

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.606/2017 di R.E.

Promossa da:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA TORRESAN PAOLA

Trevignano, lì 28/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	6
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
2.3 DITTA INTESTATARIA.....	9
2.4 AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IPOCATASTALI	9
3 DESCRIZIONE DEI BENI	10
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	10
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
3.3 CONFINI	11
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	15
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	16
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI ..	16
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	17
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	23
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE.....	24
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	25
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	28
11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	28
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	29
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	29
14 STIMA	29

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
- [Allegato 2](#) : Documentazione catastale
- [Allegato 3](#) : Ispezioni ipotecarie
- [Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà e altri atti
- [Allegato 5](#) : Documentazione di progetto e agibilità
- [Allegato 6](#) : Stralcio progetto strutturale
- [Allegato 7](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
- [Allegato 8](#) : Ricerca contratti di locazione
- [Allegato 9](#) : Scheda sintetica
- [Allegato 10](#) : Risposta alle osservazioni di parte



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 13/09/2023 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

Come precisato nel provvedimento di nomina, la perizia di stima si limita esclusivamente ai beni indicati al Punto A) dell'atto di pignoramento.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all'immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,*

piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi {per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di

stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data de) decreto di trasferimento del bene;

- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
 - 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso al legato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
 - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 che si riporta in nota (1).*
 - 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
 - 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*
- L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.*

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 606/2017, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti:

[REDACTED]	Creditore
[REDACTED]	Creditore Intervento
[REDACTED]	Creditore Intervento
[REDACTED]	Creditore Intervento

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento n. 606/2017.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Crocetta del Montello (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.

2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti e degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso la C.RR.II,

si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Catasto Fabbricati del **Comune di Crocetta del Montello, Sezione Urbana B, foglio 7:**

• **M.N. 20, sub. 8**, categoria D/1, rendita Euro 3.173,11, VIA BRIGATA CAMPANIA Piano T
NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. TRASCRIZIONE CONTRO

Convenzione trascritta presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 12 gennaio 1988 ai numeri 844/640 ([allegato 4](#)), a favore del [REDACTED]
[REDACTED] e contro l'esecutato, in qualità di titolare della propria ditta individuale con sede in [REDACTED] su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Foglio 13, Mappali 20 e 25, in forza di atto ricevuto dal Notaio Luigi di Francia di Treviso in data 22 dicembre 1987, repertorio numero 192.650.

2. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 28 dicembre 2011 ai numeri 44412/8900, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 2 e per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà superficiaria su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna (TV), in data 13 dicembre 2011, repertorio numero 1132/2011.

3. ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Treviso in data 28



dicembre 2011 ai numeri 44412/8901, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà su bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 2 e per l'intero del diritto di proprietà superficiaria su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna (TV), in data 13 dicembre 2011, repertorio numero 1132/2011; nel quadro "D" di tale nota di iscrizione viene indicato che è in estensione all'ipoteca presentata in pari data da [REDACTED] meglio descritta al precedente punto 5), iscritta in pari grado di ipoteca.

4. TRASCRIZIONE CONTRO

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter C.C., trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso in data 5 ottobre 2012 ai numeri 30062/21921, contro **altro soggetto** per l'intero del diritto di proprietà per l'area in regime di separazione dei beni sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11 e contro **l'Esecutato**, per l'intero del diritto di superficie in regime di separazione dei beni sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11 e per l'intero di proprietà in regime di separazione dei beni sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647, sub. 8, in forza di atto ricevuto dal Notaio Romano Jus di Pordenone in data 10 settembre 2012, repertorio numero 135196 e raccolta numero 31450; seguita da annotamento di cancellazione parziale di vincolo in data 1 aprile 2015 ai numeri 8516/979 in forza di atto ricevuto dal Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) in data 24 marzo 2015, repertorio numero 93197 e raccolta numero 29342, atto con il quale **altro soggetto** ha revocato con effetto immediato il vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C., relativamente ai propri beni e diritti.

5. TRASCRIZIONE CONTRO

Ordinanza di sequestro conservativo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 dicembre 2015 ai numeri 36493/25732, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] e contro **altro soggetto** per l'intero del diritto di proprietà per l'area su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) e contro **l'esecutato**, per l'intero del diritto di superficie su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) e per l'intero di proprietà sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 8, in forza di atto del Tribunale di Treviso in data 24 novembre 2015, repertorio numero 9473.

6. TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, repertorio numero 9002 dell'anno 2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 ottobre 2017 ai numeri 35558/24581, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro l'Esecutato, per l'intero di proprietà sul bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappale 647 sub. 8 e per l'intero di proprietà superficiaria su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 20 sub. 1, 6, 8, 9, 10 e 11.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che il bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV) Sezione B, Foglio 7, Mappale 20, sub. 8 è di proprietà dell'esecutato per il diritto di superficie.

La proprietà superficiaria dei beni sopra descritti è pervenuta all'esecutato, in qualità di titolare di impresa individuale con sede in [REDACTED] in forza del seguente titolo: atto autentificato nelle firme dal Notaio Luigi di Francia di Treviso in data 22 dicembre 1987, repertorio numero 192649, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, in data 12 gennaio 1988 ai numeri 843/639.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'atto d'acquisto della proprietà ([allegato 4](#)).

2.4 AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IPOCATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nel periodo intercorrente tra la data della relazione notarile in atti e la data del presente elaborato è stata rilevata la seguente formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, repertorio numero 83 dell'anno 2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 febbraio 2024 ai numeri 3995/2831, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà dell'area per la quota di $\frac{1}{2}$ del bene oggetto di stima e altri beni di proprietà di altro soggetto ([Allegato 3](#)).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di Crocetta del Montello, più precisamente in località Ciano del Montello in via Giovanni Fantin con accesso da via Brigata Campania.

Il compendio consta di un laboratorio artigianale con annessi uffici, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato.



Foto 1 - Individuazione del bene

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano risultano censiti come segue:

Comune di Crocetta del Montello – Sezione Urbana B – Foglio 7

Particella	Sub	Cat.	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
20	8	D/1	Euro 3173,11	VIA BRIGATA CAMPANIA Piano T

Gli immobili sopra descritti risultano intestati all'esecutato per il diritto di superficie.

Ai soli fini catastali si precisa che (da relazione notarile):

- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello (TV), Foglio 13, con il mappale 20, Ente Urbano di ha. 00.37.06;
- il mappale 20, di ha. 00.37.06, deriva dall'unificazione dei mappali 20 di ha. 00.07.18, 21 di ha. 00.24.39, 25 di ha. 00.03.05 e 1141 di ha. 00.02.44, in forza di tipo mappale n. 27934.1/1990 del 29 maggio 1990;
- il mappale 21 di ha. 00.24.39, deriva dal mappale 21 di ha. 01.32.84, in forza di frazionamento n. 66/86 in atti dal 21 dicembre 1990;
- i mappali 25, di ha. 00.03.05 e 1141 di ha. 00.02.44, derivano dal mappale 25 di ha. 00.05.49, in forza di frazionamento n. 36.01.1/1976 del 24 novembre 1976.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

3.3 CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Crocetta del Montello, il mappale n. 20, su cui è edificato il fabbricato staggitto, confina con:

- a nord confina con i MM.N. 17, 18, 1795, 365, 142 e 647;
- a est confina con via Brigata Campania e i M.N. 26 e 365;
- a sud confina con il M.N. 1301;
- a ovest confina con i MM.N. 15 e 17.

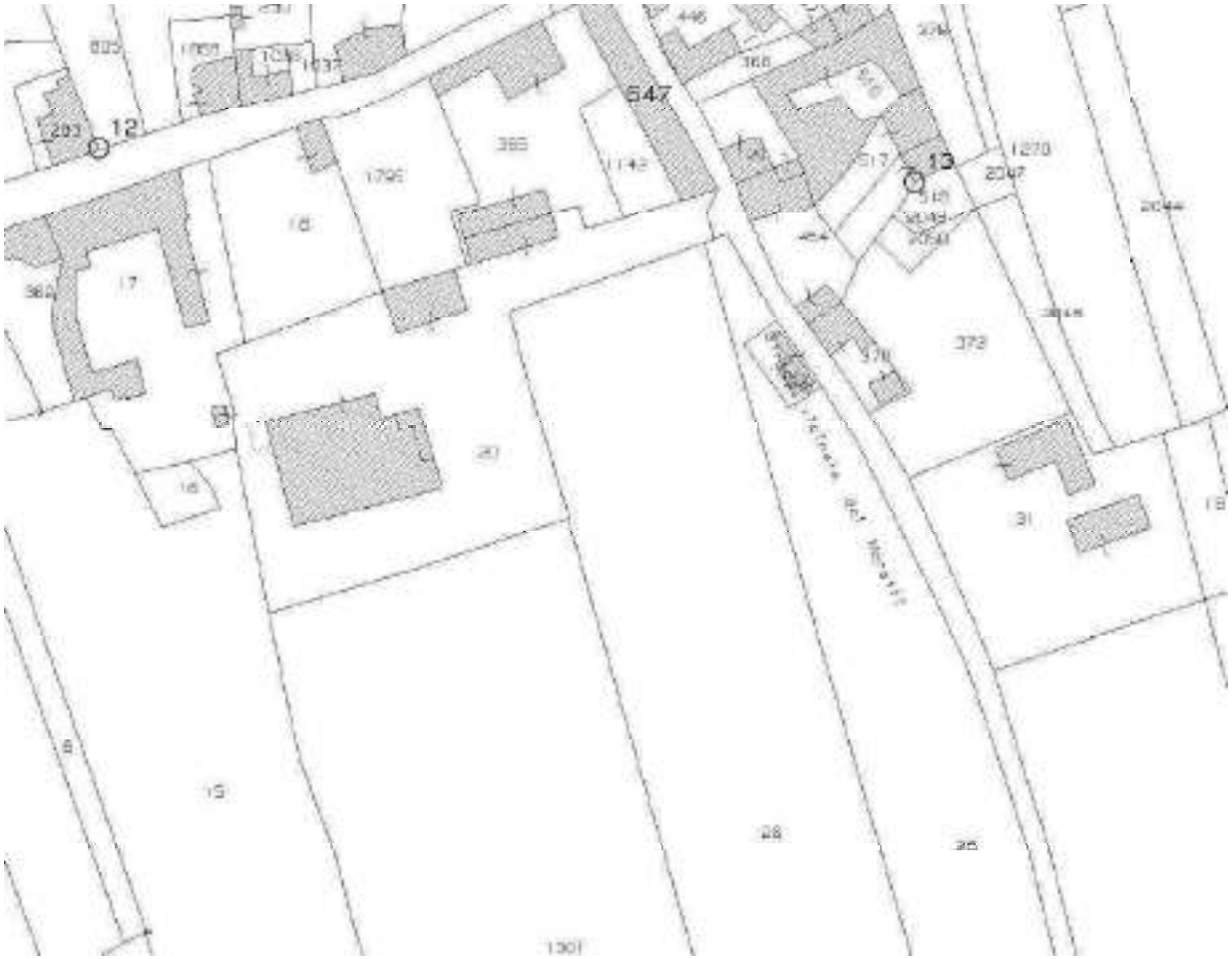


Figura 1- Estratto di mappa

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati sono ubicati in via G. Fantin n. 27/A in località Ciano nel Comune di Crocetta del Montello. Gli immobili sono costituiti da un capannone ad uso laboratorio artigianale con annessi uffici. L'ingresso principale all'area avviene da un cancello carraio e pedonale posto a est, lungo via Brigata Campania.

Il fabbricato nel complesso si compone di due corpi di fabbrica addossati e direttamente comunicanti.

IL CAPANNONE

Il capannone si sviluppa in un piano fuori terra ed una porzione interrata adibita a magazzino. Sono presenti tre ingressi: un ingresso pedonale dal lato est in corrispondenza di un porticato, un ingresso carraio sul lato sud e un ingresso direttamente dal corpo di fabbrica adibito a uffici. Il laboratorio ha una superficie utile interna "open Space" di circa 406 m². Oltre all'ingresso sono presenti un locale adibito a spogliatoio e dei servizi igienici. È altresì presente un montacarichi che comunica direttamente con il piano interrato.

Sono presenti finestre con inferriate su tre lati e dei lucernari a soffitto nella parte centrale.

Il laboratorio, al momento del sopralluogo, era allestito per la lavorazione e confezionamento di capi d'abbigliamento, con tavoli da lavoro in legno utilizzati per il taglio dei tessuti e la preparazione dei capi e scaffalature metalliche con rotoli di stoffa e materiali vari.

L'altezza del soffitto è di circa 3,20 m, con impianti elettrici a vista e illuminazione tramite lunghe file di neon, tipiche degli ambienti industriali o artigianali. Il pavimento è composto da piastrelle quadrate di colore grigio chiaro, disposte in una griglia regolare.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. Lo stato manutentivo richiede una nuova tinteggiatura dei locali.

Il piano interrato, secondo il progetto autorizzato, presenta un ampio ambiente di circa 163 m² adibito a magazzino, una centrale termica, un montacarichi che comunica direttamente con il piano superiore e dei locali di servizio.

L'illuminazione e l'aerazione sono fornite da una serie di finestre su "bocca di lupo" poste lungo il lato nord.

L'accesso al piano interrato avviene tramite una scala esterna posta sul lato ovest in prossimità della centrale termica. È presente una rampa carraia, ma come meglio precisato al capitolo 9, trattasi di opera non autorizzata.

CORPO A UFFICI

L'ingresso al corpo ad uffici avviene dal lato est dove è presente un porticato, con colonne che creano una piccola area riparata.

La copertura del corpo di fabbrica è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Il fabbricato presenta esternamente pareti intonacate di colore chiaro e sporti in calcestruzzo intonacati. Il livello di manutenzione generale è mediocre.

Il fabbricato ad uso uffici si compone di due piani fuori terra.

Con riferimento agli elaborati dell'ultimo progetto presentato ([allegato 5](#)), gli ambienti interni della porzione ad uffici in oggetto risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali:

PIANO TERRA: atrio, n. 2 uffici, servizi igienici, ingresso personale e vano scale

PIANO PRIMO: n. 3 uffici, corridoio e bagno.

La pavimentazione del piano terra è realizzata in piastrelle con battiscopa. La pavimentazione del piano primo è invece realizzata in parte in piastrelle ed in parte in parquet.



Al piano terra la zona servizi igienici è costituita da un antibagno con lavandino e un locale bagno contenente il solo W.C..

Anche il bagno al piano primo è suddiviso in due locali: antibagno con lavandino e bagno con W.C. e attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in legno e dotate di vetro-camera e scuri in legno.

L'altezza dei locali è di circa 3,00 m al piano terra, mentre al piano primo è variabile con un minimo 2,70 m.

Il solaio di copertura è in legno con travetti e tavelle a vista.

Le pareti degli uffici sono intonacate con finitura a civile e tinteggiate con pittura a tempera bianca.

Lo stato manutentivo è mediocre e richiede un intervento di tinteggiatura di tutti i locali. Si segnala che in data successiva al sopralluogo si sono verificate infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Negli immobili oggetto di stima è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico: illuminazione e forza motrice.
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario
- Impianto termico costituito da caldaia (ubicata in locale apposito al piano interrato) per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambientale. Per la parte ad uffici, i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete, presenti in ogni stanza. Nel laboratorio è presente una UTA con bocchette di erogazione dell'aria poste a soffitto.

Alla data del sopralluogo, gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità approfondite e di accertamenti per accertarne la conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.



Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione, è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica molto bassa.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto alla presenza del Custode Giudiziale.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Facendo riferimento agli elaborati progettuali, la superficie netta calpestabile della unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

INTERRATO

- Centrale termica	.....	circa	10,4 m ²
- Magazzino	.....	circa	133 m ²
		TOTALE	circa 143 m²

A cui vanno aggiunti circa 5 m² per n. due locali tecnici ed il vano montacarichi.

LABORATORIO

- Laboratorio	.....	circa	406 m ²
- spogliatoio operaie	.....	circa	30 m ²
- servizi	.....	circa	9 m ²
- Ingresso personale	.....	circa	9,32 m ²
		TOTALE	circa 454 m²

UFFICI PIANO TERRA

- Ufficio 1	.....	circa	14,23 m ²
- Ufficio 2	.....	circa	20,55 m ²
- Atrio	.....	circa	18,82 m ²
- Servizi igienici e atrio	.....	circa	5,16 m ²
		TOTALE	circa 58,76 m²

UFFICI PIANO PRIMO

- Ufficio 1	.....	circa	43,70 m ²
- Ufficio 2	.....	circa	26,47 m ²
- Ufficio 3	.....	circa	20,23 m ²
- Ufficio 4	.....	circa	11,73 m ²
- Servizi igienici e anti	.....	circa	5,20 m ²
- Corridoio	.....	circa	5,16 m ²
- Vano scale	.....	circa	15,48 m ²
		TOTALE	circa 127,97 m²

Al piano terra è altresì presente un portico di circa 30 m².

La superficie lorda commerciale convenzionale, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote

percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente (arrotondata per difetto all'unità):

LABORATORIO

piano interrato	.....circa 176,00 m ²	x 0,60	= 105,60 m ²
piano terra	.....circa 485,00 m ²	x 1,00	= 485,00 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....			= 590 m²

BLOCCO UFFICI

piano terra	.....circa 78,00 m ²	x 1,00	= 78,00 m ²
piano primo	.....circa 148,33 m ²	x 1,00	= 148,33 m ²
Portico piano terra	.....circa 30,00 m ²	x 0,35	= 10,50 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....			= 236 m²

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti, si rileva la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Dalle verifiche effettuate si rileva che, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato, per quanto riguarda i piani terra e primo. Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze compatibili con le tolleranze di realizzazione delle costruzioni edilizie.

Per quanto riguarda il piano interrato, si riscontra la conformità con il progetto autorizzato, ma la difformità con quanto realizzato. Come meglio precisato nel capitolo 8, risulta essere stato realizzato un piano interrato con estensione di molto superiore al progetto assentito.

L'abuso non è sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi che rispecchia le planimetrie catastali depositate.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Crocetta del Montello, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade all'interno Z.T.O. E2 "Agricolo ambientale", che comprende le parti di territorio individuate come di primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie.

Tale zona è disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Crocetta del Montello a cui si rimanda per gli approfondimenti.

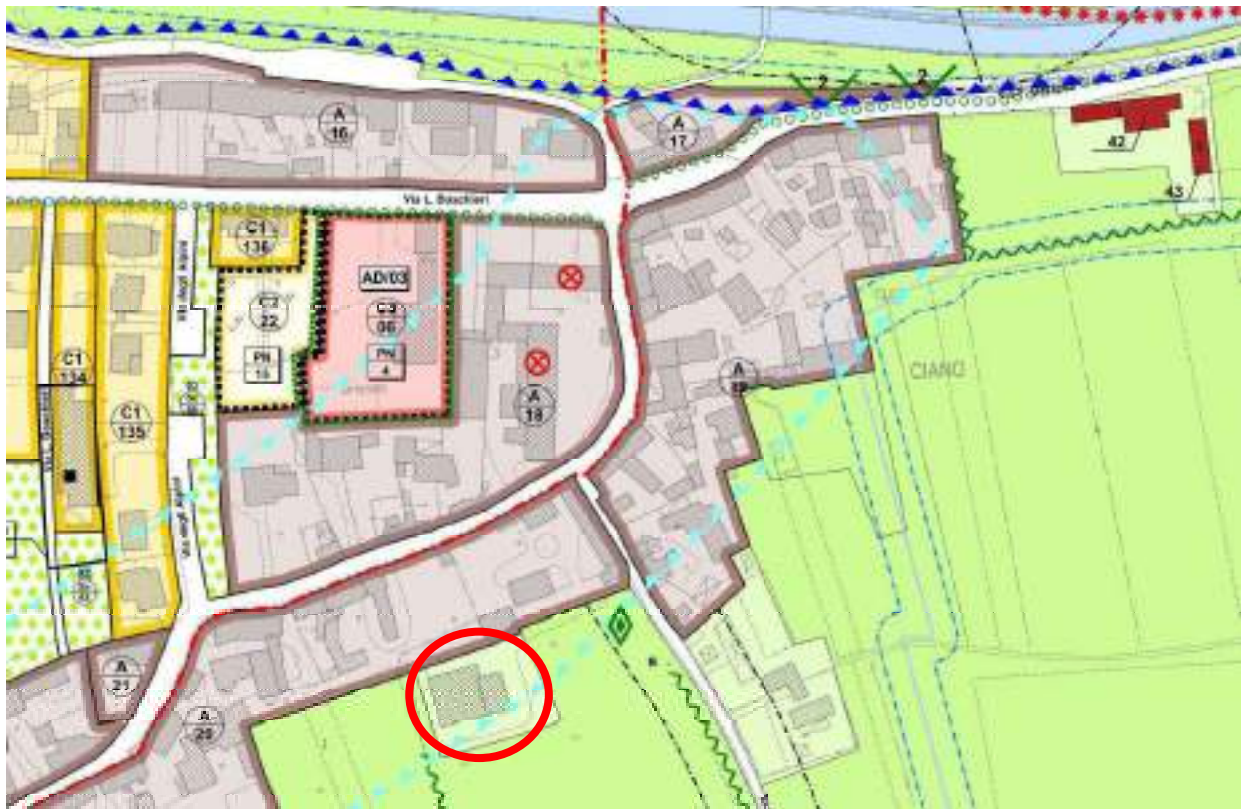


Figura 2 - Stralcio del P.I. del Comune di Crocetta del Montello

Art. 42	E1	Z.T.O. E1 ambientale	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	
Sottosezione P.N.M. d'Area del Montello			Art. 64	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 Montello - Ex L. 1487/39
Zona E1 (Tab. 2 "Sistema insediativo e del territorio" Valore P.M.)			Art. 64	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua (Art. 142, lett. c) - Ex L. 431/1985
Zona E2 (Tab. 3 "Sistema insediativo e del territorio" Valore P.M.)			Art. 66	Vincolo idrogeologico-forestale - RD 3267/1923
Zona E3 (Tab. 4 "Sistema insediativo e del territorio" Valore P.M.)			Art. 67	Sito di Importanza Comunitaria (SIC)
Art. 43	E2	Z.T.O. E2 agricolo ambientale	Art. 54	Area fluviale (F) - PAI
Art. 44	E3	Z.T.O. E3 agricola	Art. 54	Pericolosità idraulica bassa - Consorzio di Bonifica
Art. 45	E4	Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo	Zona di Protezione Speciale (ZPS)	
Art. 45	E5	Lotto pianale di nuova edificazione in Z.T.O. E4		

L'area su cui insiste l'edificio è vincolata con vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 Montello – ex L. 1497/39. Risulta altresì inserita all'interno di una fascia di "Pericolosità idraulica bassa" disciplinata dall'art. 54 delle Norme Tecniche Operative.

Si rileva che il fabbricato oggetto di stima, negli elaborati del Piano degli Interventi, non è stato individuato come attività produttiva in zona impropria e di conseguenza sono ammesse come utilizzo solo le attività previste per le zone agricole. Alla dismissione dell'attività in essere, la successiva dovrà tornare compatibile con le previsioni di piano che attualmente è a destinazione prevalentemente agricola.

In sede di revisione dello strumento urbanistico è sempre possibile richiedere l'inserimento e la creazione di apposita scheda per attività artigianale in zona impropria, ma non è scontato che il tipo di attività possa essere confermato.

Si riportano di seguito uno stralcio degli articoli di riferimento delle NTO del Comune di Crocetta del Montello.

ART. 43 – ZTO E2 AGRICOLO AMBIENTALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Zonizzazione. Nogarè e Zona Industriale scala 1:2.000
- Tav. 2.2 Zonizzazione. Crocetta Nord scala 1:2.000
- Tav. 2.3 Zonizzazione. Crocetta Sud scala 1:2.000
- Tav. 2.4 Zonizzazione. Ciano scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti di territorio individuate come di primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata:

- è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).
- è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

3. La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e nel raggio massimo di m 50 dagli edifici esistenti, e non dovrà interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi

ecologici.

Ampliamento

4. È consentito l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
5. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
6. Gli interventi di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
7. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. È vietata:

- la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- la realizzazione di serre fisse.

ART. 54 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27 giugno 2007 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano d'Area del Montello
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- Regolamento per l'utilizzazione delle acque a scopo irriguo e per la tutela delle opere irrigue - Consorzio Piave
- Regolamento delle concessioni e autorizzazioni precarie - Consorzio Piave
- Regolamento per l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica (scolo e difesa idraulica) - Consorzio Piave
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Compatibilità Idraulica

All. A1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest scala 1:5.000

All. A2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale e di particolari restrizioni per le aree individuate dal PAI, e dal Consorzio di Bonifica Piave, in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento. Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente Articolo i casi di Condonò edilizio. Sono incluse nel campo di applicabilità del presente Articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.
2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.
3. Il PI individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in:
 - area fluviale del Piave (F) – PAI (Artt. 8, 13, e 14 delle NtA del PAI);
 - area di pericolosità idraulica (P0) – Consorzio di Bonifica, (così come riportato anche nel PTCP, per cui valgono gli art. 57-58-59-60 della Normativa Tecnica) e coincidenti con le aree di attenzione PAI (art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI).

DIRETTIVE

4. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata ed ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in dipendenza dall'entità dell'intervento. In particolare:

- per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 mq per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1.000 mq, si ritiene indispensabile la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 mq per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1.000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti NTO.

Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati. Resta comunque inteso che per ogni intervento o progetto che comporti un incremento della superficie impermeabilizzata rispetto alla riputazione attuale dovrà essere prevista l'adozione di misure per la compensazione idraulica delle acque meteoriche, ai sensi della DGRV 2948/2009, rispondente ai parametri consorziali di cui al parere prot. n. 15712 del 08/09/2015, ed essere ottenuto il parere di conformità dello scrivente Consorzio tramite apposita e specifica richiesta.

5. Per interventi edilizi che prevedono il recapito in aree a pericolosità idraulica P0 è comunque necessaria una relazione idraulica di dettaglio che evidenzi il non aggravio ed eventualmente il miglioramento della condizione idraulica esistente.

6. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrata con DGRV n.1841 del 19 Giugno 2007.

7. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

8. Gli interventi di trasformazione del territorio sono orientati ai seguenti principi e criteri:

a) Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

b) Superfici impermeabili

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);

- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

c) Reti di smaltimento delle acque

- Prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- Valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

d) Verde pubblico e privato

A. Negli interventi di nuova urbanizzazione si predilige l'individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

A) Norme per l'intero territorio comunale

9. È obbligatorio su tutto il territorio comunale salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare la possibilità di ristagno. In particolare si prescrive:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica con un franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua;
- fonticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- è fatto divieto di procedere al tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 115 del D.Lgs 152/2006, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità;
- è fatto obbligo di richiedere al Consorzio di Bonifica il parere idraulico per gli interventi di nuova lottizzazione, unitamente a una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione;
- le seguenti prescrizioni progettuali dovranno trovare riscontro nel progetto esecutivo degli edifici e delle reti di raccolta delle acque meteoriche:
 - obbligo di fissare i piani d'imposta dei fabbricati e delle quote degli accessi sempre superiori di almeno 20-40 cm (in rapporto al grado di rischio) rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; tale piano di imposta è da prevedere anche più alto in presenza di comprovate esigenze di sicurezza idraulica;
 - le rampe ed entrate ai piani interrati devono essere predisposte sul lato opposto al fabbricato rispetto al corso d'acqua;
 - il limite alla portata massima scaricabile deve essere fissato in funzione della zona di rischio idraulico d'appartenenza e comunque mai superiore a 10 l/s per ettaro;
 - le vie di deflusso dell'acqua devono essere individuate e rispettate per garantire la continuità e per eliminare le zone di ristagno indesiderate;

- devono essere esplicitate le norme-prescrizioni idrauliche nelle concessioni e autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, etc.) nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, verificato il rispetto delle prescrizioni stesse;
- i. per ogni nuova lottizzazione superiori ai 1.000 mq di superficie di nuova impermeabilizzazione si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare la limitazione del coefficiente di udometrico in uscita a valori non superiori a 10 l/s per ettaro; Nel caso di assenza di studi specifici, per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale deve essere ricavato un volume specifico di vaso minimo pari a 600 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata; per quelli a destinazione artigianale/industriale deve essere ricavato un volume di vaso minimo pari a 700 mc/ha; per le nuove strade e le nuove piste ciclabili deve essere ricavato un volume minimo pari a 800 mc/ha.
- j. le condizioni di falda freatica sufficientemente profonda nell'intero territorio comunale e di tessitura del terreno a matrice prevalentemente ghiaiosa consentono l'utilizzo di sistemi di infiltrazione come pozzi perpendenti di diametro 200 cm e profondi 5 m nella misura di 1 ogni 1.000 mq di superficie impermeabilizzata, purché esista un franco di almeno 2 m tra il fondo del pozzo e la falda, che permettono di ridurre del 50% i suddetti valori di volumi di vaso da adottare per le opere di laminazione;
- k. ove possibile, si dovrà destinare ai fini della laminazione delle portate aree a verde poste a valle di superfici già urbanizzate o da urbanizzare;
- l. dovrà essere garantita la manutenzione dei fossati e delle scoline laterali nei tratti di proprietà, attraverso lo sfalcio periodico dell'erba, la rimozione del fogliame o di altro materiale di deposito, allo scopo di evitare il progressivo interrimento della rete idrica minore.
- m. dovrà essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno

Norme per le aree esondabili o a ristagno idrico

10. Oltre a quanto prescritto ai precedenti commi del presente Articolo, si applicano le seguenti norme:

- a. Area fluviale del Piave (F) – PAI
Si applicano gli Artt. 8, 13, e 14 delle NtA del PAI
- b. Area di pericolosità idraulica (P0) – Consorzio di Bonifica
Per interventi edilizi che rientrano in aree a pericolosità idraulica P0:
- è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade);
- è vietata la movimentazione dei terreni che possano aggravare le condizioni di sicurezza idraulica o le opere di difesa;
- è vietata la costruzione di opere che possano sbarrare il deflusso delle acque, sia superficiali che di falda;
- il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 40 cm rispetto al piano campagna medio circostante;
Per interventi edilizi che scaricano in recapiti interni ad aree a pericolosità idraulica P0:
- il coefficiente udometrico in uscita è posto non superiore a 5 l/s/ha.

ART. 64 – VINCOLO PAESAGGISTICO – EX L. 431/85 E L. 1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:

a) le bellezze di insieme individuate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39), comprendenti le zone collinari del Montello, come individuate dalla "dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona interessante i comuni di Nervesa, Givera, Volpago, Montebelluna e Crocetta" (DM 14 aprile 1975).

b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444 come ZTO A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):

- Fiume Piave;

c) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):

- zone boscate nell'ambito collinare del Montello;

- zone boscate nell'ambito della golena del Piave;

d) le terre gravate da usi civici ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:

a) PAT;

b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004;

c) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

e sono finalizzati a:

- tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico;

- tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati;

- tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali;

- salvaguardia degli usi civici, che consistevano nei diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque, nell'ottica tipica di un'economia di sussistenza.

3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).

4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004). Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 2 Norme Tecniche Operative (NTO) Comune di Crocetta del Montello (TV) approvazione con DCC n. 2 del 19/03/2019.

5. I Beni di Uso civico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs 42/2004 e della LR 31/1994 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Per i dettagli sui vincoli e le modalità di intervento si rimanda alla normativa comunale.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Crocetta del Montello, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati e del certificato di agibilità ([allegato 5](#)).

In base a quanto appreso, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi legittimanti:

- Concessione Edilizia n.652 del 31/12/1987 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia non destinati alla residenza.
- Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n.770 del 19/10/1989
- Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n. 820 del 18/09/1990
- Permesso di agibilità del 08/11/1990.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico dal Comune di Crocetta del Montello è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

Si è potuto accertare che quanto realizzato nei piani fuori terra è sostanzialmente conforme allo stato di progetto, a meno di lievi differenze dimensionali che possono ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

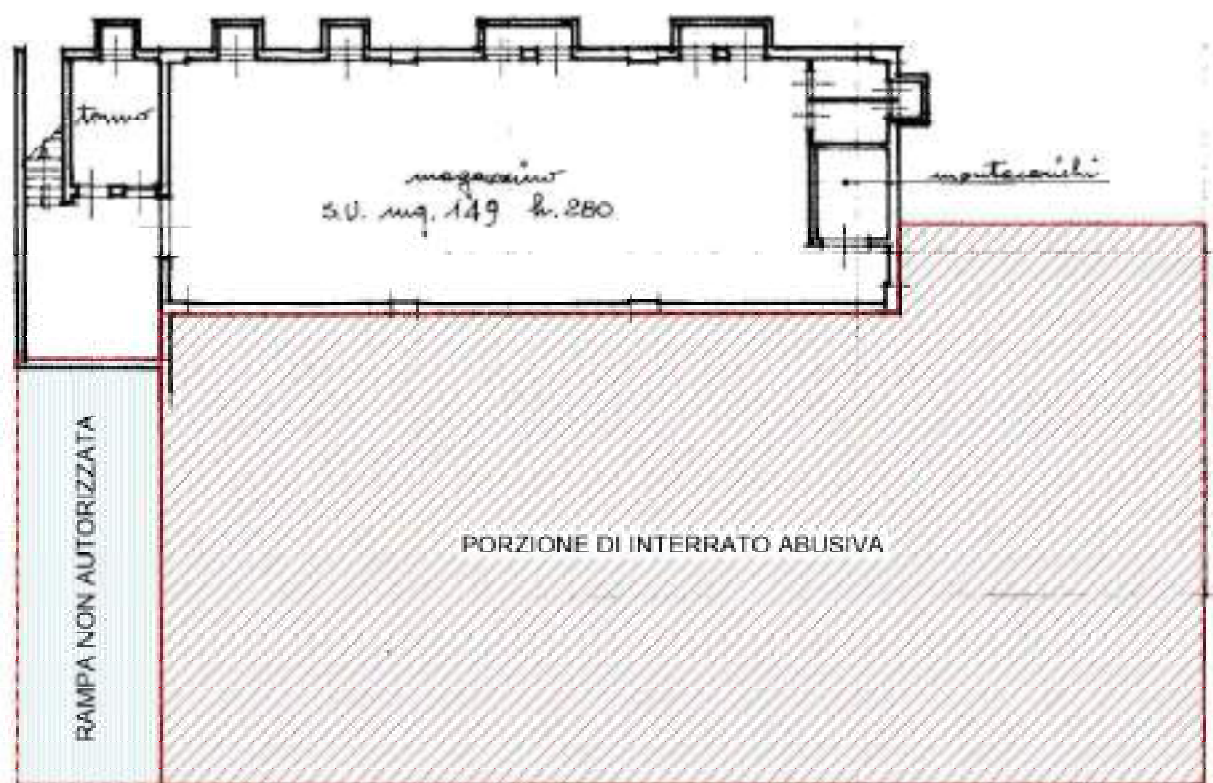


Figura 3 - Individuazione delle opere abusive

Il piano interrato, che da progetto doveva interessare una minima parte, è stato realizzato di dimensioni pari al sedime del fabbricato in elevazione. Sul lato ovest è stata costruita una rampa carraia che dà accesso diretto al piano interrato. L'accesso all'interrato è altresì possibile dal corpo ad uffici, dove la scala principale è stata prolungata sino al piano inferiore. Le opere

non autorizzate sono illustrate in figura 3.

Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale si è verificato che tali opere non sono sanabili, perché non compatibili con le norme di zona.

Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato legittimo con l'esecuzione di appositi interventi.

In particolare:

- demolizione della rampa e suo interrimento con ripristino del giardino e realizzazione di nuovo muro di contenimento controterra;
- demolizione della pavimentazione industriale del piano interrato e riempimento dei volumi interrati con terreno sino alla quota opportuna perché possa essere considerato un vespaio areato;
- chiusura dell'accesso alla porzione di interrato non autorizzata mediante la realizzazione di apposito muro in laterizio (compresa chiusura dell'accesso al vano interrato dalle scale del corpo). Riduzione della porta di accesso all'interrato dalla zona della centrale termica e sostituzione del portone d'ingresso.

Per l'esecuzione degli interventi sopra esposti, ai soli fini del presente elaborato, si stima una spesa di circa 70.000,00 €.

Per l'esecuzione delle opere sopra descritte, sarà probabilmente necessario presentare una SCIA per ripristino dello stato legittimo. Contestualmente, dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di bonifica relativamente alle opere interrate (area a pericolosità idraulica) e, con tutta probabilità, dovrà altresì essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica per la movimentazione del terreno e il ripristino della zona ora interessata dalla rampa. Visto il carattere delle opere da realizzare, non dovrebbero esserci motivi ostativi all'acquisizione di detti pareri.

Dal punto di vista strutturale ed in particolare della compatibilità sismica, sono stati recuperati gli elaborati strutturali presso il Genio Civile di Treviso ([allegato 6](#)). Da un'analisi degli stessi, si evince che la struttura del fabbricato è stata progettata con il piano interrato esteso e pertanto, quanto realizzato è in linea con quanto collaudato. Nella relazione illustrativa si parla infatti di fondazioni poste a quota - 4 metri. A meno di analisi più approfondite non dovrebbero esserci pertanto problemi per quanto riguarda gli aspetti strutturali.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati costituiscono un unico lotto, essendo composti da un'unica unità immobiliare, accatastata come opificio.



Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello, Sezione Urbana B, foglio 7:

- M.N. 20, sub. 8, categoria D/1, rendita Euro 3.173,11, VIA BRIGATA CAMPANIA Piano T
Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili (Diritto di superficie):

1. Unità immobiliare

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7, **particella 20, sub. 8**, via Brigata Campania, piano T, categoria D/1, rendita Euro 3.173,11

Si segnala che l'area scoperta di accesso e pertinenza dell'immobile oggetto di stima, identificata catastalmente al sub. 1 del M.N. 20, è ricompresa nell'atto di pignoramento, ma non è oggetto della presente stima, in quanto la sentenza n. 1152/2022 ha dichiarato l'inefficacia del pignoramento. È stato infatti dichiarato che tale bene non appartiene in proprietà superficiaria per l'intero all'esecutato.

Nella convenzione trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, in data 12 gennaio 1988 ai numeri 844/640 (allegato 4), a favore del [REDACTED]

[REDACTED] ([allegato 4](#)) si evince che: *"La Ditta Concessionaria si impegnò a destinare a sosta di veicoli ed a verde attrezzato le parti dell'area non inferiori al dieci per cento della superficie del fondo su cui insiste l'edificio"*. Dalle ricerche effettuate non sono stati trovati elaborati grafici indicanti tali aree e le stesse non sono individuate negli elaborati planimetrici catastali.

Si segnala che il diritto di superficie ([allegato 4](#)), attraverso il quale è stata concessa la ristrutturazione con ampliamento del fabbricato artigianale, interessava i terreni censiti al NCT del Comune di Crocetta Del Montello al Foglio 13, mappali n. 20 e 25.



Figura 4 - Comune di Crocetta, Foglio 13, m.n. 20-25 prima dell'accorpamento

Tali mappali, che includevano l'accesso all'area di pertinenza dell'immobile e la zona da destinare a parcheggio, sono stati successivamente inglobati nel mappale n. 20, sempre del NCT e nel mappale n. 20, Foglio 7 del NCEU.

Resta da comprendere se, l'accesso al capannone artigianale e la disponibilità di parcheggio, si sono comunque trasferiti automaticamente al momento della separazione dei fondi, o se invece l'immobile risulti intercluso e sia necessario attivare procedimenti di riconoscimento di servitù per usucapione o coattive con tutte le incognite del caso.

Per tale questione si rimanda alle determinazioni del G.E..

Il valore del bene risulta pertanto suscettibile di variazione in base alla disponibilità o meno dei diritti di passaggio e sosta veicoli, nell'area urbana individuata al NCEU del Comune di Crocetta Del Montello, Sez. Urb. B, Foglio 7, Particella 20, Subalterno 1, di consistenza pari a 2847 m².

Per completezza di esposizione e per dare la possibilità di avere un quadro completo della situazione ai fini della possibile vendita, sarà valutata la valorizzazione del bene nelle tre condizioni che seguono, differenziate in base ai diritti che saranno eventualmente riconosciuti:

- A.** alienazione del bene con la possibilità di accesso al fabbricato dall'ingresso posto sul M.N. 20, sub 1, e disponibilità di sosta per i veicoli, seppure l'area ad essi destinata non è pienamente definita in quanto non risulta individuata in nessun elaborato o atto.
- B.** alienazione del bene con possibilità di accesso dall'ingresso di via Brigata Campania e passaggio (M.N. 20, sub 1), ma privo di area parcheggio interna al lotto;
- C.** alienazione del bene privo di accesso e parcheggio.

Si riporta in figura 5, un estratto dell'elaborato planimetrico catastale con evidenziati i subalterni e l'area di accesso come attualmente censiti.



[illegible]

- SUB 1 Area scoperta variata per ampliamento fabbricati
SUB 2 Soppresso e sostituito dal SUB 6
SUB 3 Soppresso e frazionato: parte congelato col SUB 6
e parte col SUB 7
SUB 4 Soppresso, fuso col SUB 5 e sostituito dal SUB 7
SUB 5 Soppresso, fuso col SUB 4 e sostituito dal SUB 7
SUB 6 Abitazione p. terra e primo, sostituisce il SUB 2 e parte del SUB 3
SUB 7 Soppresso per frazionamento in SUB 10 e 11
SUB 8 Laboratorio artigianale p. terra e primo
SUB 9 Fortico p. terra
SUB 10 Autocinema p. terra; deriva dal SUB 7
SUB 11 Autocinema p. terra; deriva dal SUB 7

Figura 5- Estratto dell'elaborato catastale planimetrico

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota del diritto di superficie. In ogni caso le dimensioni e la tipologia non ne consentono la divisione in natura.

11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 27 giugno 2023 congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano occupati ed è stata riscontrata un'attività di produzione di camicie.

L'esecutato ha riferito di aver concesso in godimento gratuito l'immobile alla società

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ([allegato 8](#)) non sono stati individuati contratti di locazione dell'immobile in essere. La ricerca effettuata ha rilevato la sola presenza di un contratto di Locazione di Azienda n. 170 Serie 2 registrato il 11/01/2000 presso l'Ufficio Territoriale di Treviso.

Tale atto non era nella disponibilità dell'ente interrogato.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Come meglio precisato nel capitolo 6, l'area su cui insiste l'edificio è vincolata con vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 Montello – ex L. 1497/39.

Per le implicazioni dei vari vincoli si rimanda a quanto esposto al capitolo 6 ed in particolare all'estratto delle NTO del Comune di Crocetta del Montello.

Fatto salvo il vincolo sopra citato ed a quanto esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli di natura urbanistica e paesaggistici indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare non è costituita in condominio. Non risultano quindi presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati similari nel Comune di Crocetta del Montello. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 7](#)). Per i laboratori con stato di conservazione "ottimo", i valori medi delle compravendite rilevato dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate nella località di Ciano, danno un minimo di 340 €/m² ed un valore massimo di 390 €/m². Per i fabbricati con destinazione ad ufficio, i valori medi vanno da un minimo di 750 €/m² ed un valore massimo di 970 €/m².

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.



Come già espresso al capitolo 9, ai fini della presente stima si considererà in prima istanza che vi sia la possibilità di accesso al fabbricato dall'ingresso posto sul M.N. 20, sub 1 e che vi sia altresì la possibilità di sosta per i veicoli come da convenzione stipulata con il Comune di Crocetta del Montello. Nella valutazione si terrà conto del fatto che non vi sono elaborati grafici che individuano in maniera univoca e precisa le aree destinate a parcheggio e a verde attrezzato.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti considerazioni e precisazioni:

- Per la porzione di immobile a destinazione artigianale si individua in 380,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso.
- Per la porzione di immobile a destinazione ad uffici si individua in 900,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso.
- Il valore di stima verrà decurtato di € 70.000,00 per le opere di ripristino dello stato legittimo del fabbricato.
- Si terrà conto di una ulteriore decurtazione pari a € 10.000,00 relative alle spese tecniche per la presentazione delle pratiche e la direzione dei lavori.
- Non è stata rilevata una scadenza del Diritto di Superficie, pertanto il suo valore sarà considerato pari al 90% della piena proprietà.
- Il valore dell'immobile sarà opportunamente ridotto per tenere conto del fatto che allo stato attuale, non è stato individuato come attività produttiva in zona impropria e di conseguenza sono ammesse come utilizzo solo le attività previste per le zone agricole.

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	VALORE
Capannone artigianale piano interrato e terra (mappale 20 sub. 8) Diritto di superficie, m ² 590,00 x €/m ² 380,00 x 0,9 =	€ 201.780,00
Fabbricato ad uffici, piano terra e primo (mappale 20 sub. 8) Diritto di superficie,	



$m^2 236,00 \times €/m^2 900,00 \times 0,9 =$	€ 191.160,00
Detrazioni per regolarizzazione immobile	-€ 80.000,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 312.940,00</u>

In considerazione della limitazione della destinazione d'uso dell'immobile, vincolata alla conduzione del fondo e all'attività agricola si ritiene opportuna una riduzione del 25% del valore sopra determinato. Il valore del diritto di superficie del lotto unico risulta pertanto essere pari a € 312.940,00 x 0.75 = **€ 234.705,00** (valore di mercato caso **A**).

Tale valore si riferisce al lotto con la possibilità di accesso e parcheggio dall'area urbana individuata al NCEU del Comune di Crocetta Del Montello, Sez. Urb. B, Foglio 7, Particella 20, Subalterno 1.

Come meglio specificato al capitolo 9, per fornire un quadro completo della situazione, si riporta di seguito la stima del bene considerando altresì:

B) alienazione del bene con possibilità di accesso e passaggio dall'ingresso di via Brigata Campania (M.N. 20, sub 1), ma privo di area parcheggio interna al lotto;

C) alienazione del bene privo di accesso e parcheggio.

Nel caso **B**, la mancanza di parcheggio penalizza la fruibilità dell'immobile, ma la piena accessibilità al fondo ne preserva in parte la funzionalità. In questo caso si ritiene congrua una riduzione del valore del bene pari al 35 %.

Pertanto nel caso **B** il valore di mercato del bene risulta essere pari a € 234.705,00 x 0.65 = **€ 152.558,25**.

Nel caso **C**, l'assenza sia di accesso che di parcheggio rende l'immobile praticamente inservibile o appetibile solo per speculazione sul diritto edificatorio. In questo caso si ritiene congrua una riduzione del valore del bene pari all'80 %.

Pertanto nel caso **C** il valore di mercato del bene risulta essere pari a € 234.705,00 x 0.2 = **€ 46.941,00**.

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata e dall'assenza di garanzia per i vizi.



Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico, in base alle casistiche precedentemente descritte, viene così determinato:

Caso A: € 234.705,00x0,85 = € 199.499,30 che si arrotondano ad **€ 199.500,00.**

Caso B: € 152.558,25x0,85 = € 129.674,50 che si arrotondano ad **€ 129.000,00.**

Caso C € 46.941,00x0,85 = € 39.899,85 che si arrotondano ad **€ 40.000,00.**

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 199.500,00 (diconsi euro centonovantanovemilacinquecento,00)** nel caso venga riscontrato il diritto di accesso, passaggio e parcheggio dall'area urbana individuata al NCEU del Comune di Crocetta Del Montello, Sez. Urb. B, Foglio 7, Particella 20, Subalterno 1; di complessivi **€ 129.000,00 (diconsi euro centoventinovemila,00)** nel caso venga riconosciuto il solo diritto di accesso e passaggio e di complessivi **€ 40.000,00 (diconsi euro quarantamila,00)** nel caso in cui il bene venga alienato privo di accesso e possibilità di parcheggio.

S.E. & O.

Trevignano, lì 28/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta