATTIVITÀ ESCLUSIVA  
ARCHITETTO

1569,00. Diventa quindi indispensabile verificare la non congruenza e allineare la situazione catastale.

Nel sub. 22 sono presenti delle difformità prospettiche nelle finestre, nei camini e nei modiglioni delle facciate più corte e dei timpani. Inoltre è presente una pompa di calore esterna non autorizzata.

5. Sono presenti delle pompe di calore non autorizzate sui tutti gli immobili oggetto di stima.

Le difformità descritte ai punti 1,2,3,4,5 sono anche difformità urbanistiche-edilizie e sono state realizzate in assenza di autorizzazione da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ai beni storico, artistico ed ambientali. Essendo il comparto oggetto di vincolo monumentale e vincolo paesaggistico, per la presenza del fiume Zero entro i ml 150 dalla sponda, l'eventuale sanatoria è vincolata in primis dalla soprintendenza del Veneto. In caso di parere negativo dell'ente statale, dovranno essere ripristinati lo stato dei luoghi, in modo da corrispondere all'ultimo progetto approvato.

Non sono invece vincolati dal parere della Soprintendenza i seguenti errori cartografici, che dovranno essere corretti:

1. L'elaborato planimetrico del mappale 6 presenta un errore, in quanto sono invertiti i sub. 6 con il 7. Diventa necessaria la correzione dell'elaborato planimetrico da depositare in catasto.

2. La scheda catastale del sub. 5 al piano mansardato non raffigura le due finestre prospicienti a est e ovest e situate nelle vicinanze della facciata principale. La scheda dovrà essere rifatta, riportando le finestre presenti.

**5) Indicazione sull'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'intero compendio si trova in una zona fortemente vincolata, sia dal vincolo

monumentale, che dal vincolo paesaggistico ambientale che si estende per ml 150 dalle sponde del fiume Zero.

Inoltre l'area è pesantemente aggravata dal rischio idraulico e geologico; si riassumo di seguito i vincoli dei piani in salvaguardia: PAT e PRG.

Nel comune di Mogliano Veneto è stato adottato il P.A.T. con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 23.01.2014; non sono state svolte le osservazione ed è in fase di controdeduzione da parte dell'Ente Comunale. In questo momento scattano le norme di salvaguardia con PRG comunale.

A seguito della futura approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, con le varianti per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità PRG-PAT"), diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004).

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia è così classificata secondo il PAT attualmente adottato:

Tavola dei Vincoli.

Vincoli culturali e paesaggistici . Edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lsg. 42/2004; adiacenze tutelate ai sensi dell'art. 10 del d.Lsg 42/2004; aree verdi ai sensi dell'art. 142 del Lgs. 42/2004.

Altri vincoli. Ville Venete.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore. Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. T di A. del P.T.R.C. del 1992; aree di interesse paesaggistico-ambientale art. 21 PALAV (1999); Parchi e giardini storici di non comune bellezza art. 32 PALAV (1999).

Tavola delle fragilità. E' localizzato in area esondabile e a ristagno idrico art. 12 NTA.

Zona a tutela ai sensi dell'art.41 delle legge Regionale 11/2004, art. 12 NTA. I

fabbricati sono localizzati in area con compatibilità geologica non idonea. Art. 11

NTA.

Tavola rischio idraulico. Area a rischio idraulico C6.

Tavola delle Trasformabilità. La villa e la barchessa ( Foglio 39, particella 9, prato.

arbor., cl. 1, ha 0.87.82, deduz. C13, R.D. 48.98, R.A. 27.21;Foglio 39, particella 116,

prato. arbor., cl. 1, ha 031.32, deduz. C13, R.D. 17.47, R.A. 9.71;Foglio 39, particella

6, Ente Urbano, Ha 0.11.75; Foglio 39, particella A, Ente Urbano, Ha 0.0.25)

presentano il simbolo Ville Venete art. 5 NTA; edificio con valore storico testimoniale

art. 10 NTA; pertinenze scoperte da tutelare art. 109 NTA; Stepping stone art. 9 NTA;

Ufficio e terreni a nord del Fiume Zero (Foglio 39, particella 22, Ente urbano, ha

0.3.04; Foglio 39, particella 23, sem. arbor., cl. 2, ha 0.35.50, deduz. E13, R.D. 28.42,

R.A. 16.50;Foglio 39, particella 24, prato arbor., cl. 3, ha 0.12.01, deduz. C13, R.D.

3.60, R.A. 2.17; Foglio 39, particella 25, prato, cl. 2, ha 0.10.45, deduz. D13, R.D.

3.02, R.A. 1.89; Foglio 39, particella 26, sem. arbor., cl. 2, ha 039.37, deduz. D13,

R.D. 31.72, R.A. 18.30;) Contesti figurativi dei complessi monumentali art.8 NTA;

Stepping stone art. 9 NTA.

Nello strumento urbanistico vigente PRG (con Deliberazione di Consiglio Comunale

n. 19 del 10.4.2012 della variante tecnica al PRG n. 84 sono stati aggiornati gli

elaborati del PRG) l'intero compendio ricade in zona a verde privato. I fabbricati quali

la Villa padronale e la barchessa hanno grado di protezione 1.

Il grado di protezione 1 dalle NTo del PRG vigente : "ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE SOTTOPOSTO A GRADI

DI PROTEZIONE (ART. 28 L.R. 61/85 - ART. 10 L.R. 24/85). TUTELA DEI BENI

ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI.

Ogni intervento deve mantenere e potenziare i caratteri significativi delle aree di

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI delle province di TREVISO  
GIANNINO PELLIZZARI n° 1059  
ARCHITETTO

pertinenza e del contesto paesaggistico connesso ai beni di cui al presente articolo. A  
 tutti gli edifici sottoposti a grado di protezione sono sempre applicabili gli interventi  
 definiti dal II e III comma dell'art. 76 della L.R. 61/85. Gli edifici assoggettati a grado  
 di protezione e situati in Zona Territoriale Omogenea di tipo "E" sono scorporati  
 dall'azienda, ove esistente, e assumono la destinazione prevista dal successivo Art.  
 36 - Verde Privato Vincolato - ai fini di consentire il loro reale recupero. Per la  
 regolamentazione dell'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a  
 grado di protezione sono ammessi gli interventi di seguito definiti secondo le  
 specificazioni sotto indicate: A) R 1 - Interventi di restauro scientifico o filologico  
 (Grado di Protezione 1) Gli interventi di restauro scientifico o filologico consistono in  
 un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e  
 strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e  
 rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche e originarie caratteristiche  
 spaziali. Il tipo di intervento prevede: 1) Il restauro degli aspetti architettonici o il  
 ripristino delle parti alterate e cioè: - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed  
 interni; - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o  
 demolite; - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo  
 originale; - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i  
 larghi, piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri. 2) Il consolidamento, con sostituzione delle  
 parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi  
 strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto,  
 con ripristino del manto di copertura originario. 3) L'eliminazione delle superfetazioni  
 e delle parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del  
 medesimo. 4) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali,  
 nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. Sono ammessi cambiamenti di

destinazione d'uso, purché risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta."

Per quanto riguarda l'area con destinazione a verde privato vincolato: "ART. 36 -

#### AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO E PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE

STORICO Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G.,

individuano aree di particolare pregio per l'ambito paesaggistico e architettonico in cui

si trovano o per la loro organizzazione floristica e arborea. Esse sono destinate al

mantenimento ed al rispetto del verde esistente. Gli spazi di sosta per gli autoveicoli

devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari, che garantiscano la

crescita di un manto erboso. In dette zone sono ammessi soltanto i seguenti

interventi: - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro,

risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume: -

ampliamenti finalizzati al ricovero dei mezzi utilizzati per la cura del verde, con le

seguenti caratteristiche: I.U.F. = 0,04 mc/mq con un volume massimo di 200 mc. e

una superficie coperta massima di 100 mq. Ds = come da D.M. 1/4/1968, n.1404

salvo diverse indicazioni grafiche Dc = 5 ml. Df = 10 ml. H = 3,5 ml. - per le unità

immobiliari residenziali prive di garage coperto, ampliamenti una-tantum del volume

esistente con un tetto di 75 mc., da destinarsi esclusivamente alla creazione di

garage.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici soggetti a grado di protezione.

Per i parchi e giardini di interesse storico individuati in cartografia di Piano, valgono le

seguenti norme: - sono vietati smembramenti e comunque separazione fra aree

verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni

succitati e le relazioni dei suddetti beni ed il loro immediato intorno; - gli interventi di

gestione del verde devono essere filologicamente coerenti con l'impianto originario ove esso sia riconducibile ad un preciso modello (es. giardino all'italiana, giardino all'inglese, ecc.): - I progetti di restauro o ripristino di parchi e giardini di interesse storico devono essere redatti secondo i criteri della "Carta dei giardini storici" elaborata dal Comitato Internazionale dei Giardini e dei Siti Storici ICOMOS IFIA (Firenze, 1981). Per le zone di cui al presente articolo che non sono individuate come parchi e giardini di interesse storico dalla cartografia di Piano, gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali. In caso di sostituzione di piante malate, morte o comunque abbattute è fatta salva la facoltà di reimpianto con altro individuo della medesima specie."

Qualsiasi intervento eventualmente ammesso dagli strumenti urbanistici locali, deve comunque essere autorizzato con nullatenza da parte degli organi gerarchicamente superiori, quale la Soprintendenza ai beni storico-artistici-ambientali del Veneto. Per maggior chiarezza si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto in data 27.08.2015 :

"Che l'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 39 dai mappali 116, 6, 9, A, 22, 23, 24, 25 e 26 come evidenziata nell'allegata planimetria, risulta avere le seguenti destinazioni urbanistiche, secondo il P.R.G Vigente, come modificato dalla Variante Parziale al P.R.G n. 84 e dalla determinazione dirigenziale n. 623/2014 di cui sopra: mappali 116-A

verde privato vincolato

inoltre i mappali:

ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
<b>strumenti urbanistici confermate</b>	
ricadono in area vincolata ai sensi della L.1089/39	
ricadono in parco e Giardini di interesse storico	
sono interessati da vincolo aeroportuale 1	
mappale 6	
<b>verde privato vincolato</b>	
inoltre il mappale:	
ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
<b>strumenti urbanistici confermate</b>	
ricadono in area vincolata ai sensi della L.1089/39	
ricadono in parco e Giardini di interesse storico	
sono interessati da vincolo aeroportuale 1	
insiste un edificio vincolato ex legge 1089 e con grado di protezione	
mappale 22	
<b>verde privato vincolato</b>	
inoltre il mappale:	
ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
<b>strumenti urbanistici confermate</b>	
ricadono in area vincolata ai sensi della L.1089/39	
ricadono in parco e Giardini di interesse storico	
sono interessati da vincolo aeroportuale 1	
è in fregio ad un corso d'acqua di preminente interesse naturalistico	
mappali 23-25	
<b>verde privato vincolato</b>	

**ORDINE**  
 degli  
 ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI  
 PAESAGGISTI  
 CONSULENTI  
 della Provincia di  
**FRANCAVILLA**  
 C. P. L. L.



	parte sede fluviale	
	inoltre il mappale:	
	ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
	<b>strumenti urbanistici confermate</b>	
	ricadono in area vincolata ai sensi della L.1089/39	
	ricadono in parco e Giardini di interesse storico	
	sono interessati da vincolo aeroportuale 1	
	sono in fregio ad un corso d'acqua di preminente interesse naturalistico	
	confinano con percorso ciclopedonale	
	mappale 9	
	verde privato vincolato	
	inoltre il mappale:	
	ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
	<b>strumenti urbanistici confermate</b>	
	ricadono in area vincolata ai sensi della L.1089/39	
	ricadono in parco e Giardini di interesse storico	
	sono interessati da vincolo aeroportuale 1	
	è in fregio ad un corso d'acqua di preminente interesse naturalistico	
	presenta formazioni arboree di valore ambientale	
	mappale 24-26	
	verde privato vincolato	
	parte sede fluviale	
	inoltre il mappale:	
	ricadono in area di interesse paesistico ambientale con previsione degli	
	<b>strumenti urbanistici confermate</b>	

**ORDINE** GIAN...  
 degli **PELLIZZARI**  
**ARCHITETTI**  
 PIANIFICAZIONE  
 PAESAGGI  
 CONSERVAZIONE  
 della provincia di  
**TREVISO** n° 1059  
 sezione A  
 ufficio architettonico  
**ARCHITETTO**

ricadono in **area vincolata ai sensi della L.1089/39**

ricadono in **parco e Giardini di interesse storico**

sono interessati da **vincolo aeroportuale 1**

sono in fregio ad un **corso d'acqua di preminente interesse naturalistico**

confinano con **percorso ciclopedonale**

presentano **formazioni arboree di valore ambientale**

secondo le prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli delle norme

tecniche di attuazione del **P.R.G Vigente** così come modificato ed integrato dalla

**Variante Parziale n.84** di cui sopra:

**ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

**ESISTENTE SOTTOPOSTO A GRADI DI PROTEZIONE (ART. 28 L.R. 61/85 -**

**ART. 10 L.R. 24/85.) TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI.**

Ogni intervento deve mantenere e potenziare i caratteri significativi delle aree di

pertinenza e del contesto paesaggistico connesso ai beni di cui a al presene articolo.

A tutti gli edifici sottoposti a grado di protezione sono sempre applicabili gli interventi

definiti dal 2° e 3° comma dell'art. 76 della L.R 61/85.

Gli edifici assoggettati a grado di protezione e situati in Zona Territoriale Omogenea

di tipo "E" sono scorporati dall'azienda, ove esiste, e assumono la destinazione

prevista dal successivo Art. 36 – Verde Privato Vincolato- ai fini di consentire il loro

reale recupero.

Per la regolamentazione dell'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente

sottoposto a grado di protezione sono ammessi gli interventi con le specificazioni

sotto indicate:

**A) R1 – Interventi di restauro scientifico o filologico (Grado di protezione**

**1). Gli interventi di restauro scientifico o filologico consistono in un insieme**

sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche e originali caratteristiche spaziali. Il tipo di intervento prevede:

1) IL restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e

cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

2) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con il ripristino del manto di copertura originario.

3) L'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

4) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, purché risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo

ORDINE GIANNINO  
degli PELLIZZARI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della memoria di  
REVITTO  
ARCHITETTO  
n° 1059  
art. 30 n. 1  
settore architettura

periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta.

**OMISSIS**

**ART. 33 ter - AREE DI INTERESSE PAESISTICO- AMBIENTALE CON  
PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI CONFERMATE DAL  
P.A.L.A.V.**

I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.

Gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscono la crescita di un manto erboso.

Gli strumenti urbanistici attuativi ricadenti, anche parzialmente, all'interno di tali aree, devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.

Per le Z.T.O C/2 si applicano le norme specifiche riportate all'art. 18 delle presenti norme.

I sussidi operativi legati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture, in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 37 del PALAV.

**ART. 35- ZONE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, FLUVIALE,  
CIMITERIALE. ZONE A VINCOLO MILITARE, VINCOLO DI DISTACOLO DAGLI  
ELETTRODOTTI E METANODOTTI. CONI DI VISUALE. FASCE DI VINCOLO**

## AEROPORTUALE.

Tali zone sono destinate al rispetto delle strutture per la validità (strade e ferrovie) esistenti o di progetto, alla tutela idrogeologica e naturalistica dei corsi d'acqua; alla protezione igienico-sanitaria delle aree cimiteriali; alla prevenzione derivati dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti; alla tutela di vedute di particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico.

## OMISSIS

### 3) Zone di rispetto idraulico

All'interno delle fasce di rispetto idraulico e lungo la rete idraulica pubblica e consortile, non è consentita l'edificazione a meno di 10 ml misurata dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, a distanza inferiore a 10 ml sono ammessi gli interventi così come definiti dalle lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Gli interventi all'interno della fascia di rispetto idraulico e lungo la rete idraulica pubblica e consortile, saranno regolati dalle normative speciali in materia e sono soggetti al parere del competente Consorzio di Bonifica, il quale si pronuncerà anche su eventuali richieste di deroga.

Le zone agricole entro una fascia di 50 metri, misurata dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini dei fiumi Dese, Zero e nuova inalveazione fiume Dese, sono classificate zone E1 ai sensi della L.R. 24/85; in ogni caso la distanza rispetto dai corsi d'acqua è stabilita ai sensi art. 27 L.R. n. 61/85.

Le zone agricole entro una fascia di 20 metri misurata dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine dei seguenti corsi d'acqua:

Rio serva, Rio servetta, Rivolo di Zerman, Rio Bianchi, Fossa Storta, Scolo Pianton, Scolo Paseggiana e nuova inalveazione, Scolo Rusteghin, sono classificate zone E1.

Per le stesse valgono le norme di cui al comma precedente.

OMISSIS

8) Fasce di rispetto aeroportuale (Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV del 6/12/2011, ENAC- Ente Nazionale per l'Aviazione Civile)

All'interno di queste zone sono previste le limitazioni degli ostacoli così come indicate dal Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Emtd. Del 23/09/2008.

Il territorio di Mogliano Veneto è diviso in 3 fasce così classificate:

1- Limitazione per la costruzione di discariche e fonti attrattive di fauna selvatica:

- Zone umide (laghetti, bacini artificiali, canali artificiali, produzione di acquacoltura, impianti di depurazione acque reflue)
- Piantagioni, coltivazioni agricole attrattive e allevamenti di bestiame intensivi;
- Attività industriale che prevedono fasi lavorative in grado di attrarre volatili ed altra fauna selvatica (industrie manifatturiere, impianti di lavorazione carne).

2- Tutte le limitazioni della Zona 1 e limitazione per l'attività o costruzione di impianti eolici (specifica valutazione da parte ENAC)

3- Tutte le limitazioni della Zona 1, nonché manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissioni di fumi, antenne e apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che, prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche, possono creare interferenze con gli appalti di radionavigazione aerea e incompatibilità

assoluta di parchi eolici,

**ART.35 quater- CORSI D'ACQUA DI PREMINENTE INTERESSE**

**NATURALISTICO**

Il Dese e lo Zero sono corsi d'acqua di preminente interesse naturalistico.

In fregio al Dese e allo Zero non è consentita, in una fascia di 50 metri dagli argini e sugli argini stessi, l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

Con apposite norme regolamentari, sono definite le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

Nella realizzazione di eventuali opere di difesa idrogeologica si deve intervenire tenendo conto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche presenti ed adottando, di norma, tecniche proprie all'ingegneria naturalistica.

Sono sempre consentite, lungo gli argini e le sponde esterne alle aste fluviali, operazioni di messa a dimora di specie arboree e arbustive comprese nell'elenco allegato alle presenti norme, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente.

Gli interventi di modifica dello stato dei luoghi devono essere realizzati compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi e conformemente alle indicazioni contenute nei sussidi operativi allegati al P.A.L.A.V.

Tali interventi qualora interessino gli argini o ricadono all'interno dei 10 m, di cui al

T.U di polizia idraulica, sono subordinati al parere favorevole dell'autorità idraulica competente

**ART.36- AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO E PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO**

Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G., individuano aree di particolare pregio per l'ambito paesaggistico e architettonico in cui si trovano o per la loro organizzazione floristica e arborea.

Esse sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.

In dette zone sono ammessi soltanto i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume;

- Ampliamenti finalizzati al ricovero dei mezzi utilizzati per la cura del verde, con le seguenti caratteristiche:

I.U.F.=0.04 mc/mq con un volume massimo di 200 mc e una superficie coperta massima di 100 mq.

Ds = come da D.M. 1/04/1968, N. 1404 salvo diverse indicazioni grafiche

Dc =5 ml.

Df = 10 ml.

H = 3.5 ml.

- Per le unità immobiliari residenziali prive di garage coperto, ampliamenti una-tantum del volume esistente con un tetto di 75 mc., da destinarsi esclusivamente alla creazione di garage.

ORDINE degli ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
GIANNINO PELLIZZARI n° 1059  
ARCHITETTO



Sono fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici soggetti a grado di protezione.

Per i parchi e i giardini di interesse storico individuati in categoria di Piano, valgono le seguenti norme:

- Sono vietati smembramenti e comunque separazione fra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei bei succitati e le relazioni dei suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- Gli interventi di gestione del verde devono essere filologicamente coerenti con l'impianto originario ove esso sia riconducibile ad un preciso modello ( es. giardino all'italiana, giardino all'inglese, ecc.);
- I progettisti di restauro o ripristino di parchi e giardini di interesse storico devono essere redatti secondo i criteri della "Carta dei giardini storici" elaborata dal Comitato Internazionale dei Giardini e dei Siti Storici ICOMOS IFIA (Firenze, 1981).

Per le zone di cui al presente articolo che non sono individuate come parchi e giardini di interesse storico della cartografia di Piano, gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumato specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificatamente motivate da ragioni funzionali. In caso di sostituzione di piante malate, morte o comunque abbattute è fatta salva la facoltà di rimpianto con altro individuo della medesima specie.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C.V. – P.A.L.A.V. – P.T.P.) sia adottati che approvati e fatti salvi i vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 (ex D. Lgs. n. 490/99 Leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85).

	Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area come:	
	"Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete" Art. 5	
	N.T.A.	
	"Aree vincolate ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004" Art. 5 N.T.A.	
	"Edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004" Art. 5 N.T.A.	
	"Adiacenze tutelate ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004" Art. 5 N.T.A.	
	"Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" Art. 6 N.T.A.	
	"Aree di interesse paesaggistico-ambientale – art.21 PALAV (1999)" Art. 6 N.T.A.	
	"Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.diA. Dei PTRC del 1992" Art. 6 N.T.A.	
	"P1 – Pericolo moderato ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P. Del 2010" Art. 6 N.T.A.	
	"Parchi e giardini storici di non comune bellezza – art.32 PALAV (1999)" Art. 6 N.T.A.	
	"Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica" Art. 7 N.T.A.	
	"Zone di tutela relativa all'idrografia principale" Art. 7 N.T.A.	
	"Vincolo aeroportuale Zona 1" Art. 7 N.T.A.	
	"Classificazione sismica (classe n.3)" Art. 7 N.T.A.	
	"Contesti figurativi dei complessi monumentali" Art. 8 N.T.A.	
	"Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale" Art. 8 N.T.A.	
	"Stepping stone" Art. 9 N.T.A.	
	"Corridoi ecologici principali" Art. 9 N.T.A.	
	"Pertinenze scoperte da tutelare" Art. 10 N.T.A.	
	"Edifici con valore storico testimoniale" Art. 10 N.T.A.	
	"Terreni idonei a condizione di tipo d) – Aree soggette a inondazioni periodiche" Art. 11 N.T.A.	

	"Terreni idonei a condizione di tipo e) – Aree a sovrapposizione terreni c) e d)" Art. 11	
	N.T.A.	
	"Area esondabile o a ristagno idrico" Art. 12 N.T.A	
	"Zone di tutela ai sensi dell' art. 41 della L.R. 11/2004" Art. 12 N.T.A	
	"Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n.3" Art. 20 N.T.A	
	"Aree per lo spandimento degli effluvi zootecnici"	
	"Aree con carico zootecnico superiore ai limiti ambientali" "	
	<b>Gli immobili ricadono in zona di vincolo ambientale ai sensi della Parte 3<sup>a</sup> del</b>	
	<b>D.Lgs 42/2004 (ex legge 1497/39) e presentano il vincolo monumentale ai</b>	
	<b>sensi del D.lgs del 29.10.1999 n. 490 (ex legge 1089/39).</b>	
	Dall'analisi documentale risultano vincoli artistici, storici e architettonici e	
	paesaggistici ambientali:	
	Comune di Mogliano Foglio 39,	
	mappali 6-116-203 (A) -9 sono sottoposti alla normativa di cui alla legge 01.06.1939	
	n. 1089 (ora D. Lgs 29.10.1999 n. 490 Testo Unico) sulla tutela di cose d'interesse	
	artistico e come da decreto ministeriale 27.08.1966, notificato alla parte interessata il	
	08.09.1966 e trascritto a Treviso in data 19.09.1966 ai n.ri 14273/12911;	
	Inoltre i mappali 22-23-24-25-26, in base alla stessa legge n. 1089 del 1939, sono	
	sottoposti a vincolo di rispetto della zona monumentale Villa Antonini, come rilevasi	
	dal Decreto Ministeriale 15.02.1969 e trascritto il 09.06.1969 ai n.ri 10432/9092 e	
	precisamente: sul mappale 22 in caso di demolizione, non potrà essere edificato per	
	un'altezza superiore ai 5 metri, sui mappali 23/a, 25/a e 26/a non potrà essere	
	edificato per una profondità di ml 54 dalla linea di confine dello stesso con il mappale	
	9.	
	Gli immobili ricadono in area con vincolo ambientale per la presenza del fiume Zero.	

**ORDINE**  
 degli  
**ARCHITETTI**  
**PAESAGGISTI**  
**CONSERVATORI**  
 della provincia di  
**TREVISI**  
**ARCHITETTO**

**GIANNINO**  
**PELLIZZARI**  
 n° 1059  
 24/09/04 A  
 20/01/05 C/CH/ST/04

E' presente servitù di elettrodotto e passaggio come riportata nell'atto di compravendita in data 20.10.1966 n. 33.377 di rep. Notaio Gajanti di Treviso, trascritto a Treviso in data 22.11.1966 ai n.ri 1677/16951.

**6) Indicazioni sulla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e sull'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e indicazione se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

**1. Villa padronale e Barchessa Via Vanzo n. 71-71 interno 1-71/a;**

- Ante 1967 e 1934;
- Concessione edilizia n. 110 del 20.06.1991, relativa al restauro e ristrutturazione edilizia ;
- Concessione edilizia in variante n. 55 del 06.04.1992;
- Concessione edilizia in variante n. 38 del 09.03.1993 ;
- Agibilità n. 282/90 del 03.11.1993 , relativamente ai fabbricati con il civico n. 71-71/a- 71/b 71/c-71/d;
- Autorizzazione per deposito GPL n. 062/A/03 del 03.06.2003 relativamente alla villa padronale (non è stata data la fine lavori);
- Dia del 16.12.2005 relativamente alla realizzazione della piscina prot. 43944;
- Fine lavori prot. 13626 del 03.04.2006;
- Parere SPIM per acque reflue , scarico n. 769 del 05.06.2006;

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI GENSERVIZI della provincia di TREVISO  
GIANNINO PELLIZZARI n° 1059 sezione A  
ARCHIFETTO

- Autorizzazione prot. 10343 RE del 06.05.2016 da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Venezia, Belluno, Padova e Treviso relativamente alla sistemazione del parco, alla divisione in tre lotti funzionali, alla creazione di nuovi parcheggi e nobilitazione della pavimentazione carraia fronte barchessa.

## 2. Uffici e magazzino agricolo Via Vanzo n. 71/f -71/g

- Concessione edilizia n. 156 del 04.08.1997;
- Concessione edilizia in variante n. 238 del 27.09.2000;
- Concessione in sanatoria n.229 del 01.10.2001;
- Agibilità n. 152/96 del 05.04.2001

Gli Immobili sono regolarmente accatastati.

Relazione sullo stato dei luoghi .

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto approvato, in quanto sono presenti le seguenti difformità:

### 1. Villa padronale e Barchessa Via Vanzo n. 71-71 int. 1- 71/a;

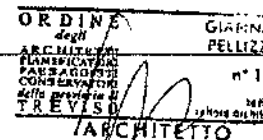
Sono presenti delle suddivisioni interne con pareti non portanti che suddividono i vani, sia al piano terra, primo e secondo, e alcune porte interne al piano terra e primo sono state chiuse.

E' presente al piano terra del sub. 6, porzione ad uso residenziale, una diversa distribuzione interna che divide i vani;

Nella planimetria catastale al C.T. in scala 1:2000, la sagoma della Villa padronale non corrisponde alla realtà;

Nell'ultima planimetria catastale relativa al sub. 5 al piano secondo non sono rappresentate le due finestre d'angolo della facciata principale;

L'elaborato planimetrico riporta un'errata numerazione dei subalterni non



corrispondenti alle schede catastali per i sub. 6-7 (risultano invertiti);

Nel lato nord della villa padronale porzione est è presente un portico costituito da una struttura in ferro con sovrastante lamiera stampata non presente negli elaborati autorizzati;

Nelle facciate sono presenti delle pompe di calore ed impianti antifurto non autorizzati;

Nel giardino lato nord-est nelle vicinanze della piscina è presente un fabbricato ad uso garage con struttura in legno non autorizzato;

Il campo da tennis non risulta autorizzato;

La pavimentazione del contorno della piscina ha un'ampiezza maggiore a quella autorizzata.

## 2. Uffici e magazzino agricolo Via Vanzo n. 71/f -71/g.

Al piano terra tra l'ufficio ricavato all'ingresso, nella parete est, dove sono presenti le scale che collegano il piano interrato e dividono con il deposito macchinari agricoli, è presente una porta non conforme al progetto autorizzato;

Sono presenti delle difformità prospettiche nei fori, nel posizionamento del camino e nei modiglioni decorativi;

Nella facciata nord è installata una pompa di calore non autorizzata da parte della soprintendenza;

## 7) *Suddivisione in lotti e relative problematiche.*

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dei beni, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni oggetto di valutazione possono essere scorporati e venduti in n. 3 lotti diversi, con l'opportuna segnalazione che i lotti n. 1, 2 e 3 necessitano di atto di aggiornamento catastale e di nuova individuazione catastale, in fase di redazione. Si ritiene che l'aggiornamento consista, nel rilievo

strumentale completo dell'area, nel redigere il frazionamento al Catasto Terreni,

come proposto nella planimetria catastale parte integrante dell'allegato 11, nel

rifacimento delle schede catastali interessate dalla suddivisione, ricavando nuovi

subalterni, e nella rielaborazione dell'elaborato planimetrico al N.C.E.U.

In particolare si possono individuare come segue - allegato n. 11 (composto da

planimetria catastale allo stato attuale, planimetria catastale con simulazione di

frazionamento e vista satellitare).

I tre lotti identificati sono serviti da una strada comune, come identificata nella

planimetria (allegato n. 11) e che verrà trasferita in comproprietà per la quota di 1/3

rispettivamente ad ogni singolo lotto di circa mq. 637.

Descrizione dei singoli lotti:

**- lotto n. 1: ufficio piano terra e primo con porticato, situato nella barchessa**

**con giardino esclusivo di porzione del mappale 9 (evidenziato con il colore**

**rosso magenta nella planimetria allegata)**, catastalmente censito:

Catasto Terreni, Foglio 39 mappali 6- 9 parte (da individuare catastalmente) e Foglio

39 mappali 23 e 24 per ricavo parcheggi (da individuare catastalmente)

NCEU, Sezione E, Foglio 2, mappali 6 sub 1 parte (da individuare catastalmente),

sub.7;

**- lotto n. 2: villa padronale con giardino esclusivo e chiesetta (evidenziato con**

**il colore blu nella planimetria allegata)** catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni, Foglio 39 mappali 6- 9 -116-24 parte (da individuare catastalmente),

mappali 25-26;

NCEU, Sezione E, Foglio 2, mappali 6 : sub 1 parte (da individuare catastalmente),

sub.5, sub. 6; particella 203, cat. B/7, cl. U, mc. 121, rendita € 156,23 (cappella);

**- lotto n. 3: ufficio con annesso magazzino agricolo (evidenziato con colore**

arancio nella planimetria allegata) catastalmente censito:

Catasto Terreni, Foglio 39 mappali 23 e 24 parte (da individuare catastalmente),

mappale 22 ;

NCEU . Sezione E, Foglio 2, mappali 22, A/5, Cl.2, vani 3,5 , Rendita L. 231.;

- Accesso comune, quale strada di accesso ai tre lotti di circa mq 637 (evidenziato con il colore verde), b.c.n.c. Catasto Terreni, Foglio 39 mappali 23- 24 parte (da individuare catastalmente).

**8) Verifica del diritto reale sugli immobili oggetto di stima con indicazione della quote di proprietà.**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che gli immobili oggetto di stima risultano tutti in piena proprietà (non pro quota).

**9) Verifica dello stato degli immobili, se liberi o occupati**

Il lotto n. 1 e il lotto n. 3 risultano liberi e disponibili.

Per quanto riguarda invece il **lotto n. 2, Villa padronale con giardino esclusivo e chiesetta (evidenziato colore blu nella planimetria allegata)**, catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni, Foglio 39 mappali 6- 9 -116-24 parte (da individuare catastalmente), mappali 25-26;

NCEU , Sezione E, Foglio 2, mappali 6 : sub.1 parte (da individuare catastalmente) , sub.5, sub. 6; particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156.23 (cappella), risulta che:

-l'unità immobiliare di Via Vanzo 71 (porzione della villa), composta da 19 vani utili e due accessori, con estremi catastali identificativi, sezione E, Foglio 2, mappale 6, sub. 5, categoria A/7, risulta occupata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], in forza di contratto di

ORDINE degli ARCHITETTI PUNIFICATI PARADIGMI CONSERVATORI della provincia di TREVISO n° 1059 GIANNINO PELLIZZARI ARCHITETTO



locazione ad uso abitativo 01.06.2010, registrato a Treviso in data 25.06.2010 (n. 68-

serie 3/T), stipulato con la società Rosso Veneziano Snc [REDACTED]

Rosso Veneziano snc [REDACTED] poi trasformata in Rosso Veneziano srl

con atto pubblico 08.02.2013 notaio Stiz Ada rep. 94442. In base all'art. 4 del

predetto contratto la durata della locazione è stata fissata in "anni 9, con decorrenza

dal 01/06/2010 e scadenza il 31/05/2019. Tale durata si protrarrà automaticamente

per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi

sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la

propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di

cui all' art. 3 dell a legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e

modalità previste nel medesimo articolo". Il canone annuo è stato stabilito in €

16.800,00, oltre aggiornamenti Istat, da pagarsi anticipatamente.

Con ordinanza cron. 2040/2016 del 25.02.2016 e depositata in data 09.03.2016, il

Tribunale di Treviso ha convalidato lo sfratto per morosità intimato dal Fallimento

Rosso Veneziano srl", ordinando al sig. [REDACTED] di lasciare l'immobile. La

predetta ordinanza è stata impugnata dal conduttore avanti la Corte d'Appello di

Venezia, che ne ha concesso la sospensione. Attualmente è pendente il relativo

giudizio con udienza di discussione fissata per il 8.11.2017.

-l'unità immobiliare di Via Vanzo 71 int. 1 (altra porzione della villa), identificata

catastralmente alla sezione E, Foglio 2, mappale 6 sub. 6, di vani 3,5, è occupata dai

sig.ri [REDACTED] - ai quali il Fallimento Rosso Veneziano srl ha

intimato la riconsegna dell'immobile - in forza di titolo di cui sono contestate validità

ed opponibilità dalla Procedura;

10) *Esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di*

*inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura*

*condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'analisi documentale risultano vincoli artistici, storici e architettonici e paesaggistici ambientali:

- Vincolo monumentale (dall'ora legge 1089 del 1939 ora DLS 29.10.1999 n. 490 Testo Unico) sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico, tramite vincolo monumentale e precisamente:

a. Foglio 39, Mappali 6-116-203(Ex\_A) - 9, vincolo definito da decreto Ministeriale del 27.08.1966, notificato alla parte interessata il 08.09.1966 e trascritto a Treviso il 19.09.1966 ai n.ri 14273/12911;

b. Foglio 39, mappali 22-23-34-25-26, vincolo di rispetto monumentale alla Villa Antonini, come da Decreto Ministeriale del 15.02.1969, e trascritto in data 09.06.1969 ai n.ri 10432/9092.

- Vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del Dlgs n. 42/2004 del 22.01.2004, per la presenza per il fiume Zero (ex legge Galasso), art. 142, art. comma 1 lettera c.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ad eccezione di una servitù di elettrodotto e passaggio riportata nell'atto di compravendita in data 20.10.1966 n. 33.377 di rep. Notaio Galanti di Treviso, trascritto a Treviso in data 22.11.1966 ai n.ri 17677/15951.

**11) Informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili dall'analisi documentale e/o ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato.**

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'edificio, precisa che

l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto dal Geom. Andrea Antonio Ciuffreda, in data 01/09/2015, dal quale risulta essere "Edificio in Classe":  
 mappale 6 sub5-6 (Villa Padronale) classe G;  
 mappale 6, sub. 7 (barchessa) classe F;  
 in data 03.09.2015 l'edificio contraddistinto dal Mappale 22, sub. 2, risulta essere in classe D; secondo quanto previsto dalle norme vigenti al momento della certificazione.

**12) STIMA DEGLI IMMOBILI**

*Criterio di stima*

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato, considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni, così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili a destinazione ufficio direzionale, magazzino agricolo, e residenziale.

Le strutture costruite secondo una tipologia analoga a quella in oggetto, hanno prezzi variabili fra:

- unità residenziali € 1.300,00 – 1.650,00
- unità direzionali € 1.100,00 – 1.300,00 ;
- terreno agricolo € 8,50;

valori del tutto in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2015 (comune di Mogliano Veneto, residenziale, zona extraurbana/zona agricola, Borghi rurali, case sparse,

stato conservativo normale € 1.300,00 - 1650,00; terziario, zona extraurbana/zona

agricola, Borghi rurali, case sparse, stato conservativo ottimo € 1.100,00 - 1.300,00;

anno 2013, valore terreni agricoli, seminativo arborato irriguo € 8,50).

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata

ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C, secondo i criteri di

mercato correnti, è la seguente:

**Lotto n. 1 barchessa con area scoperta**

Portici piano terra mq 109 x 50% = mq 54,50

Uffici piano T.-1 mq 260 x 100% = mq 260

**Totale superficie commerciale = mq 314,50**

**Area a parco mq 4.800**

**Area a prato (futuri parcheggi) mq 335**

\*\*\*\*\*

**Lotto n. 2 Villa Padronale con area scoperta**

Piano terra, primo e mansarda mq 600 x 100% = mq 600,00

**Totale superficie commerciale = mq 600,00**

**Area a parco mq 7.689**

**Area a prato esterna alla recinzione mq 5502**

\*\*\*\*\*

**Lotto n. 3**

Piano interrato mq 79 x 50% = mq 39,50

Piano terra mq 74 x 100% = mq 74,00

Piano soppalco mq 25 x 60% = mq 15,00

Centrale Termica. mq 5 x 50% = mq 2,50

magazzino agricolo P.T. mq 30 x 50% = mq 15,00

Totale superficie commerciale = mq 146,00

Area scoperta a prato e parcheggi mq 3.838

\*\*\*\*\*

Assunto quale valore medio di mercato di un fabbricato a nuovo, come di seguito specificato in €/mq e distinto per tipologia edilizia, ne segue:

- unità residenziale (valore medio € 1.500,00 /mq). Considerato lo stato di conservazione del fabbricato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 20% del valore sopra indicato;

- unità ad uso ufficio (valore medio € 1.250,00/mq.) Si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 20% del valore sopra indicato;

- terreno agricolo (valore medio € 8.50 a mq.) Si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo così ripartito:

K= 1,0 per il terreni derivanti dai mapp. 24-25-26 e parti del 23 che fanno parte del lotto n. 2;

K=1,5 per la porzione di terreno ad uso parco con laghetto posta ad ovest del compendio derivante dalla porzione dei mapp. 9-6 (lotto n. 1), per il mappale 22 e quelli derivanti dal 23-24 (lotto n. 3);

K= 3,0 per l'area ad uso parco con piscina, campo da tennis e chiesetta con campanile, derivante dalla porzione dei mapp. 9-6 -116- (exA) Lotto n. 2.

Per quanto riguarda la Cappella religiosa e la piscina, vista la particolarità nel giudizio di stima, vengono inclusi nel valore a mq del terreno a parco.

Per cui, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto altresì conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni ha subito uno

stallo, che ha portato alla contrazione dei valori di vendita, dopo un esame dei prezzi storici del mercato immobiliare della zona e aver assunto le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

**Lotto n. 1**

Uffici mq 314,50 x €/mq 1.000,00	= € 314.500,00
Area a parco mq 4800 x €/mq 12,75	= € 61.200,00
Area a prato (futuri parcheggi) mq 335 x €/mq 8,50	= € 2.847,50
<b>Totale complessivo valore</b>	<b>€ 378.547,50</b>

Considerato che i beni oggetto di abuso sono vincolati da decreto ministeriale monumentale e che la loro eventuale legittimazione può avvenire solo con nulla osta della soprintendenza Monumentale di competenza, oltre agli altri Enti interessati, al fine di computare i costi della sanatoria, si ritiene di considerare il ripristino di tutti gli abusi rispetto all'ultimo provvedimento edilizio-urbanistico rilasciato.

Dal valore precedentemente calcolato vanno detratti i costi per la demolizione, il ripristino dello stato di fatto delle varie difformità interne ed esterne, la rimozione delle pompe di calore non autorizzate, ecc., comprensive delle eventuali analisi chimiche dei materiali (se necessarie), del carico e trasporto alle discariche autorizzate, le spese per rendere autonomi gli impianti fognari e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento, nonché le spese tecniche per le relative autorizzazioni e delle nuove pratiche catastali; per cui

Ripristini	Valore a Corpo	€ 30.000,00
Costi tecnici, burocratici, ecc.	Valore a corpo	€ 10.000,00
<b>Totale valore passività</b>		<b>€ 40.000,00</b>

**Valore Finale Lotto 1. € 378.547,50 - € 40.000,00 = € 338.547,50**

\*\*\*\*\*

**-Lotto n. 2**

Abitazione mq 600 x €/mq 1.200,00 = € 720.000,00

Area a parco mq 7689 x€/mq 25,50 = € 196.069,50

Area a prato mq 5402 x€/mq 8,50 = € 45.917,00

**Totale complessivo valore € 961.986,50**

Considerato che i beni oggetto di abuso sono vincolati da decreto ministeriale monumentale e che la loro eventuale legittimazione può avvenire solo con nulla osta della soprintendenza Monumentale di competenza, oltre agli altri Enti interessati; al fine di computare i costi della sanatoria, si ritiene di considerare il ripristino di tutti gli abusi rispetto all'ultimo provvedimento edilizio-urbanistico rilasciato.

Dal valore precedentemente calcolato vanno detratti i costi per la demolizione dell'annesso garage, portici, il campo da tennis, la pavimentazione piscina, il ripristino dello stato di fatto delle varie difformità interne ed esterne, la rimozione delle pompe di calore non autorizzate, ecc., comprensive delle eventuali analisi chimiche dei materiali (se necessarie) del carico e trasporto alle discariche autorizzate, delle spese tecniche per le relative autorizzazioni, per cui

Ripristini Valore a Corpo € 45.000,00

Costi tecnici, burocratici, ecc. Valore a corpo € 10.000,00

**Totale valore passività € 55.000,00**

Valore Finale lotto 2. **€ 961.986,50 - € 55.000,00 = € 906.986,50**

\*\*\*\*\*

**Lotto n. 3**

Ufficio/Magaz. mq 146,00 x €/mq 1.000,00 =€ 146.000,00

Area a prato mq 3.838 x€/mq 12,75	= € 48.934,50
<b>Totale complessivo valore</b>	<b>€ 194.934,50</b>
Considerato che i beni oggetto di abuso sono vincolati da decreto ministeriale monumentale e che la loro eventuale legittimazione, può avvenire solo con nulla osta della soprintendenza Monumentale di competenza, oltre agli altri Enti interessati; al fine di computare i costi della sanatoria, si ritiene di considerare il ripristino di tutti gli abusi rispetto all'ultimo provvedimento edilizio-urbanistico rilasciato.	
Dal valore precedentemente calcolato vanno pertanto detratti i costi per il ripristino dello stato di fatto delle varie difformità interne ed esterne, la rimozione delle pompe di calore non autorizzate, ecc... comprensive delle eventuali analisi chimiche dei materiali (se necessarie) del carico e trasporto alle discariche autorizzate, delle spese tecniche per le relative autorizzazioni; per cui	
Ripristini	Valore a Corpo € 8.000,00
Costi tecnici, burocratici, ecc.	Valore a corpo € 3.000,00
<b>Totale valore passività € 11.000,00</b>	
<b>Valore Finale lotto 3.</b>	<b>€ 194.934,50- € 11.000,00 = € 183.934,50</b>
***	
Vista la specificità della vendita, il valore degli immobili, inteso come prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere alienati, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra condizione concreta, ed applicando gli opportuni arrotondamenti, risulta individuato dall'esperto secondo il criterio di congruità seguente:	
<b>Lotto n. 1</b>	<b>€ 338.000,00</b>
<b>Lotto n. 2</b>	<b>€ 905.000,00</b>

**ORDINE** GIANNINO  
 degli **PELLIZZARI**  
**ARCHITETTI**  
 PIANIFICATORI  
 PAESAGGISTI  
 CONSULENTI  
 della Regione Toscana  
 n° 1059  
 sezione A  
 catone Carchetti  
**ARCHITETTO**



Lotto n. 3 € 183.000,00

\*\*\*\*\*

Totale Lotti 1,2,3 € 1.426.000,00

**13) Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 4).

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme, lo scrivente rassegna la presente Relazione Peritale, costituita da sessantacinque pagine, con undici allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie
- Allegato 2: planimetrie catastali – visure catastali;
- Allegato 3: concessioni edilizie, permessi, agibilità;
- Allegato 4: relazione fotografica;
- Allegato 5: certificato destinazione urbanistica;
- Allegato n. 6 relazione Notarile Notaio Stiz;
- Allegato 7: certificazione energetica;
- Allegato 8: contratti di locazione e di comodato;
- Allegato 9 scheda sintetica;
- Allegato 10: visure C.C.I.I.;
- Allegato 11: elaborato planimetrico identificativo dei lotti;
- Allegato 12 : richiesta di assegnazione di numero civico;

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIEMONTESE  
PROFESSE  
CONSULENTI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
Sistema A  
per la progettazione  
ARCHITETTICO

- Allegato 12 : richiesta di assegnazione di numero civico;

- Allegato 13: parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio con relativo progetto.

Trevignano, 30/06/2016

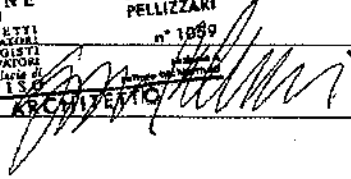
Il perito

**arch. Giannino Pellizzari**

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PUBBLICISTI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO

GIANNINO  
PELLIZZARI

n° 1889



# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

Via Vanzo n. 71 - Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elena Rossi

CURATORE: Dott. Massimo Roma - Piazza Dei Signori n. 4 Treviso

PERITO STIMATORE: Pellizzari Arch. Giannino, Piazza Marconi n. 10 - 31040

Trevignano (TV) - telefax 0423 670077 - info@giannipellizzari.it

VALUTAZIONE IMMOBILIARE : Villa padronale, uffici e  
terreni - Via Vanzo - Mogliano Veneto

Integrazione del 20.12.2016

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO

GIANNINO  
PELLIZZARI

n° 1059  
sezione 2  
Ufficio Architetture

ARCHITETTO

Con la presente integrazione vengono specificati ad integrazione della perizia del:

30.06.2016, i dati catastali di ogni lotto, a seguito del frazionamento prot. N.

2016/110606 del 30.08.2016 e degli accatastamenti docfa prot. n. TV0112554 del

05.09.2016, TV0113884, TV0113885, entrambi del 07.09.2016.

Descrizione dei singoli lotti a seguito delle variazioni catastali:

**- lotto n. 1: ufficio piano terra e primo con porticato, situato nella barchessa,**

**con giardino esclusivo (colore Rosso), catastalmente censito al Comune di**

Mogliano Veneto:

Catasto Terreni:

Foglio 39 mappale 1235, Mq 808, Ente Urbano:

Foglio 39 mappale 1230, Prato arb., Cl. 1, mq 4198, R.D. € 23,42, R.A. € 13,01;

Foglio 39 mappale 1233, Prato arb., Cl. 1, mq 9, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03;

Foglio 39 mappale 1225, Prato arb., Cl. 3, mq 175, R.D. € 0,52, R.A. € 0,32;

Foglio 39 mappale 1220, Semin. arb., Cl. 2, mq 154, R.D. € 1,23, R.A. € 0,72;

NCEU, Sezione E, Foglio 2, mappale 1235, Via Vanzo n. 71/A, cat. A/10, Cl. 2, vani

9,5 mq 321, rendita € 2.320,70;

**- Lotto n. 2: villa padronale, composta da due unità immobiliari ad uso**

**residenziale, con in comune giardino, piscina e chiesetta (colore Blu),**

catastalmente censito al Comune di Mogliano Veneto:

Catasto Terreni:

Foglio 39 mappale 6, Mq 3.499, Ente Urbano:

Foglio 39, particella A, Ente Urbano, Ha 0.0.25:

Foglio 39 mappale 1231, Prato arb., Cl. 1, mq 4531, R.D. € 25,27, R.A. € 14,04;

Foglio 39 mappale 1223, Prato arb., Cl. 3, mq 386, R.D. € 1,16, R.A. € 0,70;

Foglio 39 mappale 1228, Prato, Cl. 2, mq 935, R.D. € 2,70, R.A. € 1,69;

Foglio 39 mappale 26, Semin. arb., Cl. 2, mq 3937, R.D. € 31,72, R.A. € 18,30.

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto

**Unità immobiliare 2A (Via Vanzo n. 71)**

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 5, Via Vanzo n. 71, P.T.-1-2, cat. A/7, cl. 3

vani, 19, rendita € 2.737,74.

**Unità immobiliare 2B (Via Vanzo n. 71- Interno 1)**

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 6, Via Vanzo n. 71- Int. 1, P.T.-1, cat. A/7, cl. 1,

vani 3, rendita € 230,08.

**Cappella e beni comuni alle unità immobiliari 2A e 2B**

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 8, b.c.n.c. ai sub. 5-6-9;

Sezione E, Foglio 2, particella 6, sub. 9, P.T., bcnc;

Sezione E, Foglio 2, particella 203, cat. B/7, cl. U, mc 121, rendita € 156,23

(cappella), (già mappale A – ente Urbano di mq 25).

**- lotto n. 3: ufficio con annessi magazzini (colore arancio), catastalmente censito**

al Comune di Mogliano Veneto:

Catasto Terreni

Foglio 39 mappale 22, Mq 3.877, Ente Urbano;

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto,

Sezione E, Foglio 2, particella 22, sub. 1, Via Vanzo n. 71/F, S1-P.T.-1, A/10, cl.2,

vani 3,5, mq 150, rendita € 854,99;

Sezione E, Foglio 2, particella 22, sub. 2, P.T., C/2, cl.4, mq 4, rendita € 8,37;

Sezione E, Foglio 2, particella 22, sub. 3, Via Vanzo n. 71/G, P.T., C/2, cl.4, mq 24,

rendita € 50,20;

Sezione E, Foglio 2, particella 22, sub. 4, b.c.n.c. ai sub. 1-2-3.

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PUBBLICISTI  
PARSAAGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
Sezione A  
Tribunale di Mogliano Veneto  
ARCHITETTO

**Parti in comproprietà indivisa attribuibili ai singoli lotti (colore verde)**

Ad ogni lotto viene dato in proprietà indivisa, la quota di un terzo relativamente

all'accesso della strada comune che è catastalmente censita al Comune di Mogliano

Veneto:

Catasto Terreni

Foglio 39 mappale 1232, Prato arb., Cl. 1, mq 4, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;

Foglio 39 mappale 1229, Prato, Cl. 2, mq 110, R.D. € 0,32, R.A. € 0,20;

Foglio 39 mappale 1224, Prato arb., Cl. 3, mq 390, R.D. € 1,17, R.A. € 0,70;

Foglio 39 mappale 1221, Semin. arb., Cl. 2, mq 113, R.D. € 0,90, R.A. € 0,53.

Dall'analisi documentale risultano vincoli artistici, storici e architettonici e paesaggistici ambientali:

- Vincolo monumentale (dall'ora legge 1089 del 1939, ora Dlgs n. 42/2004 del 22.01.2004) sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico, tramite vincolo monumentale e precisamente:

a. Foglio 39, Mappali 1235 -1230-1233-1232-6-203 (ex A)-1231 e per i fabbricati:

Sezione E, Foglio 2, mappale 1235 barchessa Via Vanzo 71/A, mappale 6

sub. 5 (unità immobiliare 2A Via Vanzo n. 71), mappale 6 sub.6 (unità

immobiliare 2B Via Vanzo 71 interno 1), vincolo definito da decreto

Ministeriale del 27.08.1966, notificato alla parte interessata il 08.09.1966 e

trascritto a Treviso il 19.09.1966 ai n.ri 14273/12911;

b. Foglio 39, mappali 22-1225-1220-1221-1224-1228-1229-1223-26 e per i

fabbricati, Sezione E, Foglio 2, mappali 22 sub. 1,2,3 ufficio con annessi

magazzini (Via Vanzo n. 71 F e G), vincolo di rispetto monumentale alla Villa

Antonini, come da Decreto Ministeriale del 15.02.1969, e trascritto in data

09.06.1969 ai n.ri 10432/9092.

- Vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del Dlgs n. 42/2004 del 22.01.2004  
per la presenza per il fiume Zero (ex legge Galasso), art. 142, art. comma 1  
lettera c.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali (di  
superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ad eccezione di una servitù di elettrodotto e  
passaggio riportata nell'atto di compravendita in data 20.10.1966 n. 33.377 di rep.,  
Notaio Galanti di Treviso, trascritto a Treviso in data 22.11.1966 ai n.ri 17677/15951.

Allegati:

- Allegato 1: Planimetrie e visure catastali


- Allegato 2: Frazionamenti e accatastamenti;

-Allegato 3: Suddivisione dei lotti a seguito frazionamento

Treviso, 20/12/2016

*Il perito*

**arch. Giannino Pellizzari**

  
ORDINE  
ARCHITETTI  
PIAZZA S. GIACOMO  
10121  
TREVISO  
GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

Integrazione del 20.12.2016

ALLEGATO N° 3

Suddivisione dei lotti a seguito frazionamento

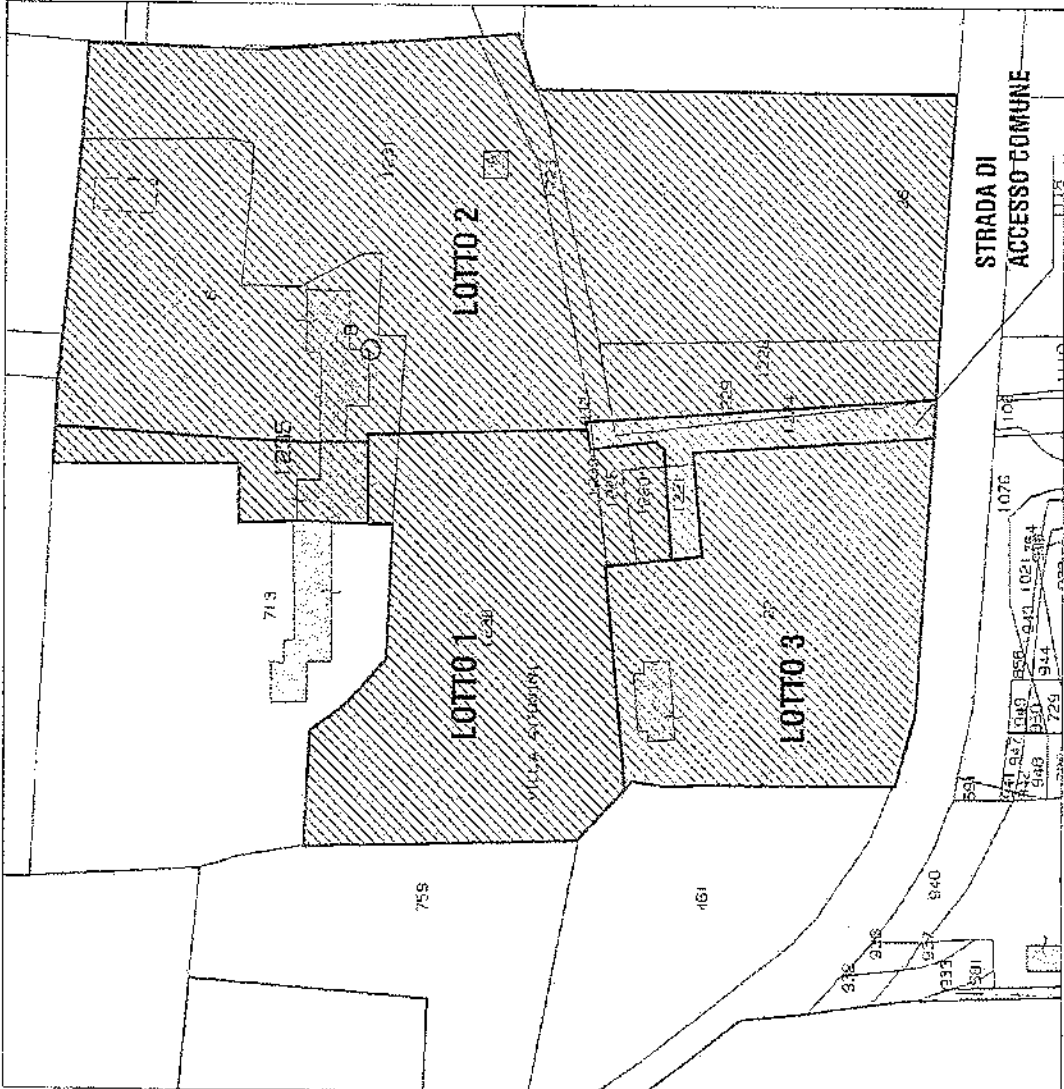
ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO



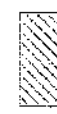

GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
sezione A  
Autore architetto

ARCHITETTO




**DIVISIONE DELLE AREE A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO N.2016/110606 DEL 30.08.2016**



- 
**LOTTO 1 BARCHESSA**
- 
**LOTTO 2 VILLA PADRONALE**
- 
**LOTTO 3 UFFICIO DIREZIONALE CON ANNESI AGRICOLI**
- 
**STRADA DI ACCESSO COMUNE**

**PLANIMETRIA CATASTALE - SCALA 1:1000**

 limite confini di proprietà Rosso Veneziano srl

**ORDINE**  
 GIANNINO  
 PELLIZZARI  
 n° 1059  
 SOLOCA 4  
 ARCHITETTO  


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

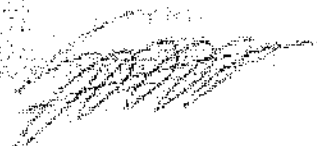
Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

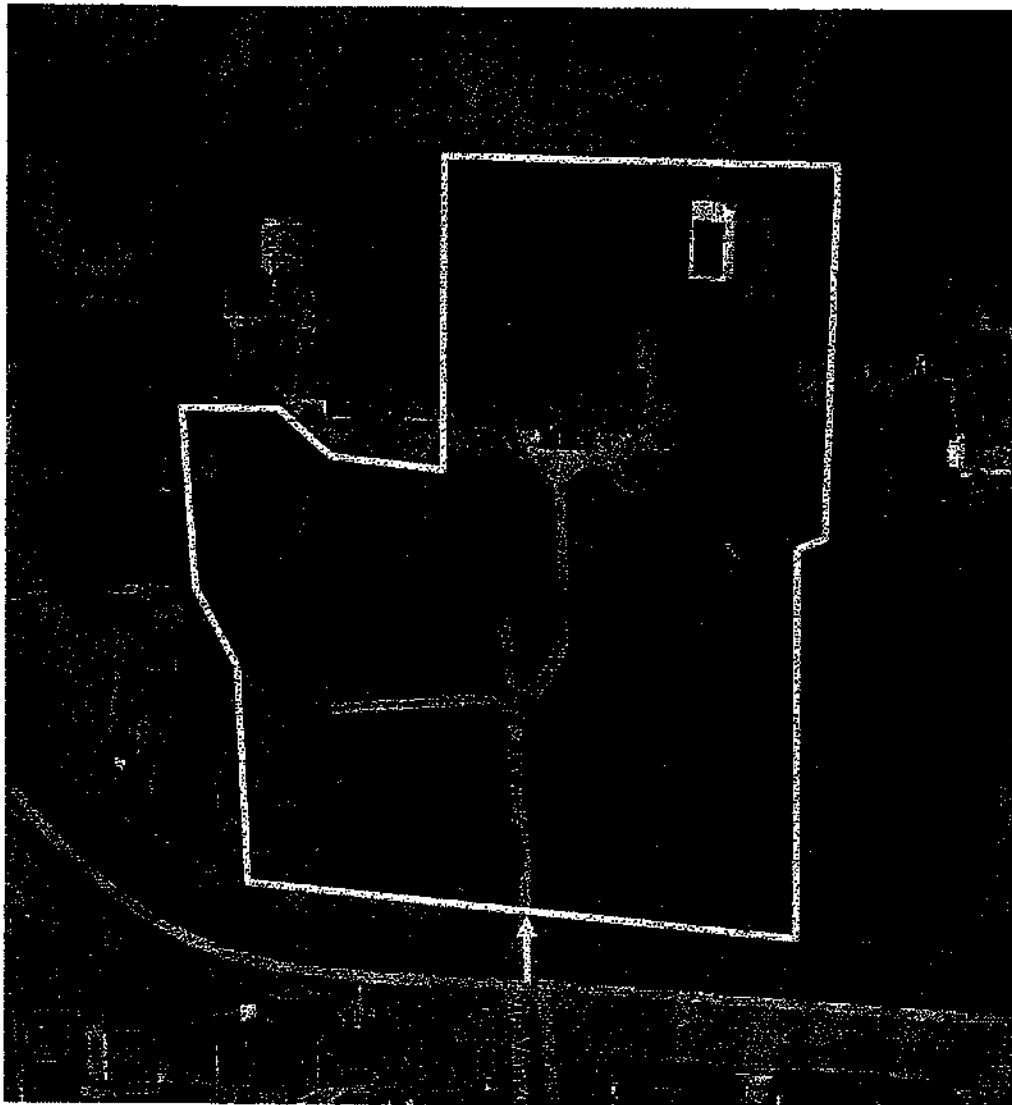
**ALLEGATO N° 4**

**Relazione Fotografica**

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
VIA VANTO 71 - MOGLIANO VENETO (TV)  
P.I. 04097260261  
TEL. 0422/431111 - FAX 0422/431112  
E-MAIL: TRIBUNALE@TREVISO.IT

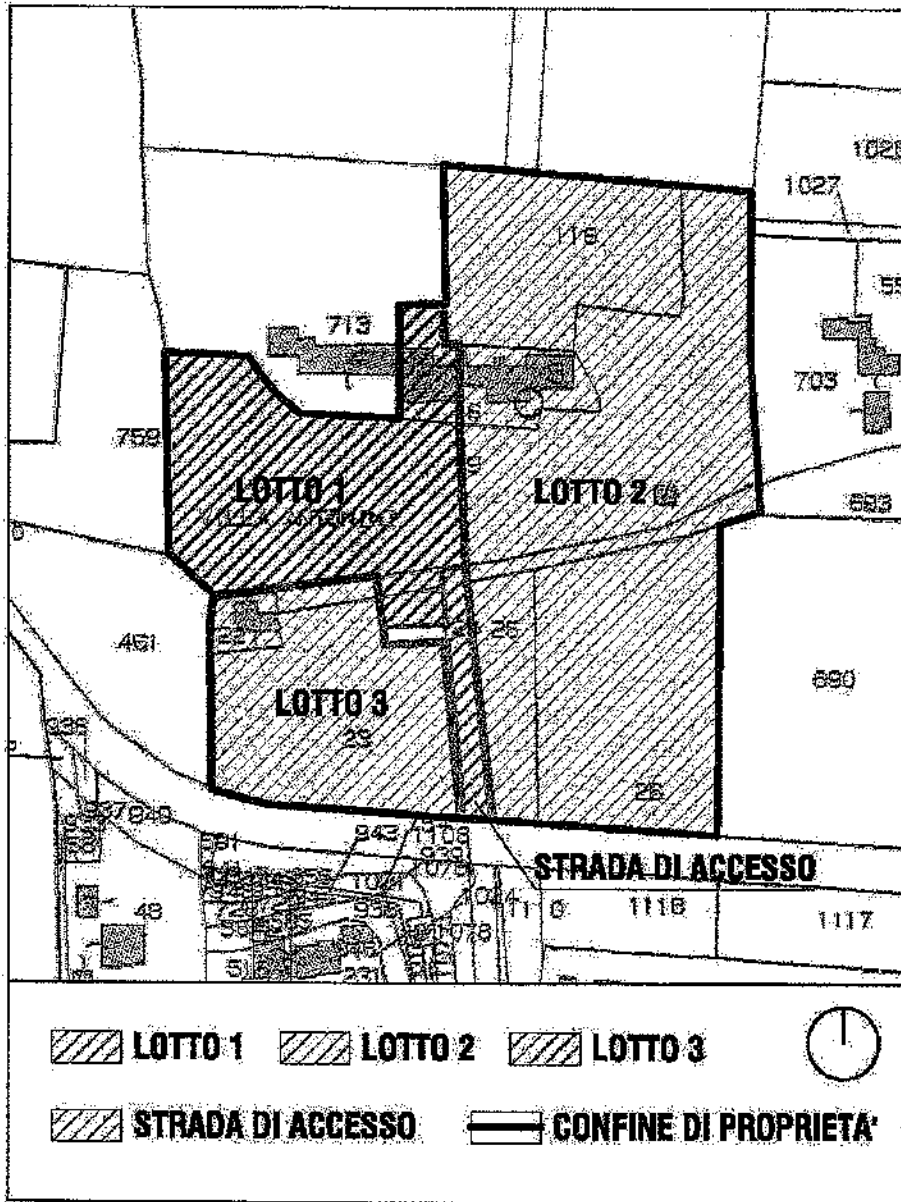


*Inquadramento Generale del compendio*



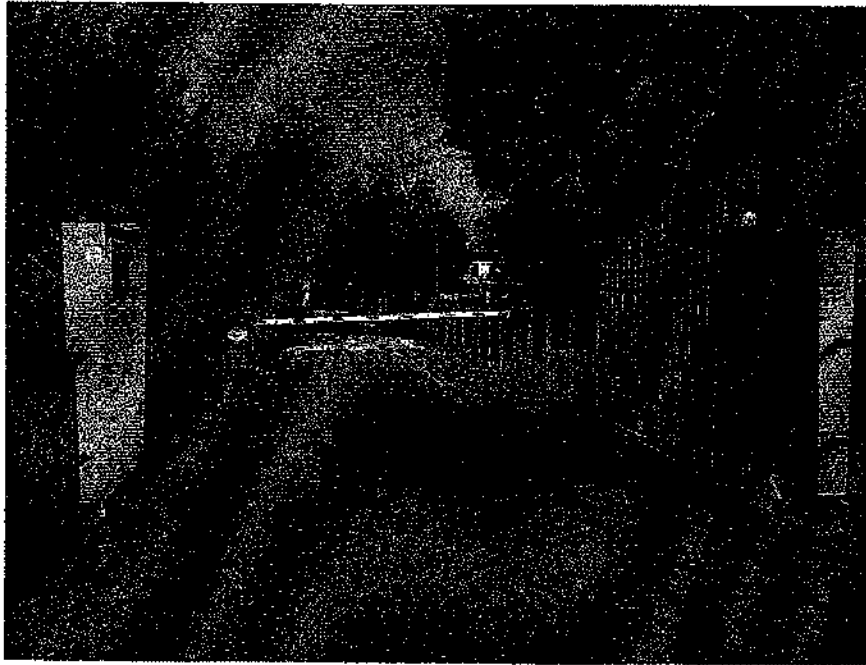
Intero compendio





Planimetria generale con inserimento dei lotti

DOTT. GIUSEPPE  
 INGEGNERE  
 ARCHITETTO  
 PIAZZA  
 10121  
 02 4781111  
 02 4781112  
 02 4781113  
 02 4781114  
 02 4781115  
 02 4781116  
 02 4781117  
 02 4781118  
 02 4781119  
 02 4781120  
 02 4781121  
 02 4781122  
 02 4781123  
 02 4781124  
 02 4781125  
 02 4781126  
 02 4781127  
 02 4781128  
 02 4781129  
 02 4781130  
 02 4781131  
 02 4781132  
 02 4781133  
 02 4781134  
 02 4781135  
 02 4781136  
 02 4781137  
 02 4781138  
 02 4781139  
 02 4781140  
 02 4781141  
 02 4781142  
 02 4781143  
 02 4781144  
 02 4781145  
 02 4781146  
 02 4781147  
 02 4781148  
 02 4781149  
 02 4781150  
 02 4781151  
 02 4781152  
 02 4781153  
 02 4781154  
 02 4781155  
 02 4781156  
 02 4781157  
 02 4781158  
 02 4781159  
 02 4781160  
 02 4781161  
 02 4781162  
 02 4781163  
 02 4781164  
 02 4781165  
 02 4781166  
 02 4781167  
 02 4781168  
 02 4781169  
 02 4781170  
 02 4781171  
 02 4781172  
 02 4781173  
 02 4781174  
 02 4781175  
 02 4781176  
 02 4781177  
 02 4781178  
 02 4781179  
 02 4781180  
 02 4781181  
 02 4781182  
 02 4781183  
 02 4781184  
 02 4781185  
 02 4781186  
 02 4781187  
 02 4781188  
 02 4781189  
 02 4781190  
 02 4781191  
 02 4781192  
 02 4781193  
 02 4781194  
 02 4781195  
 02 4781196  
 02 4781197  
 02 4781198  
 02 4781199  
 02 4781200

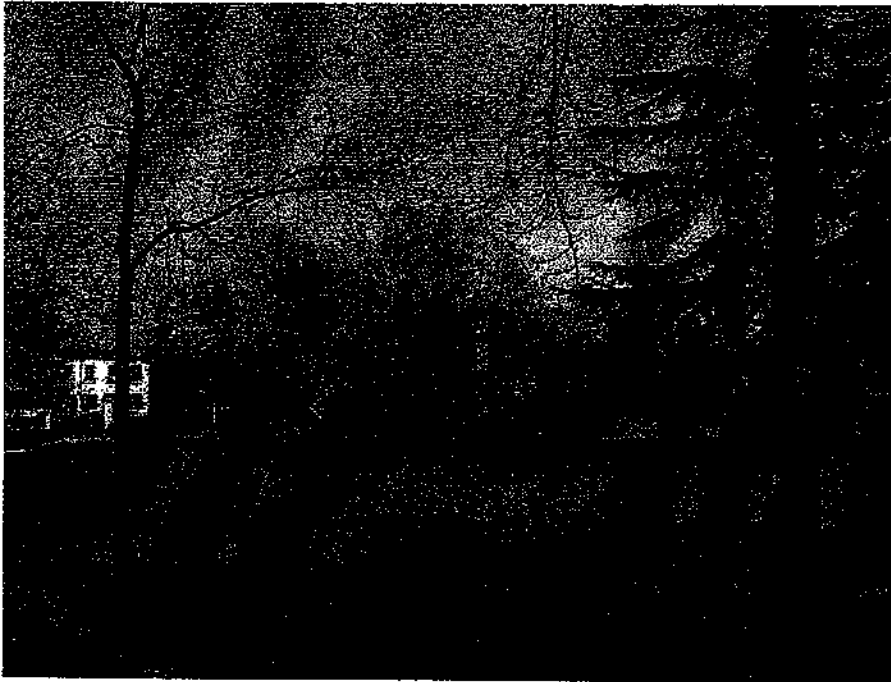


Ingresso al compendio con ponte sul fiume Zero



Lato sud – Viale di ingresso con triforcazione ad est lotto 1 (villa Padronale), diritto lotto 2 (barchessa) ad ovest lotto 3 (ufficio con annesso rustico)





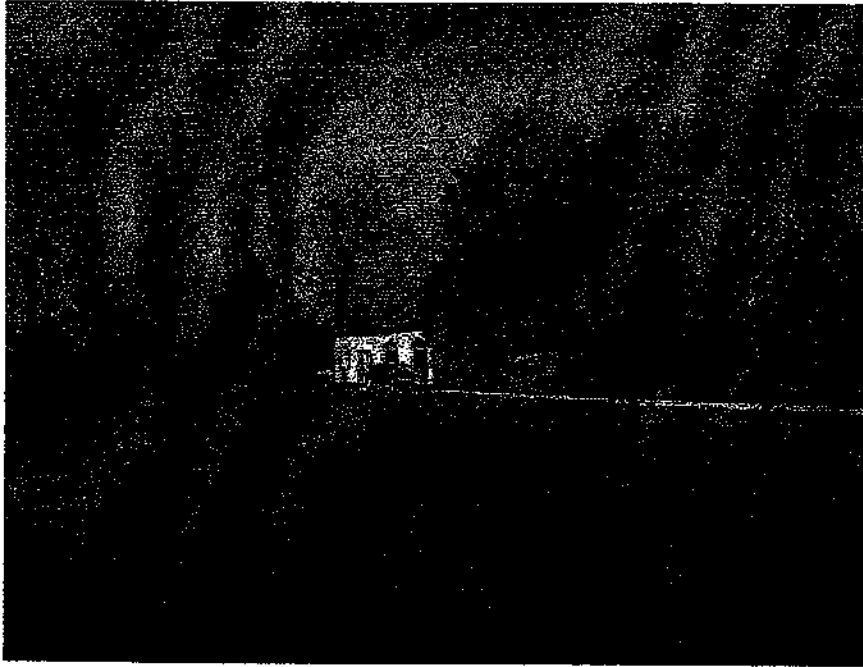
Vista sul Lotto 1 : Villa Padronale, chiesetta e area a parco e verde



Strada perpendicolare in direzione del lotto 2 con ingresso e parco sul lato sinistro

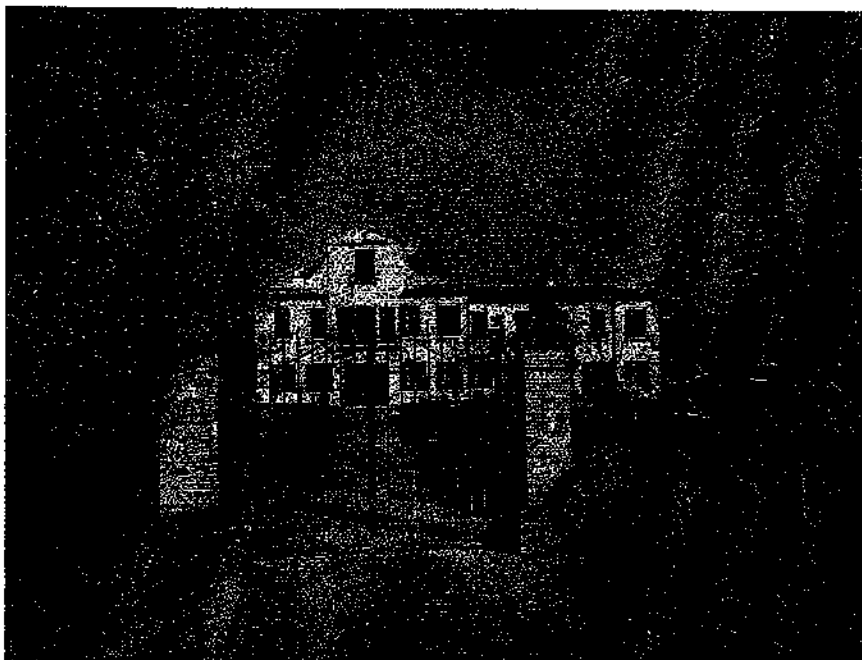
UNIVERSITÀ  
DELLA  
SARDEGNA  
FACOLTÀ  
DI ARCHITETTURA  
CORSO DI ARCHITETTURA  
URBANA  
PROVA DI PROGETTO  
2014/2015

*[Handwritten signature]*



Vista lotto 3 con ampio prato e sullo sfondo parte destra parco lotto 2

### Lotto 1 Villa Padronale



Lato Sud - Vista ingresso alla Villa Padronale





Lato sud - Facciata principale



Fronte sud- ovest Villa Padronale e Barchessa adiacente





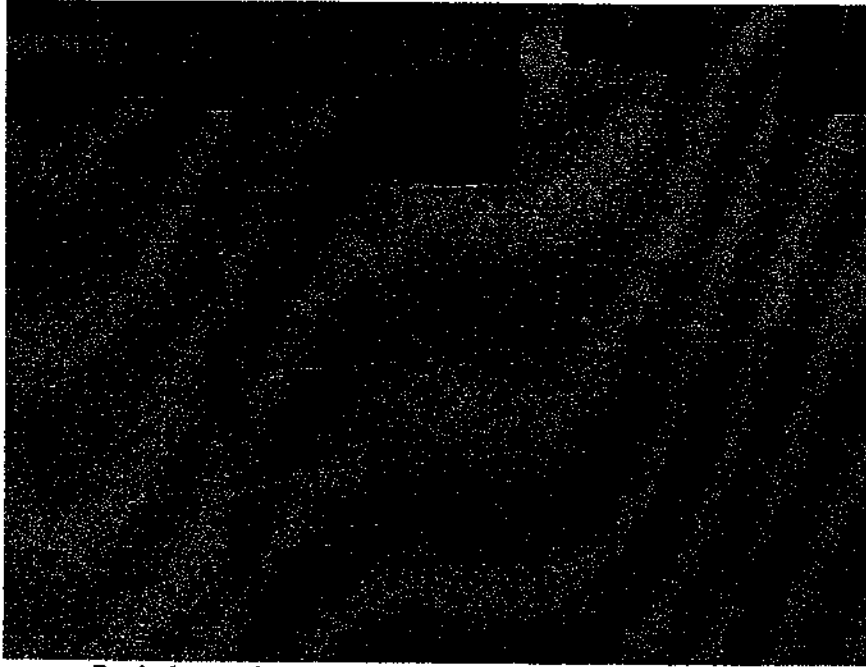


Vista Sud -Est Villa Padronale e parco adiacente



Lato Est - Villa Padronale





Particolare pavimentazione esterna marciapiede Villa Padronale



Lato Nord-Est: vista facciata nord





Lato Nord : Vista su portico non autorizzato



Lato Nord : Vista Villa Padronale dal giardino retrostante

REDAZIONE  
PUBBLICITÀ  
1955



Lato Nord-Est Vista sull'angolo est del giardino con struttura in legno non autorizzata



Lato Nord-Est : Vista campo da tennis



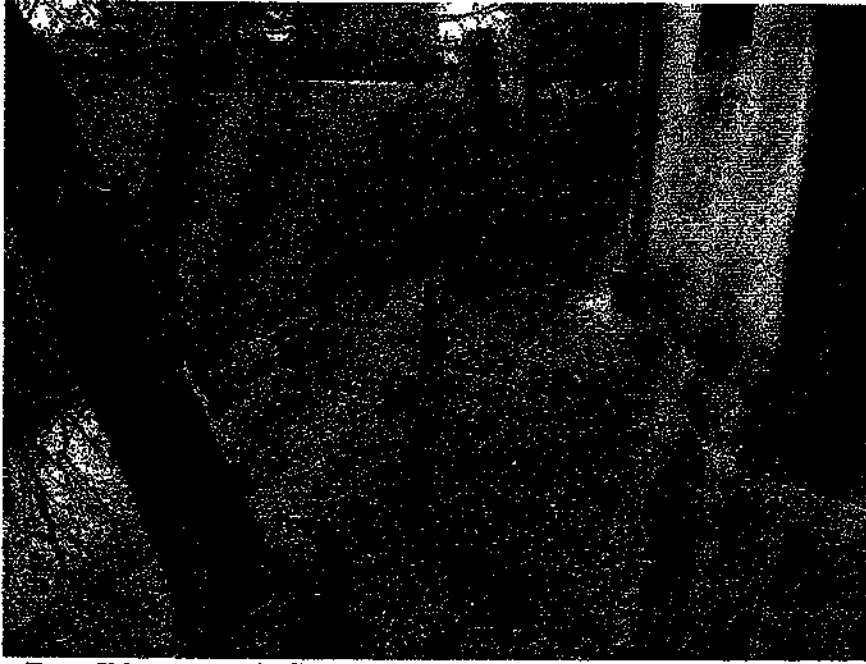


Lato Nord-Est : Vista su piscina con retrostante campo da tennis



Lato Est : Vista della chiesetta



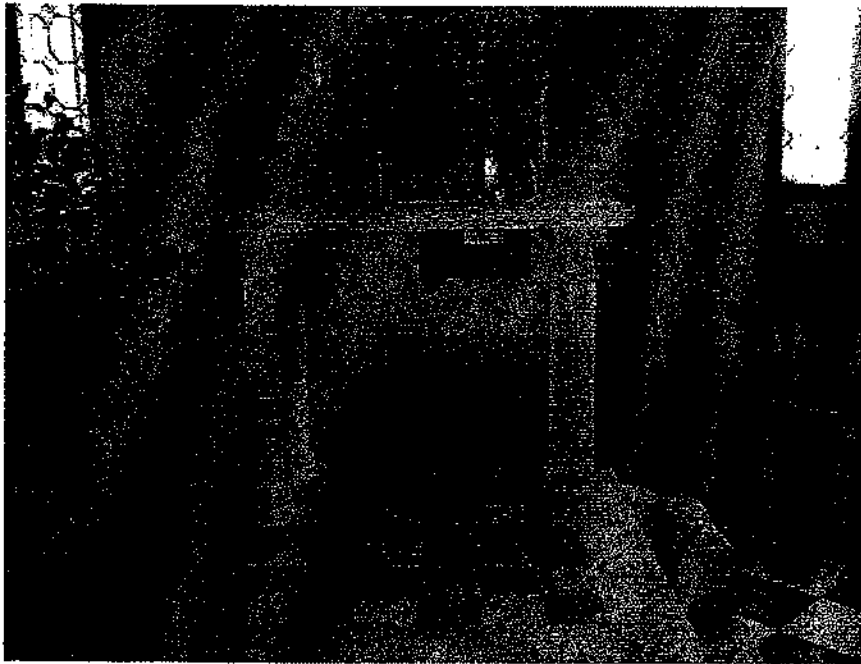


Lato Est - Chiesetta con giardino esterno e sullo sfondo strada d'accesso al compendio



Interno chiesetta





Chiesetta interno: altare

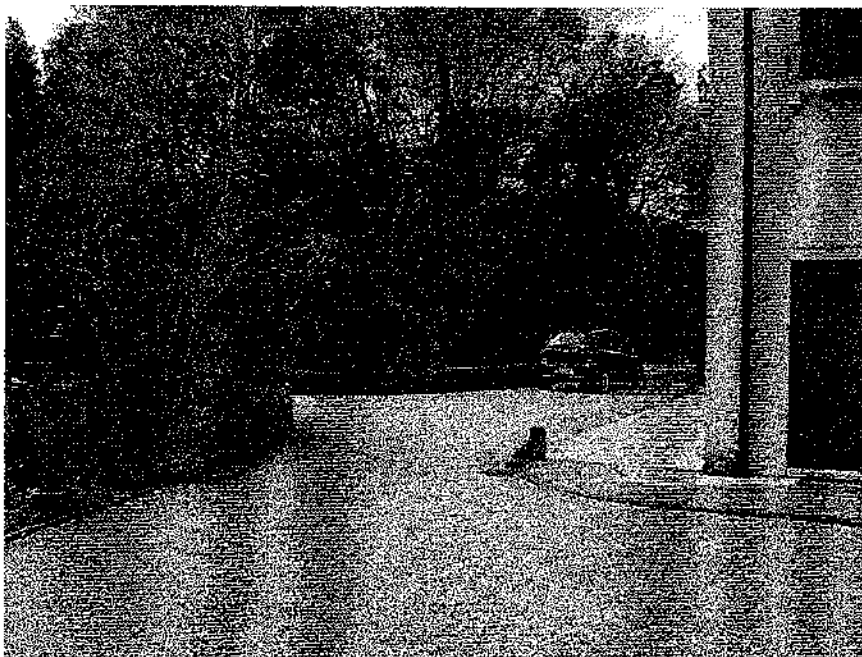


Chiesetta : particolare campanile inserito nel parco villa Padronale



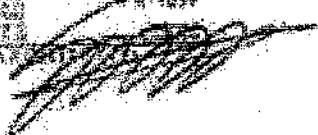


Lato Est : Vista Parco-giardino

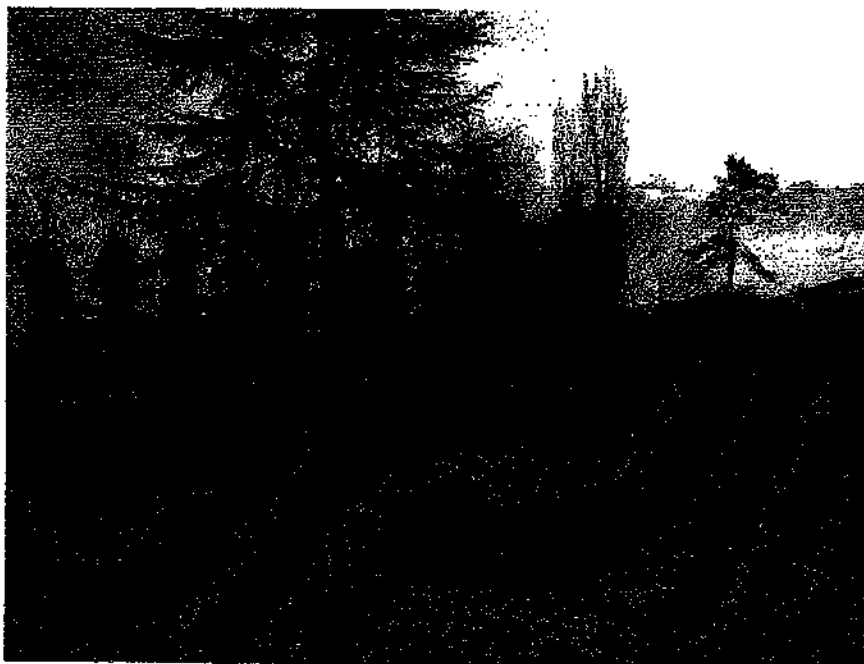


Lato Sud - Ovest : Vista Giardino fronte sud

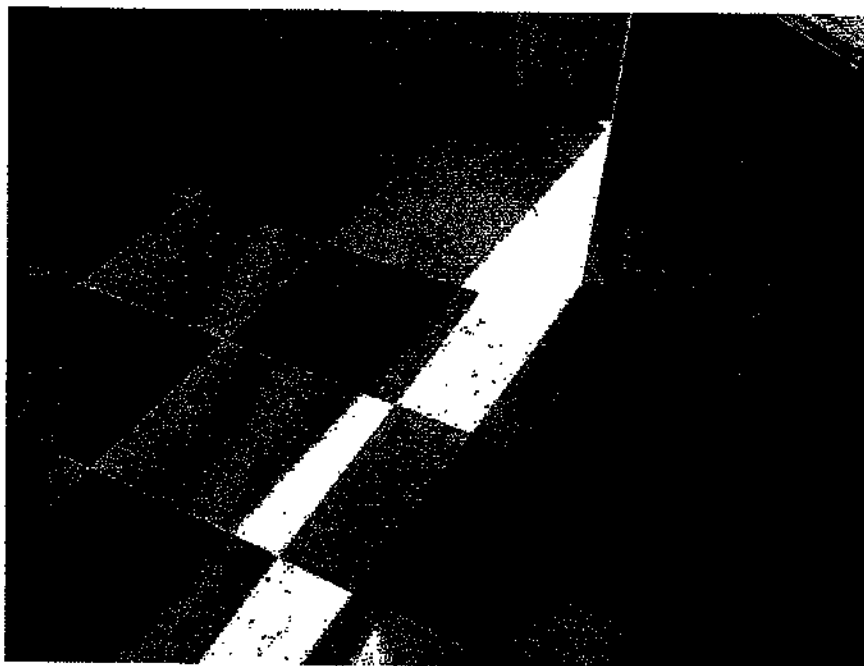
ASPIRENTI  
FERRARESE  
1998







Lato Est : Vista sui campi esterni all' area recintata della Villa Padronale  
(tra recinzione e Villa e fiume Zero )

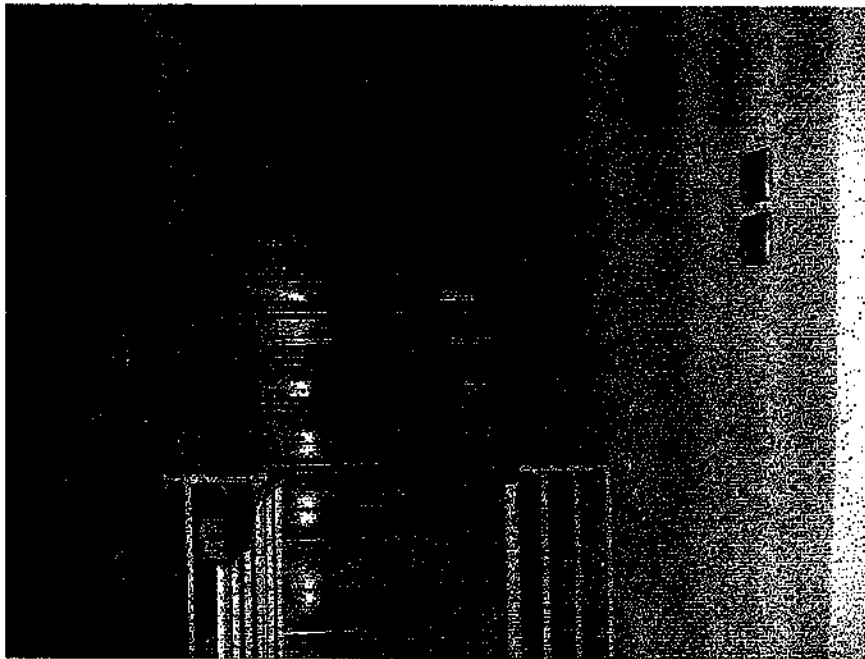


Ingresso dal lato sud al corpo padronale: Pavimento





Corpo Principale Villa Padronale: piano terra ingresso

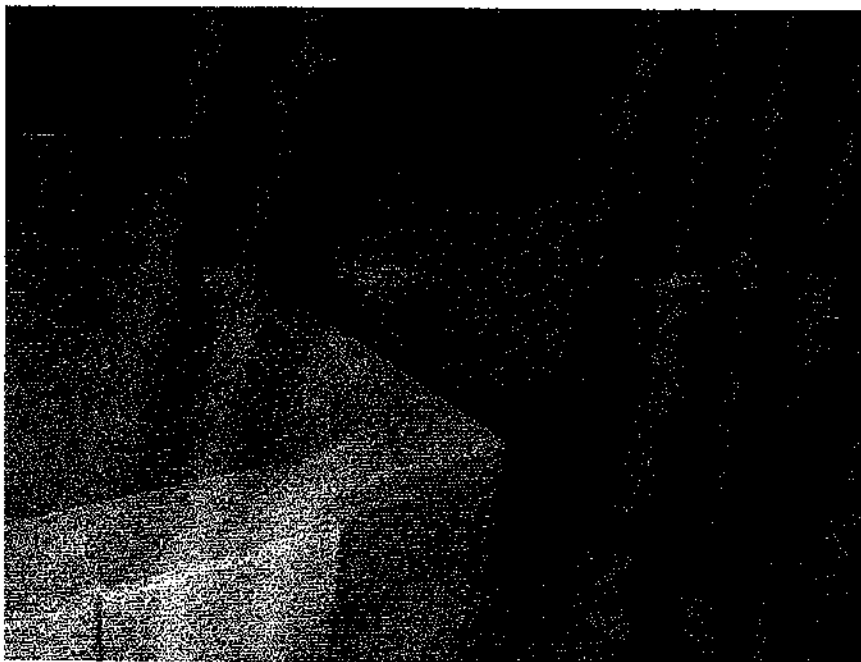


Piano terra: scala ala ovest



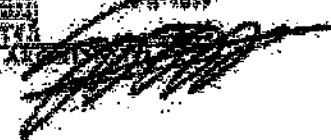


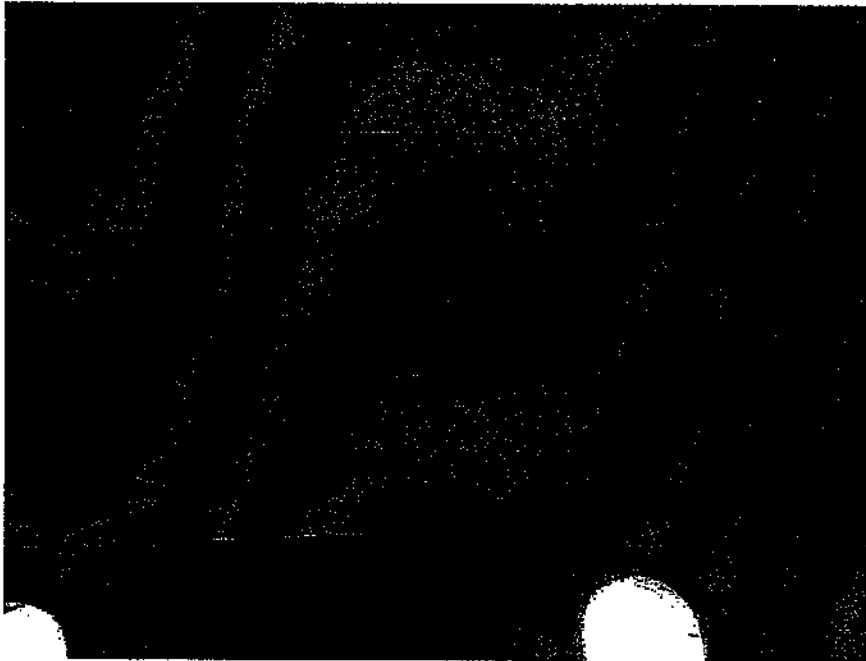
Piano terra: corpo centrale sud-ovest – particolare pavimento



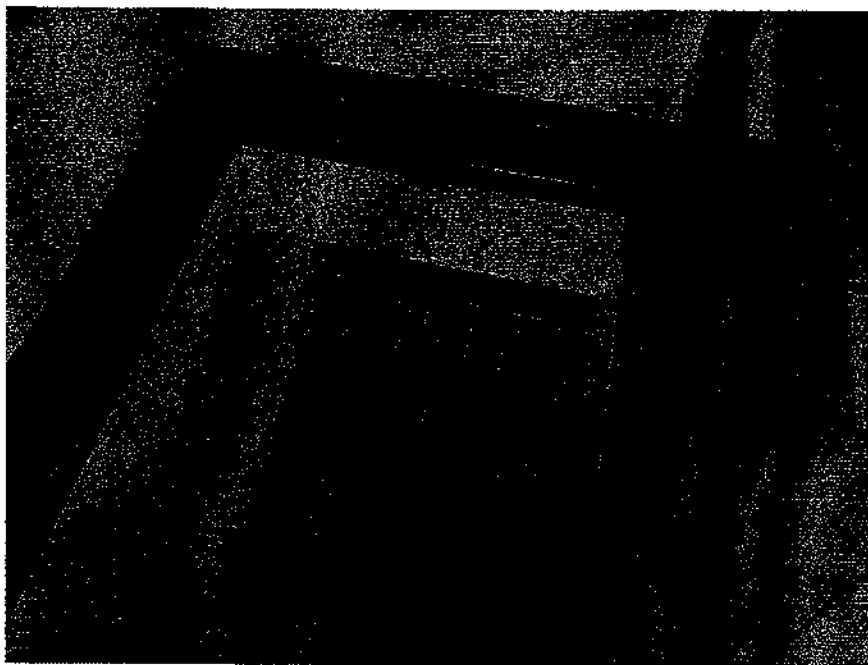
Piano terra : bagno ala est

© 2011  
PUBBLICITÀ  
PUBBLICITÀ  
PUBBLICITÀ  
PUBBLICITÀ





Corpo centrale: solai in legno

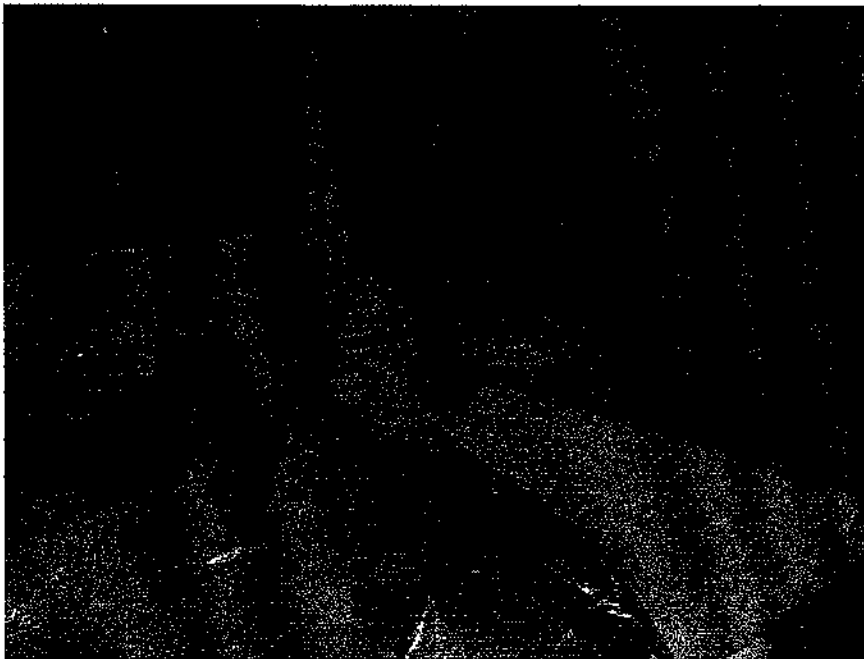


Vista sul piano terra: ala ovest Studio sub. 6





Piano terra: ala ovest Studio sub. 6



Piano terra: Bagno accessibile dallo studio sub. 6



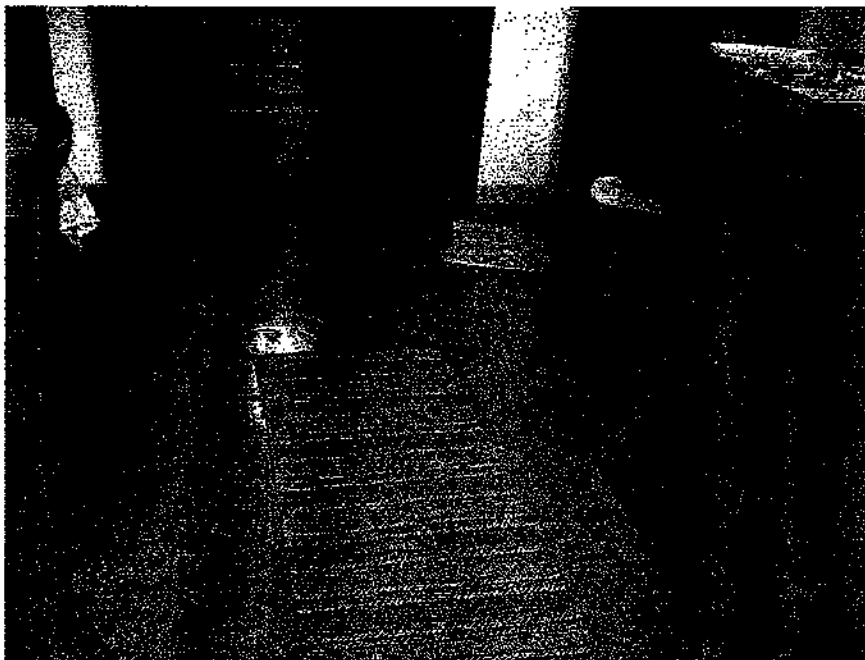


Piano terra : soggiorno

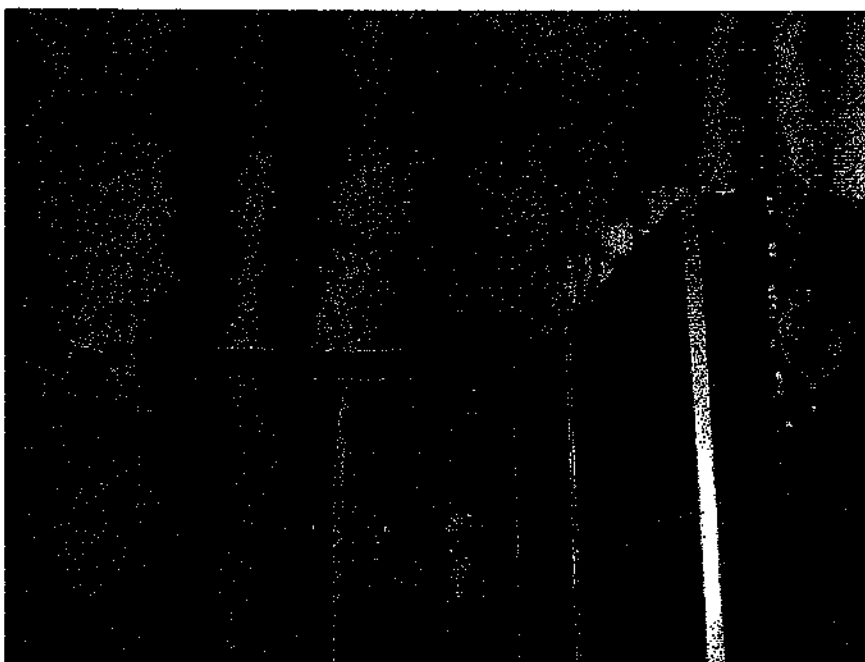


Piano terra : studio



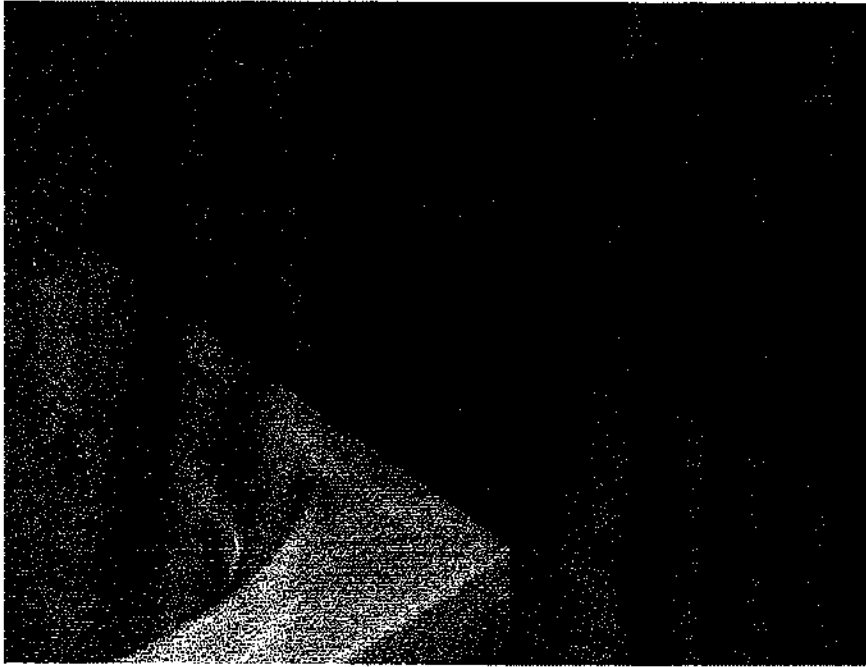


Piano terra : ala est soggiorno

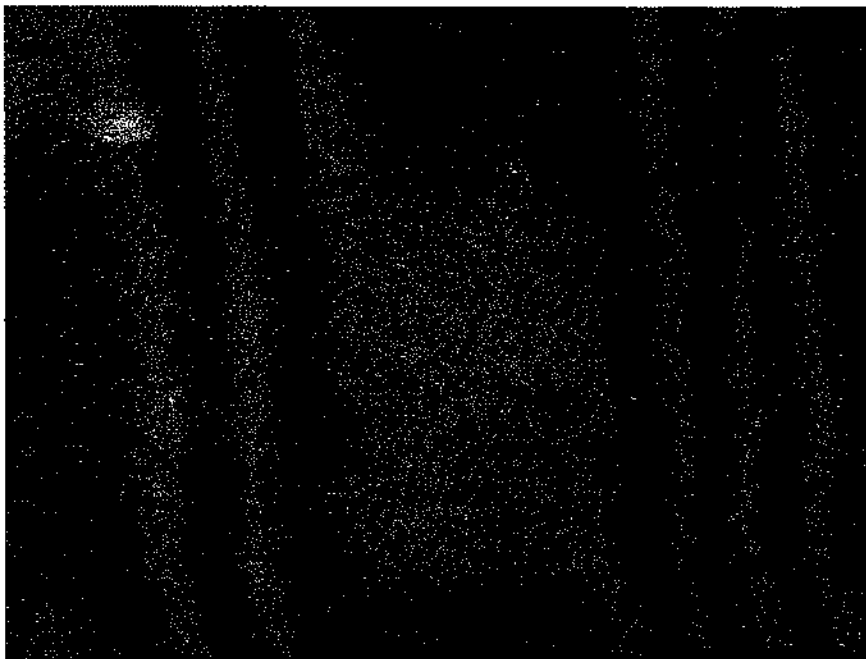


Ala Est : cucina





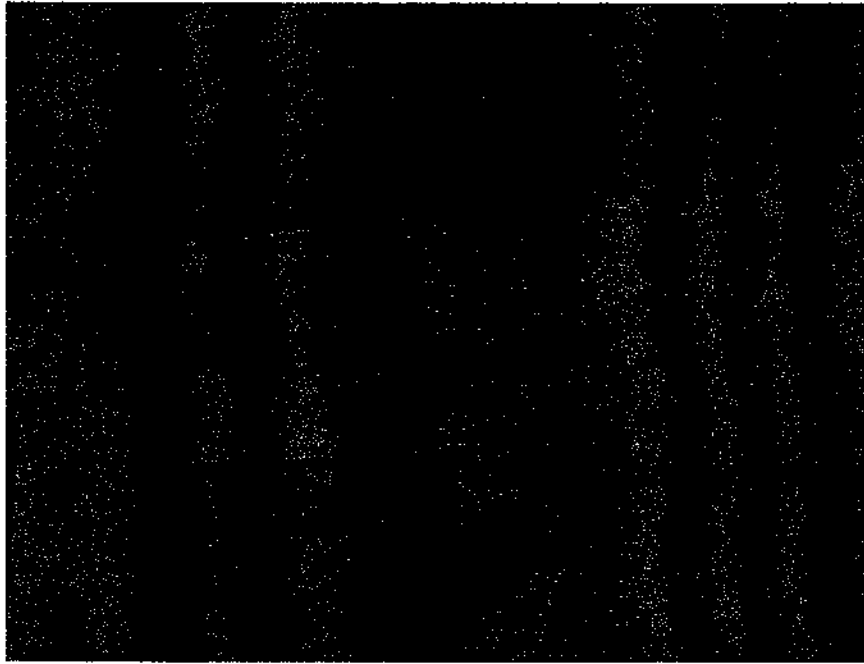
Particolare bagno



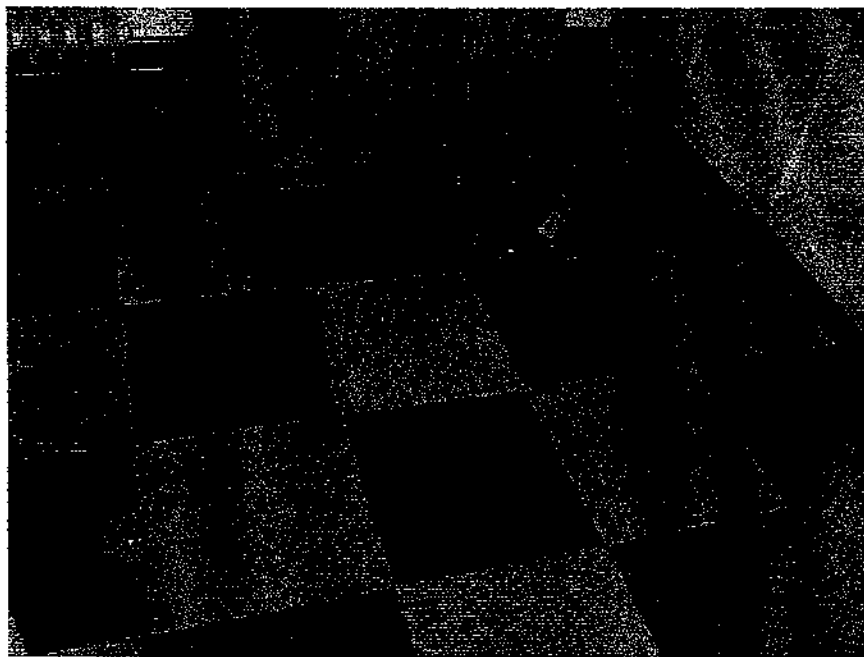
Particolare bagno





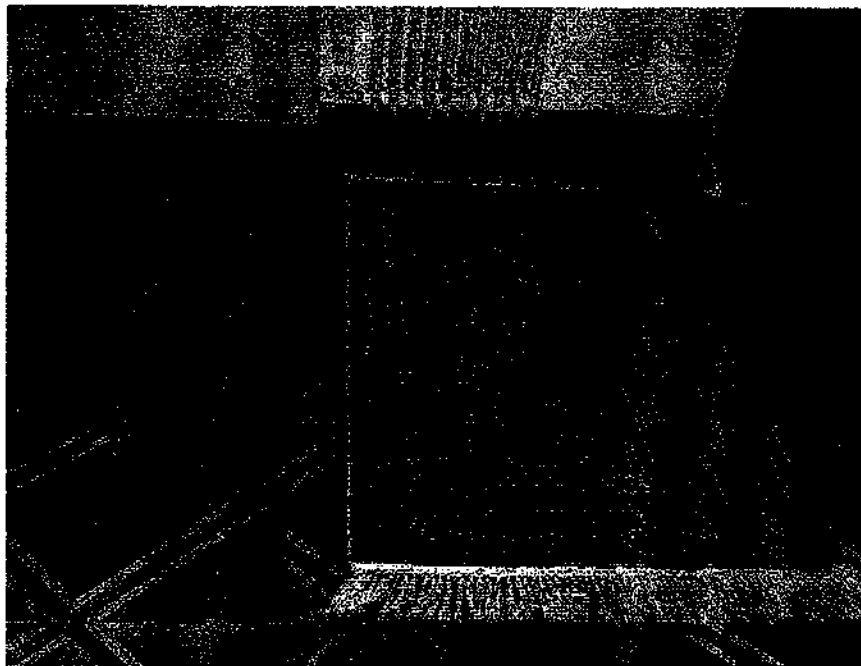


Piano Primo: camera

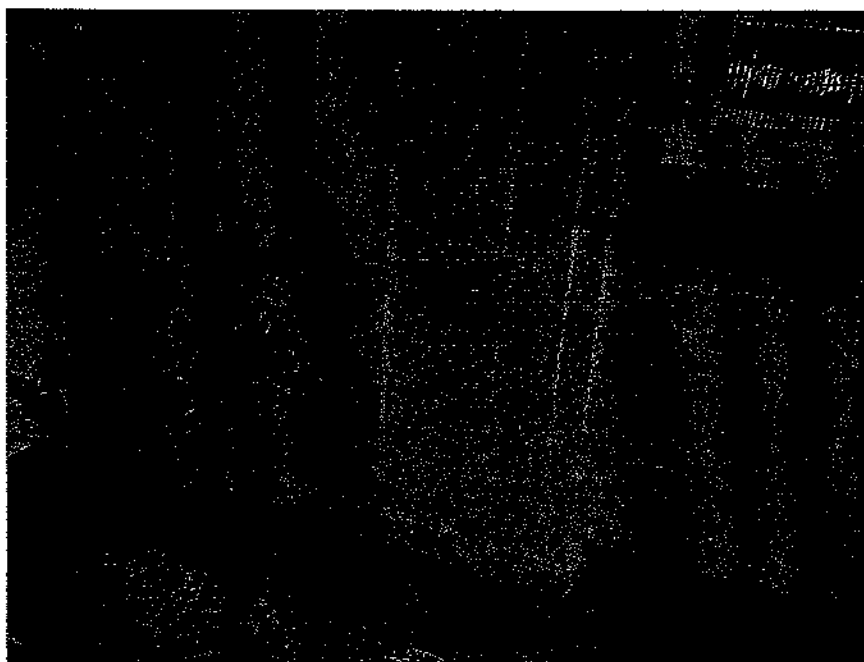


Piano Primo: Ripostiglio particolare pavimentazione





Piano Primo: camera particolare pavimentazione

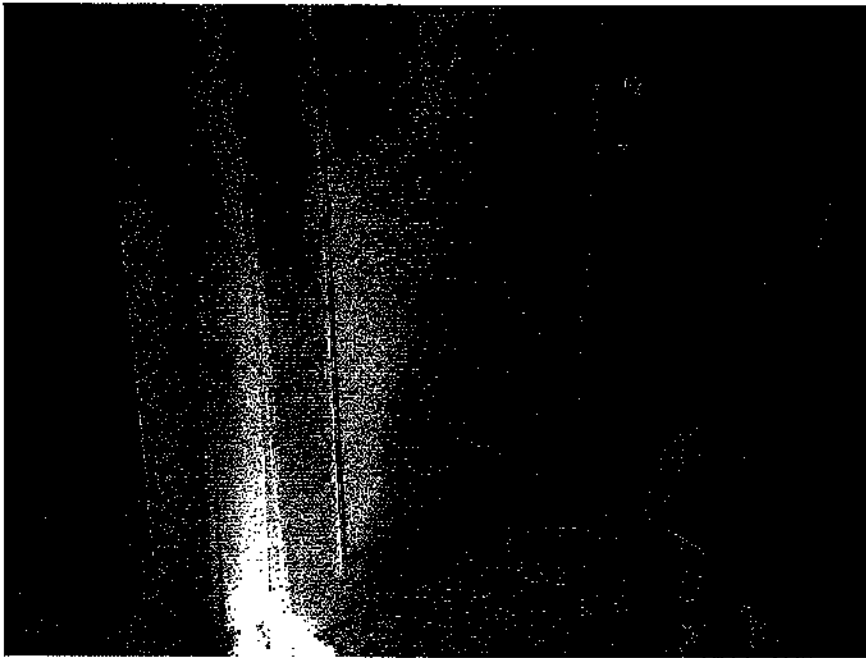


Piano Primo: camera



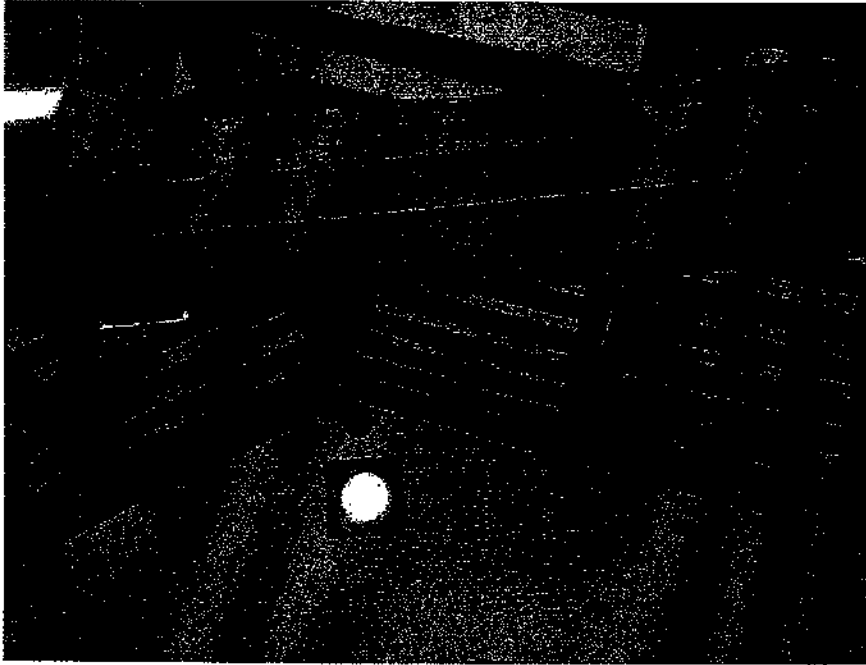


Piano Primo: camera



Piano Primo: camera





Corpo Principale Villa Padronale: Piano secondo mansarda

### Lotto 2 Barchessa



Lato Sud - Vista ingresso alla Barchessa



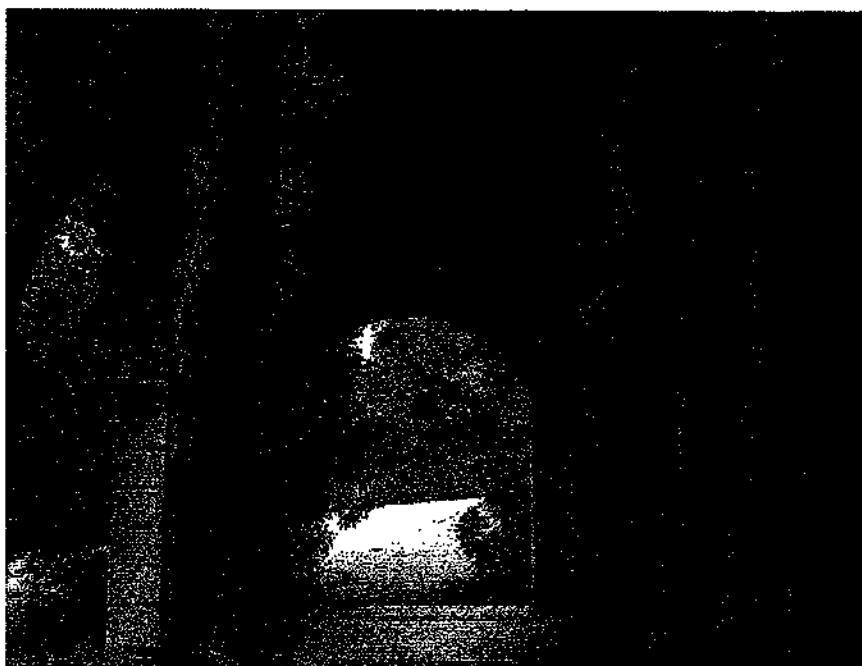


Lato sud - Facciata principale con vista sul corpo padronale



Lato sud : angolo ovest



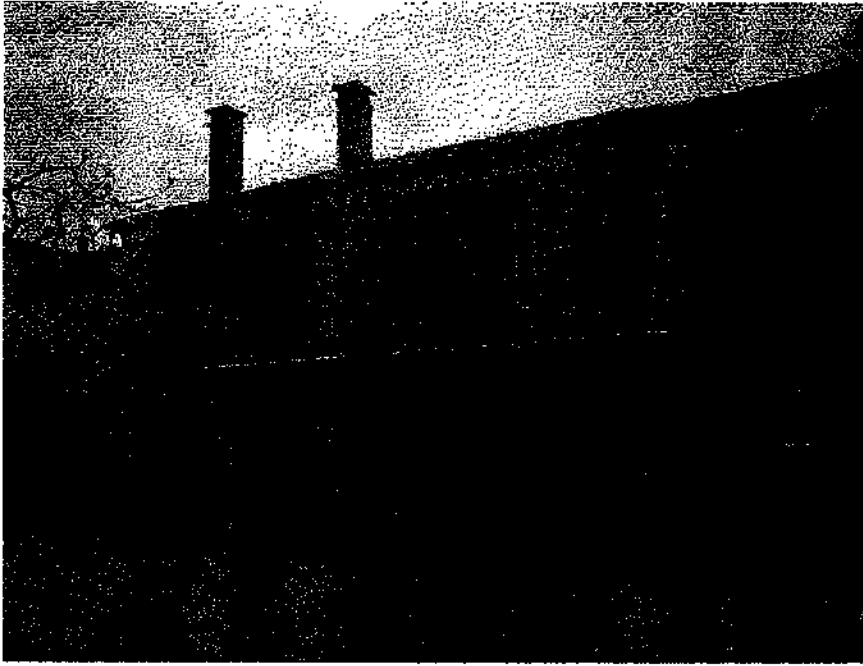


Loggiato vista delle volte

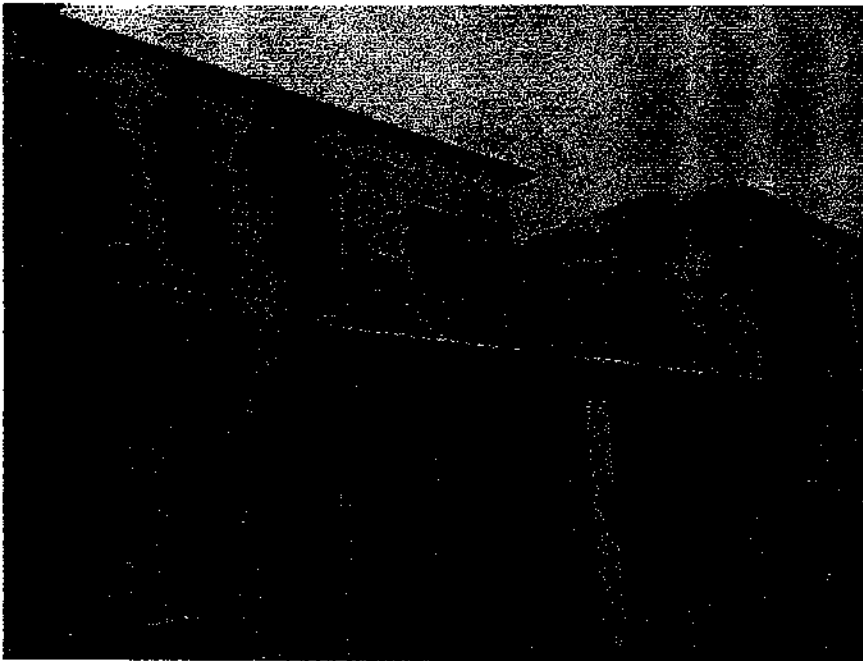


Loggiato: umidità di risalita





Lato Nord : porticato e facciata

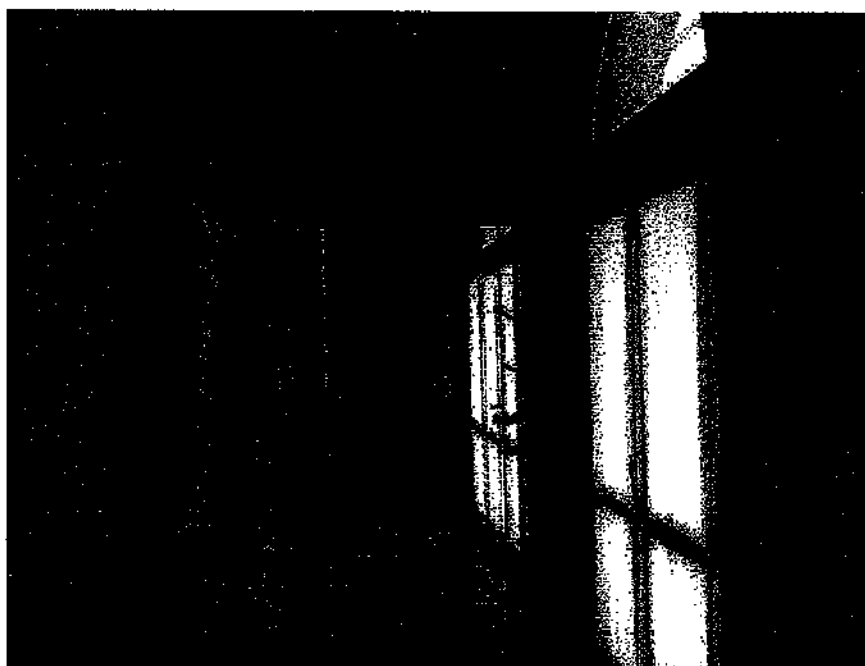


Lato Nord-Est: vista facciata nord

FRATELLI  
1911  
1912  
1913  
1914  
1915  
1916  
1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025



Lato Nord : Vista su portico non autorizzato



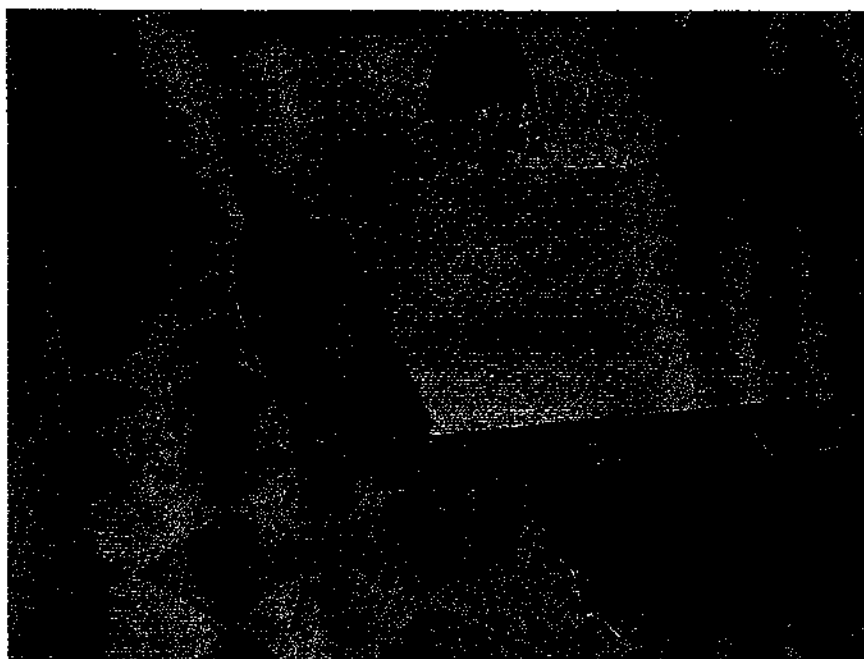
Piano terra : Ingresso e sala riunione





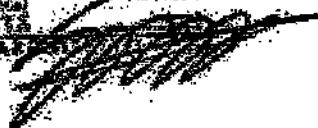


Piano terra : sala riunione

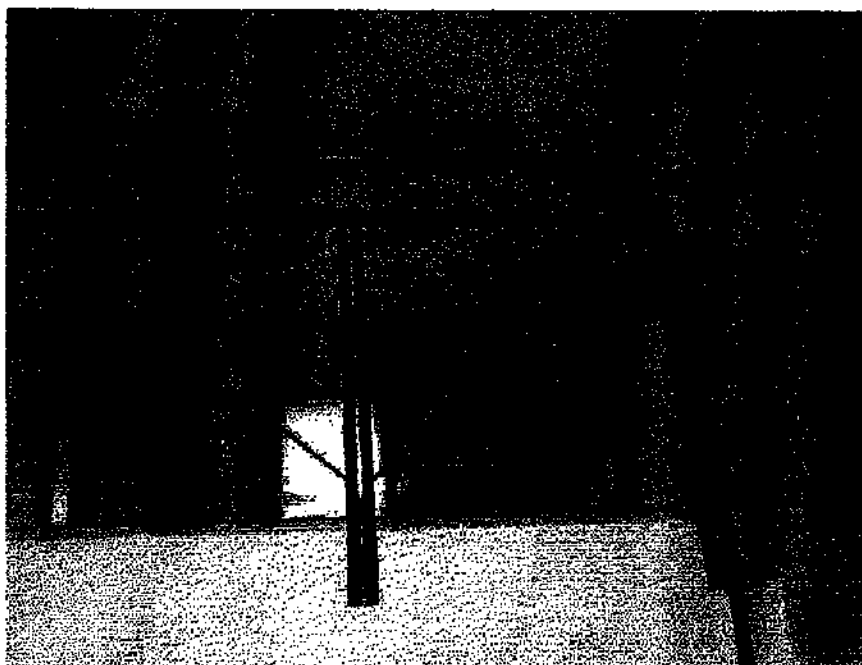


Piano terra : Ufficio

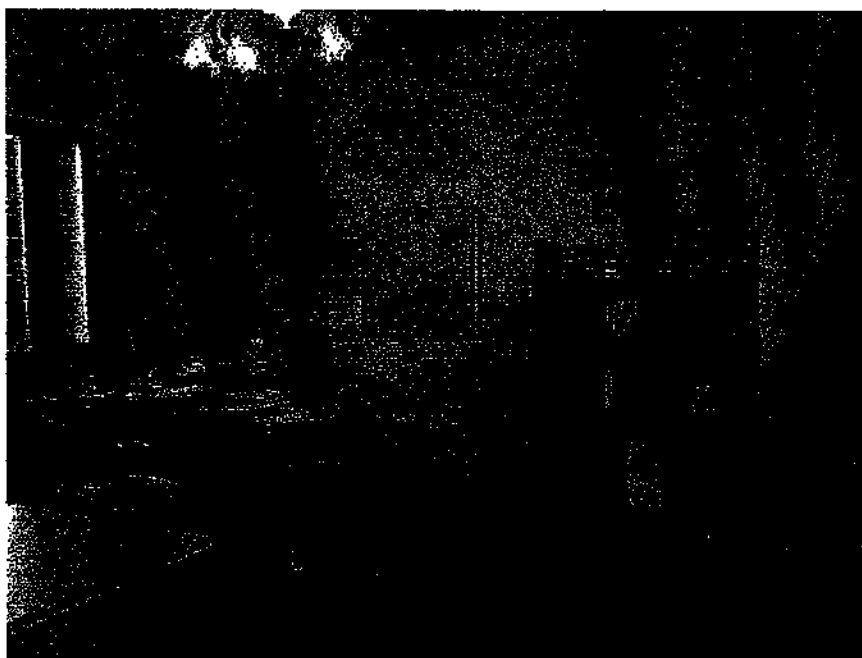
SELENIA  
PROMOTORE  
PROMOTORE  
PROMOTORE  
PROMOTORE





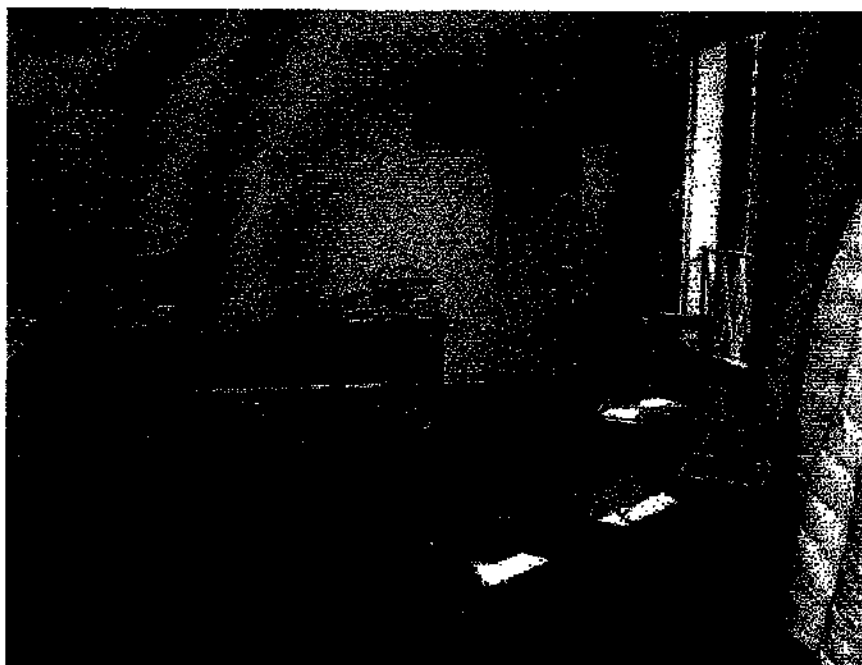


Vano scale



Piano primo: Uffici

REDAZIONE  
PUBBLICITÀ  
1957



Piano primo: Uffici



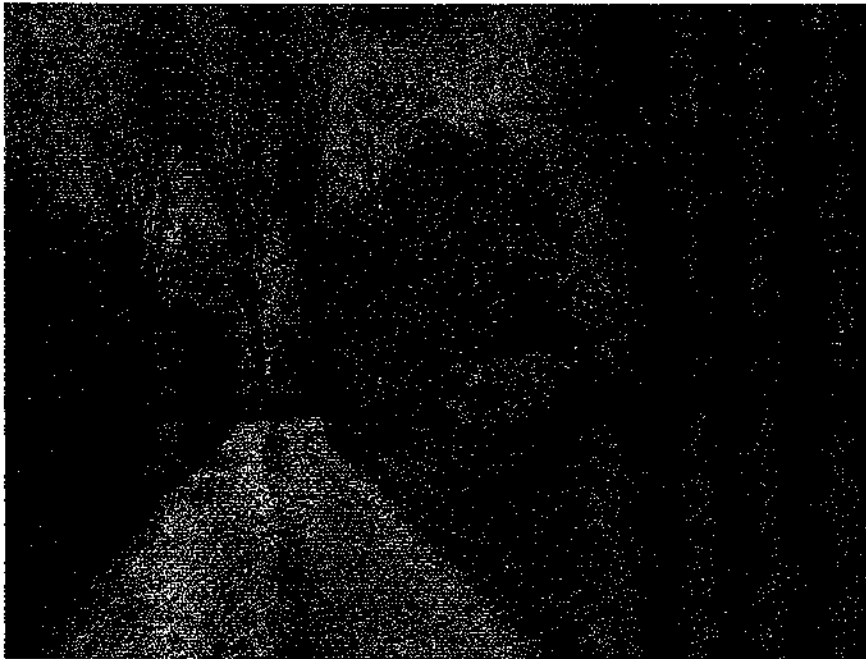
Piano Primo : Bagno





Piano terra : Bagno

**Lotto 3 Ufficio direzionale e annesso agricolo**



Vista ingresso alla ufficio direzionale e annesso agricolo



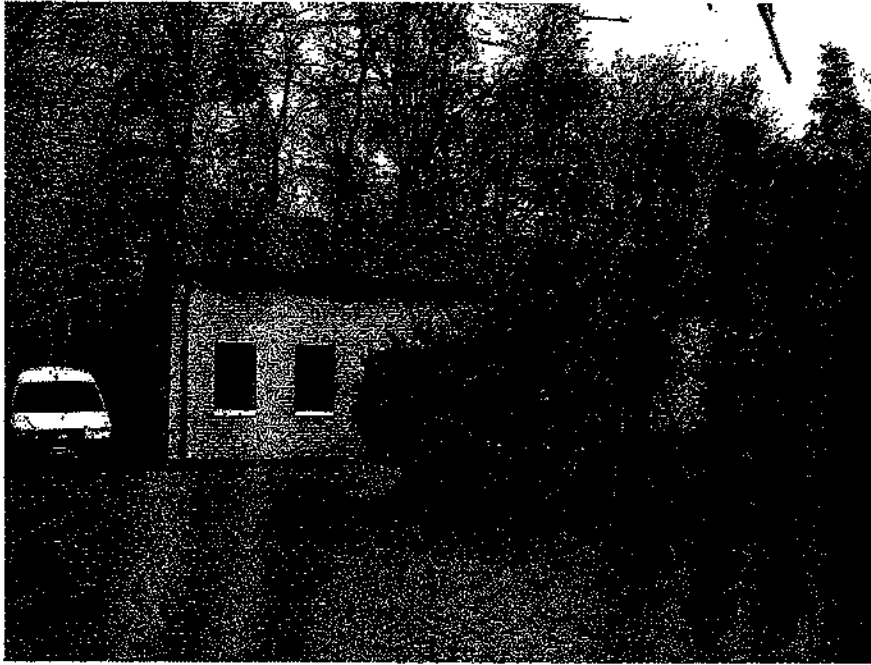


Vista ingresso alla ufficio direzionale e annesso agricolo

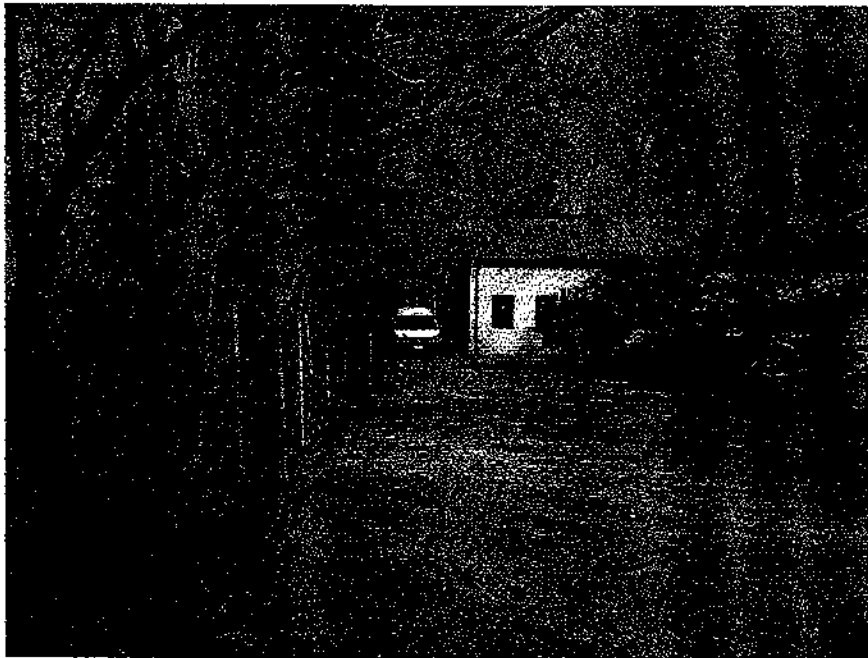


Vista lato Ovest: ufficio direzionale e annesso agricolo





Vista dal Parcheggio

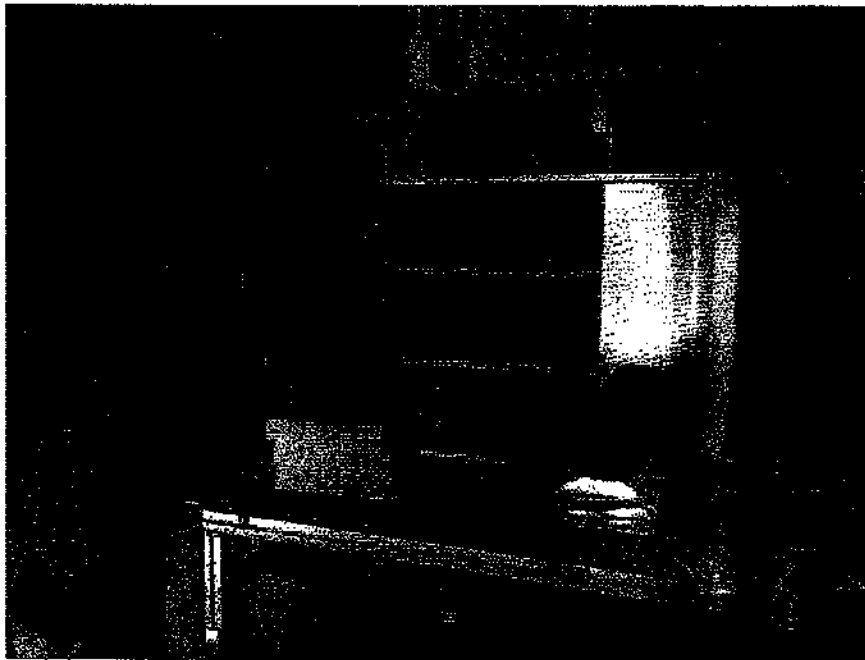


Parcheggi





Lato Nord : ufficio direzionale e annesso agricolo



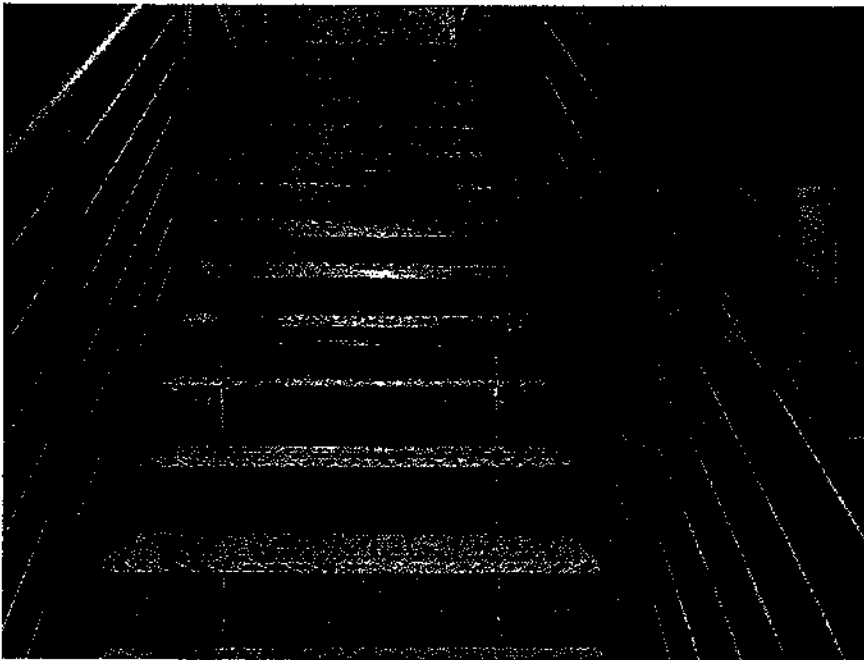
Interno annesso agricolo





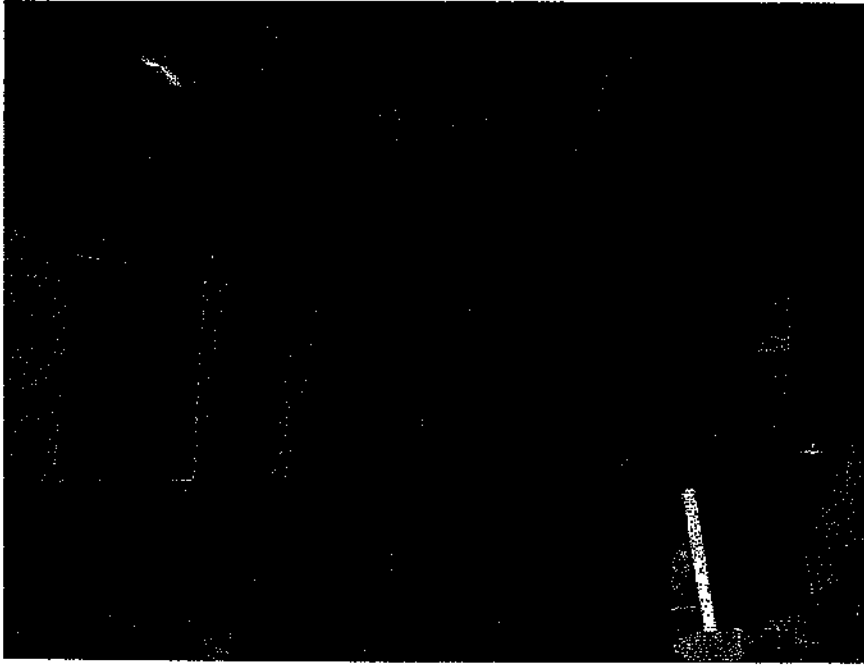


Interno ufficio direzionale : soppalco

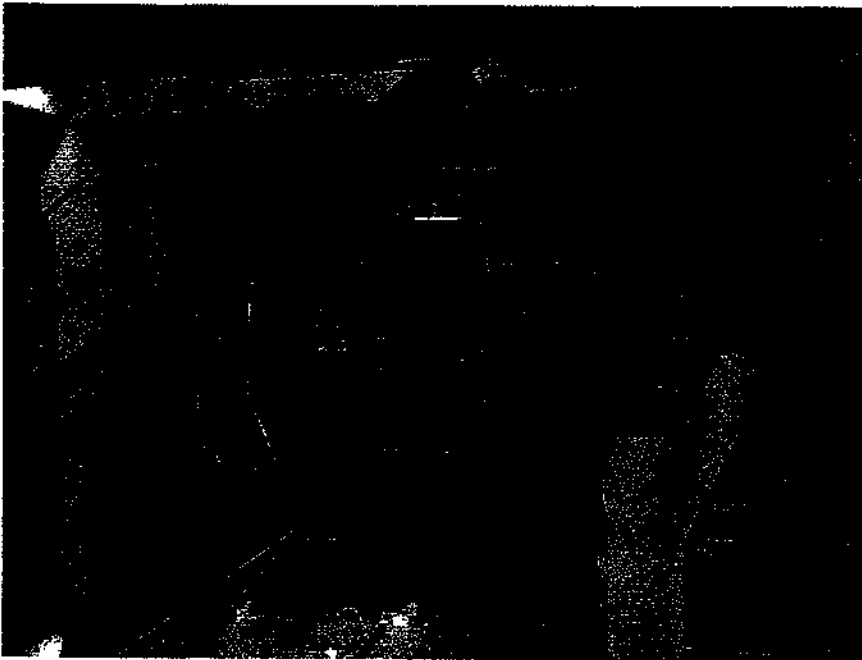


Scala che collega piano terra con interrato





Piano Interrato



Piano Interrato

ST. JOHN'S UNIVERSITY  
LIBRARY  
100 COLLEGE AVENUE  
NEW YORK, N.Y. 10002  
1987

RECEIVED  
FEBRUARY 1987

1987



Piano terra : ufficio direzionale : con scala soppalco

REDAZIONE  
PUBBLICITÀ  
ABBONAMENTI  
DISTRIBUZIONE  
INVIARE A:  
MAGAZINE SERVICE  
S.p.A. - Via...  
00187 - Roma