

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 235/2022**

*Relazione dell'esperto stimatore.*

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 15/06/2023.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 24/01/2024, successivamente il sottoscritto chiedeva proroga del termine per il deposito degli elaborati.

Il G.E., con determina del 22/11/2023, fissava nuova udienza di comparizione avanti a sé delle parti alla data dell'08/05/2024.

In data 02/02/2024 si svolgeva il primo tentativo di sopralluogo ai beni in Cordignano, accesso limitato in quanto non si è presentato l'Esecutato "1", in persona o tramite delegato da questi, all'apertura del cancello di accesso al compendio e, previa autorizzazione del procuratore del locatario, si è proceduto ad accedere al solo spazio di manovra antistante l'accesso all'avanserra, effettuando alcune riprese fotografiche generali; successivamente in data 26/02/2024, si svolgeva il sopralluogo alla presenza di una operatrice della locataria Ditta [REDACTED] con il rilievo fotografico e metrico di massima delle parti necessarie.

In data 07/03/2024 si svolgeva il sopralluogo visivo esterno ai beni in Vittorio Veneto effettuando alcune riprese fotografiche generali e in data 11/03/2024 si svolgeva alla presenza di Esecutato "2" e di Esecutato "3" il sopralluogo alle unità immobiliari interne con il rilievo metrico di massima e fotografico.

L'analisi dei beni oggetto di iscrizione di ipoteca giudiziale e di successiva nota di

trascrizione in fase di collazione documentale, con conferma in fase di sopralluoghi, la rilevata pluralità di immobili, tipo abitativo (catastalmente in categoria A/3 e C/6), oltreché di tipo produttivo (D/10) soggetto a contratto di affitto agrario, nonché di diverse consistenze, vari titoli di provenienza e diritti, situati territorialmente in luoghi distinti, nel Comune di Vittorio Veneto e nel Comune di Cordignano, implica la necessaria formazione di più lotti, così strutturati:

**LOTTO 1** - (pag. 2)

Comune di Cordignano: costituito da un insieme di immobili ad uso agricolo quali abitazioni di tipo civile, accessori, stalle, ricoveri, terreni agricoli e serre produttive atte alla coltivazione di piante in vaso;

**LOTTO 2** - (pag. 48)

Comune di Vittorio Veneto: costituito da abitazione di tipo civile, su due livelli (piano terra e primo), garage e area scoperta;

**LOTTO 3** - (pag. 65)

Comune di Vittorio Veneto: costituito da abitazione di tipo civile, su quattro livelli (parziale piano interrato, terra, primo e soffitta accessibile) costituita da due alloggi, pompeiana in legno e area scoperta.

\*\*\*

**LOTTO 1**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà**

Il lotto è costituito da un insieme di immobili ad uso agricolo: abitazioni di tipo civile e accessori (A), stalle (B, C, D, F), ricoveri (E) e contigue are scoperte, terreni agricoli (G) e serre atte alla coltivazione di piante in vaso (H).

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31016 - CORDIGNANO, via Palù n. 49, 51, 53.**

[coordinate geografiche, civ.n.49: 45.920813, 12.467278; coordinate geografiche civ.n.51, 53: 45.920283, 12.468982]

Alle aree scoperte si accede attraverso due ampi cancelli carrabili scorrevoli con stacco dalla strada pubblica attraverso una fascia di manovra a scavalco del fossato che divide la sede stradale dalla recinzione. Il cancello carrabile al civ.n. 49 è elettromotorizzato ed è affiancato da un cancello pedonale in disuso, il cancello carrabile ai civ.n 51 e 53 appare non utilizzato da tempo.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI CORDIGNANO' (C815) - strada dei Palù

Catasto Terreni - Fg. 25

| Id           | MN  | Qualità     | Sup.Cat.  | R.D. | R.A. |
|--------------|-----|-------------|-----------|------|------|
| da (A) a (F) | 451 | ente urbano | mq 12.578 | -    | -    |
| da (A) a (F) | 452 | ente urbano | mq 60     | -    | -    |

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. D – Fg. 6 – strada dei Palù n.49

| Id.          | p.  | MN  | sub | Cat.     | Cl. | Cons.    | Sup.Cat. | Sup.escl.a.s | R.C.       |
|--------------|-----|-----|-----|----------|-----|----------|----------|--------------|------------|
| da (A) a (F) |     | 451 | 1   | b.c.n.c. |     |          |          |              |            |
| da (A) a (F) |     | 451 | 2   | b.c.n.c. |     |          |          |              |            |
| (A)          | T-1 | 451 | 3   | A/3      | 3   | 6 vani   | mq 157   | mq 154       | 356,36 €   |
| (A)          | T-1 | 451 | 4   | A/3      | 3   | 5,5 vani | mq 132   | mq 129       | 326,66 €   |
| (A)          | T   | 451 | 5   | C/6      | 1   | mq 50    | mq 60    | -            | 39,77 €    |
| (A)          | T   | 451 | 6   | C/6      | 1   | mq 70    | mq 83    | -            | 55,67 €    |
| da (B) a (F) |     | 451 | 7   | D/10     | -   | -        | -        | -            | 3.854,00 € |

Catasto Terreni – Fg. 25

| Id. | MN  | Qualità    | Cl. | Sup.Cat.  | R.D.     | R.A.    |
|-----|-----|------------|-----|-----------|----------|---------|
| (G) | 529 | seminativo | 1   | mq 12.327 | 114,59 € | 63,66 € |

|     |     |            |   |        |        |        |
|-----|-----|------------|---|--------|--------|--------|
| (G) | 438 | seminativo | 3 | mq 157 | 0,97 € | 0,53 € |
|-----|-----|------------|---|--------|--------|--------|

**Catasto Terreni – Fg. 25**

| Id. | MN  | Qualità     | Cl. | Sup.Cat.  | R.D.   | R.A.   |
|-----|-----|-------------|-----|-----------|--------|--------|
| (H) | 530 | ente urbano |     | mq 20.108 | -      | -      |
| (H) | 436 | seminativo  | 3   | mq 193    | 1,20 € | 0,65 € |

**Catasto Fabbricati – Sez. Urb. D – Fg. 6 – strada dei Palù**

| Id. | p. | MN  | sub | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Sup.escl.A.E | R.C.        |
|-----|----|-----|-----|------|-----|-------|----------|--------------|-------------|
| (H) | T  | 530 |     | D/10 |     | -     | -        | -            | 15.900,00 € |

Nota: i MN 452, 438 e 436 rettificano l'allineamento stradale.

**CONFINI DEL LOTTO**

Considerato nel suo insieme, in corpo unico, il compendio confina da Nord in senso orario con: MN 531, strada dei Palù, MN 434, MN 433.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato "1" piena proprietà 1/1

Atto di compravendita in data 10/10/2016, Notaio Manzan Stefano n.rep.14624 / n.racc. 8815 della quota di 710,69/1000 con raggiungimento della piena proprietà dell'intero, atto trascritto il 18/04/2016 ai nn. Reg. Part. 8185 / Reg. Gen. 11906.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riportano i precedenti atti:

- in data 29/12/1993, Notaio Brusadin Giovanni Carlo n.rep. 63.972, trascritto a Treviso in data 26/01/1994 ai nn.2370/194 (per la quota di 460/2000, nel successivo atto compensata a zero);

- in data 25/07/2007, Notaio Cosmo Umberto n.rep. 26.908 / n.racc. 11.228, trascritto a Treviso in data 06/08/2007 ai nn.38657/21661 (per la quota di 252,73/1000);

- in data 25/07/2007, Notaio Cosmo Umberto n.rep. 26.908 / n.racc. 11.228 di raccolta, trascritto a Treviso in data 06/08/2007 ai nn.38658/21662 (per la quota di 36,58/1000).

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **TRASCRIZIONE del 20/05/2022 – Reg. Part. 13695 / Reg. Gen. 19349**

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso Repertorio 2925/2022 del

10/05/2022, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore

Soggetto ██████, contro (tra altri Esecutati "2", "3", "4"): Esecutato "1", pignorati (tra

altri beni relativi al Lotto 2 e al Lotto 3) i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25

del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U.

di Cordignano per il diritto di piena proprietà 1/1;

riporto dalla Sezione D: *"pignoramento eseguito per la somma complessiva di €*

*638.277,27 oltre interessi e spese successive giusta atto di precetto notificato il 14-*

*15/02/2022. Si precisa che la banca non intende trascrivere il pignoramento sui*

*seguenti beni: Comune di Tarzo N.C.T. foglio 1 mapp.474 e 475 intestati a Esecutato*

*"1" e Soggetto "5" per la quota di 1/8 della p.p. ciascuno, Comune di Vittorio Veneto,*

*N.C.E.U. sez.E foglio 11 mapp. 653 sub 2 e 3 usufruttuario Soggetto "5" e N.C.T.*

*foglio 66 mapp.423 pp. Soggetto "5" ancorché indicati nell'atto di pignoramento".*

Nota: la trascrizione riguarda la presente procedura.

### **Iscrizioni**

#### **Iscrizione del 18/04/2016 - Reg. Part. 1981 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016,

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore:

Soggetto ██████; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per

220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000;

Esecutato "3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25

del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U.

di Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20 anni.

1. Annotazione n. 1730 del 03/04/2019 (cessione dell'ipoteca) a Soggetto "BMC".

**Iscrizione del 18/04/2016 – Reg. Part. 1982 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore:

Soggetto ██████; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per

220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000;

Esecutato "3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25

del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U.

di Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20

anni.

**Vincoli**

Vincolo di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge Regione

Veneto 5 marzo 1985 numero 24, sottoscritto in data 24/07/1996 al n.rep. 65.460

Notaio Brusadin Giovanni Carlo, trascritto a Treviso in data 07/08/1996 ai

nn.21599/15653 (serre);

Dalla documentazione urbanistico-edilizia:

Vincolo di destinazione d'uso ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge Regione

Veneto 5 marzo 1985 numero 24, sottoscritto in data 05/11/1987 al n.rep. 59242

Notaio Brusadin Giovanni Carlo, trascritto a Treviso in data 29/10/1987 ai

nn.26216/19907 (fabbricato rurale uso stalla).

Si evidenziano, inoltre, vincoli (temporanei) di accessibilità e uso collegati al Contratto

di Locazione ad uso non abitativo per l'installazione di antenna radio per telefonia

mobile posta su una porzione di mq 64 del MN 529, per i quali si rimanda al §:

“Disponibilità dell’immobile”.

**DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il Lotto si estende lungo la strada via dei Palù, in una zona a forte vocazione agricola, nei pressi della barriera autostradale di Cordignano, nella parte più a Sud del territorio comunale, con forma geometrica regolare accostata per il lato maggiore lungo la strada pubblica (per circa ml 320) e profondità del lotto variabile (da circa ml 120 a ml 180), per una superficie approssimata di mq 45.423, con orientamento preminente Sud-Sud ovest. L’area è divisa sostanzialmente in tre zone: zona “Azienda Agricola” disposta grossomodo verso Est-Sud est, zona “Serre” disposta a Ovest-Nord ovest, zona intermedia e di collegamento a verde, attualmente a prato con qualche albero ad alto fusto. La fascia di terreno tra i corpi edilizi e la recinzione con alta siepe perenne che si sviluppa lungo la via pubblica è principalmente ad uso carrabile, di accesso, manovra e sosta autoveicoli. La via dei Palù, ha carreggiata a doppio senso dalla sezione ridotta ed è delimitata da fossati, richiede precisione nella guida e rallentamenti all’incrocio con altri veicoli provenienti nel senso opposto. In corrispondenza degli accessi il fosso è tombato con la creazione di un’area di manovra per l’accesso carrabile, appena sufficiente ai mezzi di trasporto di grandi dimensioni. In generale le condizioni dell’insieme sono modeste, con accentuato grado di vetustà e di rovina. Verso Nord-Nord est, apprezzabile il paesaggio aperto ad orizzonte ampio verso le pendici del Cansiglio, le montagne della zona di Piancavallo e delle Prealpi in direzione del Friuli e del Bellunese. L’intorno è a campi coltivati, a Nord-Nord est è presente una grande stazione elettrica e a Sud-Sud est si sviluppa l’autostrada A28 Conegliano-Portogruaro.

**Disposizione dei fabbricati**

- Nella zona disposta verso Est-Sud est ad "Azienda Agricola" (MN 451 e 452) sono disposti i fabbricati, tutti in stato di abbandono, in degrado avanzato e consistenti parti in rovina, per tale motivo di sicurezza non si è potuto accedere in fase di sopralluogo all'interno dei fabbricati produttivi (B), (C), (D), (E), (F) in quanto inaccessibili; dalla visione esterna ho potuto riscontrare che le funzioni e gli usi dei locali descritti negli elaborati catastali possono ritenersi corrispondenti e/o riconducibili a quelli al tempo dell'azienda in attività e vengono di seguito riportati al solo fine della loro descrizione, con esclusione di una loro attuale funzionale utilizzazione. Il fabbricato a residenza (A), pur anch'esso in stato di permanente disuso da lungo tempo, è risultato in condizioni tali da permettere l'accesso.

**(A)** residenza: disposta su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto accessibile), impostata simmetricamente lungo l'asse dell'ingresso comune e il vano scala; il piano primo è articolato in due alloggi, (A.1) e (A.2), simmetrici con vani accessori al piano terra, piano nel quale si dispongono anche due garage, (A.1.1) e (A.2.1);

**(B)** stalla a box per vitelli: fabbricato di piccole dimensioni, con partizioni interne funzionali alla destinazione d'uso prevista; a questo è affiancato un box prefabbricato, tipo ufficio, e un silos in metallo per mangimi;

**(C)** stalla – fienile – ricovero attrezzi agricoli: prefabbricato in cemento e strutture metalliche affiancate, dalle dimensioni maggiori rispetto agli altri, articolato in più funzioni con partizioni e altezze interne per distinzione di più stalle, area coperta a fienile, due silos per mangimi, cabina elettrica, vano tecnico per generatore, dall'esterno si intravedono locali per la gestione del latte con qualche probabile diversa disposizione delle partizioni interne;

**(D)** stalla a stabulazione libera: fabbricato a tettoia a due falde con struttura in ferro, aperto su due lati; sul retro è un silos orizzontale in cemento armato e sul fianco Sud

sono addossati i muri di contenimento delle concimaie in cemento armato;

(E) ricovero attrezzi agricoli: fabbricato a tettoia a falda unica con struttura in ferro, addossato al muro di contenimento della limitrofa concimaia in cemento armato e silos orizzontale;

(F) stalla per vitelli: prefabbricato a struttura metallica a due falde, aperto su un lato lungo e parzialmente sui lati corti, impostato su una platea in cemento in parte rialzata.

Tra le stalle (C) ed (F) sono presenti le vasche interrato a fossa per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui palabili depositati dai sistemi meccanici di raccolta mediante raschietto con trascinamento a catena.

- Nella zona intermedia e di collegamento a verde (G) - (MN 529 e 438), catastalmente a seminativo, incolto e attualmente a prato, percorsi carrabili di collegamento in parte a ghiaia e in parte ad asfalto, un bacino di raccolta delle acque piovane per uso irriguo nella zona a Nord in prossimità delle serre e con qualche albero ad alto fusto nella zona Sud in prossimità della strada; nella zona a Nord trova collocazione una antenna per radiotelefonica mobile con circostante area recintata di circa mq 30, attualmente non identificata catastalmente e relativa alla superficie di mq 64 prevista in Contratto di locazione.

- Nella zona disposta verso Nord-Nord ovest a "serre" (MN 530 e 436) si dispongono i fabbricati:

(H) serre: strutturate in più tipologie costruttive sono costituite in due volumi; il volume principale (H.1) si articola lungo l'avanserra, in struttura metallica e vetratura dall'altezza prevalente sugli altri corpi di fabbrica, con accesso dall'esterno dai fronti corti e distribuzione ai settori produttivi disposti ai lati, anch'essi con struttura metallica, con andamento, passo e altezze diverse, e parti sia in vetratura che in pannelli alveolari di policarbonato; alle zone di ingresso si attestano, da una parte i locali a

servizio della struttura quali centrale termica, spogliatoi e servizi al personale, dall'altra  
gli uffici; l'adiacente volume minore posto a Nord (H.2) si articola a tunnel su due  
campate in struttura metallica e pannelli alveolari di policarbonato.

Lungo la siepe di confine con la strada via dei Palù, è presente un impianto di  
compostaggio dei rifiuti vegetali in disuso, con piano carrabile ribassato per il carico e  
l'asporto con idonei automezzi.

\*\*\*

In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne e interne risultate accessibili,  
con rilievo di misura dei soli vani di (A) a residenza e accessori, in quanto accessibili  
con sufficiente sicurezza, mentre per i restanti immobili ho ritenuto sufficiente fare  
riferimento a quanto descritto negli elaborati grafici, sia di progetto che catastali, con  
l'effettuazione di qualche misura di verifica a campione.

#### **Disposizioni dei vani e delle superfici**

(A.0) MN 451 sub 2: b.c.n.c. al sub 3 (A.1), sub 4 (A.2), sub 5 (A.1.1), sub 6 (A.2.1);  
piano terra: ingresso e disimpegno, vano scala e pianerottoli al piano 1° e al sottotetto.

Il sottotetto accessibile - assimilabile a b.c.n.c. - è realizzato al grezzo, il piano di  
copertura segue le falde del coperto a padiglione; appare privo di lucernaio o passo  
d'uomo.

(A.1) MN 451 sub 3 (ala Ovest): piano 1°, alloggio di tipo economico con tipologia  
tradizionale in zona giorno e zona notte, h.int. ml 3,05: ingresso (mq 7,45), cucina (mq  
22,35), pranzo (mq 20,05), disimpegno (mq 4,38), camera 1 (mq 18,20), camera 2  
(mq 17,58), bagno (mq 7,30), terrazza (mq 10,35); superficie lorda **mq 119,20**;

(A.1.1) piano Terra, h.int. ml 3,00: ripostiglio (mq 20,05), cantina con accesso da  
esterno (mq 18,38); MN 451 sub 5, h.int. ml 2,96: garage (mq 52,75); superficie lorda  
**mq 108,00**;

(A.2) MN 451 sub 4 (ala Est): piano 1°, alloggio di tipo economico con tipologia tradizionale in zona giorno e zona notte, h.int. ml 3,05: ingresso (mq 7,45), cucina (mq 22,35), pranzo (20,05), disimpegno (mq 4,38), camera 1 (mq 18,20), camera 2 (mq 17,58), bagno (mq 7,30, terrazza (mq 10,35); superficie lorda **mq 119,20**;

(A.2.1) piano Terra, h.int. ml 3,03: cantina (mq 20,25); MN 451 sub 6, h.int. ml 2,95: garage (mq 72,00); superficie lorda **mq 108,00**;

(B) stalla a box per vitelli: h. ml 3,00\*, superficie: mq 45\*\*;

(C) stalla – fienile – ricovero attrezzi agricoli: h. variabile ml 5,15\* - 2,75\*, superficie: mq 1.635\*\*;

(D) stalla a stabulazione libera: h. ml 3,50\*, superficie mq 285\*\*;

(E) ricovero attrezzi agricoli: h. ml 3,20\*, superficie mq 70\*\*;

(F) stalla per vitelli: h. variabile ml 3,70\* - 5,70\*, superficie mq 317\*\*;

da (A) a (F) MN 451 sub 1, b.c.n.c., area scoperta: mq 9.960\*;

(G) area scoperta, catastalmente a seminativo (MN 529 e 438): mq 12.484\* (compresi mq 64\*\* per uso antenna telefonia radiomobile ad oggi catastalmente non identificati);

(H.0) serre: area scoperta esclusiva (MN 530 e 436): superficie mq 7.540\*;

(H.1) serre: “avanserra” con ingressi pedonali e carrabili, di raccordo e distribuzione: h. variabile ml 4,00\*-6,40\*, superficie: mq ~ 870\*\*;

(H.1.1) serra dx: h variabile ml 2.60-5,00, superficie complessiva approssimata di mq ~ 4.811\*\*, con intermedia separazione removibile per climatizzazione differenziata, comprensiva di: “box ufficio” interno: h. ml 2,43\* con pertinente superficie di circa mq ~ 75\*\* suddivisa ad uso piccolo magazzino già utilizzato a ufficio, disimpegno e wc, magazzino a servizio dell’ufficio; “Vano Tecnico”: h. ml 4,78-7,17 con pertinente superficie di circa mq ~ 153\*\* suddivisa internamente in vano contatori e vano Centrale Termica collegata a due canne fumarie esterne a seconda del sistema utilizzato di

produzione del calore;

(H.1.2) serra sx: h variabile ml 3,52-2,42, superficie complessiva approssimata di mq ~ 5.227\*\*, comprensiva di "box servizi e locali al personale" interno: h ml 2,15 con pertinente superficie di mq ~ 89\*\*;  
per complessivi mq 10.908\*\*;

(H.2) serra a tunnel: h. variabile ml 3,00\*-5,60\*, superficie complessiva mq 1.584,00\*\*

**Nota:** superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, in parte rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista, in parte dedotte dalla documentazione catastale (\*) e dalla documentazione rinvenuta in corso di Accesso Atti (\*\*).

## DIMENSIONI

Al fine di definizione il parametro di riferimento quale la superficie commerciale a metroquadro:

per la residenza, ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie esterna lorda dell'unità immobiliare,

per la parte produttiva, ho considerato che per la vetustà degli immobili produttivi e della superficie esterna pertinenziale attrezzata e al tempo funzionale all'attività, realizzati nella 2° metà del secolo scorso, è opportuno applicare prioritariamente un parametro al fine della valutazione della superficie commerciale rapportata all'invecchiamento temporale medio del costruito (circa 40 ÷ 60 anni: coefficiente 0,50);

per i terreni a seminativo, ho considerato che per la ridotta produttività della coltivazione in quanto area incolta, è opportuna una caratterizzazione e una parametrizzazione per equiparare la superficie alla condizione d'uso attuale, stimando la superficie per viabilità interna al lotto, aree arborate e siepi, bacino idrico di raccolta

acque meteoriche, e altre tare, in proporzione approssimativa del 20% rispetto la superficie complessiva di mq 12.484.

Nota: l'indice "+" alle aree scoperte [area scoperta+ da (B) a (F); (G)+; area scoperta+ (H.1) (H.2)] indica che le superfici sono comprensive delle rispettive particelle confinanti con la strada pubblica (MN 452, 438, 436).

Quindi:

|                                | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|--------------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| (A.1) casa - 1°p               | 119,20           | 1,00                | 119,20           |
| (A.1) terrazza                 | 10,35            | 0,25                | 2,59             |
| (A.1.1) cantina, garage - p.T. | 108,00           | 0,50                | 54,00            |
| (A.2) casa - 1°p               | 119,20           | 1,00                | 119,20           |
| (A.2) terrazza                 | 10,35            | 0,25                | 2,59             |
| (A.2.1) cantina garage - p.T.  | 108,00           | 0,50                | 108,00           |
| area scoperta (A)              | 251,00           | 0,10                | 25,10            |
| sommano                        |                  | mq                  | 376,68           |

superficie da raggugliare in relazione alle condizioni qualitative e di funzionalità esposte successivamente;

|                             | Superficie lorda | Rapporto di vetustà | Superficie pond. |
|-----------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| (B) stalla                  | 45,00            | 0,50                | 22,50            |
| (C) stalla-fienile-ricovero | 1.635,00         | 0,50                | 817,50           |
| (D) stalla                  | 285,00           | 0,50                | 142,50           |
| (E) ricovero attrezzi       | 70,00            | 0,50                | 35,00            |
| (F) stalla                  | 317,00           | 0,50                | 158,50           |
| area scoperta+ da (B) a (F) | 9.769,00         | 0,50                | 4.884,50         |

superfici da raggugliare in relazione alle condizioni di funzionalità esposte

successivamente;

|                           | superficie | Rapporto d'uso | Superficie pond. |
|---------------------------|------------|----------------|------------------|
| (G) seminativo (incolto)+ | 12.484,00  | 0,80           | 9.987,20         |
| (G) seminativo (tare)+    | 12.484,00  | 0,20           | 2.496,80         |

superficie da ragguagliare successivamente in relazione alla qualità;

|                            | Superficie cat. | Rapporto di vetustà | Superficie pond.. |
|----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| (H.1) serre                | 10.908,00       | 0,50                | 5.454,00          |
| (H.2) serra                | 1.584,00        | 0,50                | 792,00            |
| area scoperta+ (H.1) (H.2) | 7.733,00        | 0,50                | 3.866,50          |

superfici da ragguagliare in relazione alle condizioni di funzionalità esposte

successivamente;

#### **IMMOBILI - FINITURE ED IMPIANTI**

(A) L'immobile a residenza si trova in generali condizioni di marcata obsolescenza con l'evidente mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, impiantistica obsoleta e vetusta, in disuso e difficilmente recuperabile e utilizzabile. In genere le finiture sono datate e di tipo economico commerciale, con estetica anni '70, del periodo di costruzione. Le parti comuni, ingresso e disimpegno, vano scala e pianerottoli, in marmo di tipo e taglio commerciale, tinteggiature a civile, serramenti esterni e interni in legno di foggia vetusta. Il vano scala ha piano di copertura a lucernaio in vetro retinato, in molte parti rotto. Il sottotetto accessibile è realizzato allo stato grezzo, senza intonaco; il piano di copertura a padiglione, in coppi e lattonerie metalliche. Nell'alloggio (A.1) verso Ovest, nel sottotetto, sono evidenti alcune infiltrazioni dal tetto; parti di muratura al perimetro hanno zone di muffe. Le terrazze e il vano scala interno hanno segni di percolazione meteorica, ringhiere in ferro dall'altezza non regolamentare. Il marciapiede esterno evidenzia cedimenti localizzati,

Delle due unità abitative interne, considerato che hanno conformazione speculare e finiture uniformi, del tutto analoghe tra loro, si procede con una unica descrizione.

Pavimenti: piastrelle di vario formato e dimensione tipo commerciale, a piano terra in piastrelle di klinker (con qualche distacco anche per dilatazione) e ceramica.

Rivestimenti: in piastrelle ceramiche. Serramenti: esterni in legno a sezione semplice, con vetrocamera a basso spessore, tapparelle in plastica; interni in legno, alcuni con specchiatura in vetro, foggia e ferramenta del periodo di costruzione. Tinteggiature:

tipo civile. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella (mancante) in cucina; bagno:

lavandino, vasca, doccia, bidet, wc; al piano terra: lavella uso lavanderia. Impianto di

riscaldamento: centralizzato con caldaia a gasolio (in disuso), termostato negli alloggi,

termosifoni in alluminio nei vani. Impianto di raffrescamento: assente. Impianto

elettrico: obsoleto. Impianto telefonico: linea utenza (dismessa). Impianto televisivo:

esistente (vetusto). Acqua: Soggetto █████ riferisce essere da acquedotto (fornitura

non attiva). Fognatura: a svuotamento periodico. Energia elettrica: linea (fornitura non

attiva). I vani a garage e la centrale termica hanno portoni a due ante in ferro con

specchiature in vetro opaco.

Viste e considerate le condizioni qualitative e di funzionalità sopradescritte, alla

superficie ragguagliata di mq 376,68 si può applicare un coefficiente di vetustà (56

anni, popolare, stato mediocre + pessimo, coefficiente 0,60 ÷ 0,50 - rif.: Min. LL.PP.

circ. 12480/1966 e 2945/1993, L.392/1978), quindi:

|                        | Superficie ragg. | coefficiente vetustà | Superficie comm. |
|------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| (A) Superficie ragg.   | 376,68           | 0,50                 | 188,34           |
| Superficie commerciale |                  | <b>mq</b>            | <b>188,34</b>    |

\*\*\*

(B) stalla a box per vitelli: in degrado avanzato, con evidenti fessurazioni strutturali,

qualche perdita meteorica dal tetto in tegole, finiture obsolete e degradate, inadeguate

a una rifunzionalizzazione operativa attuale; Il box prefabbricato e il silos mangimi

retrostante sono da demolire e trasportare a rifiuto;

**(C)** stalla – fienile – ricovero attrezzi agricoli: in degrado generale avanzato, qualche

rifunzionalizzazione ipotizzabile con il riuso della parte con strutture in cemento

armato prefabbricato (previa puntuale verifica delle condizioni delle strutture interne e

dell'effetto su queste delle copiose percolazioni dal tetto, attualmente poste in aree

non accessibili), tamponamenti in laterizio al perimetro, di modesta qualità, con

qualche fessurazione, dilavamenti meteorici interni dal tetto, serramenti obsoleti,

vetusti, impianti di smaltimento obsoleti, locali interni inagibili; la parte a Est

consistente in una navata sorretta da esili strutture metalliche tralicciate e piano di

copertura a falde con pannellature in lastre ondulate di amianto, violentemente

traforate per l'azione della grandine, risulta in condizioni inutilizzabili;

**(D)** stalla a stabulazione libera: in generale degrado avanzato, dalla modesta qualità

costruttiva costituita da una esile struttura metallica tralicciata a due falde, coperta da

lastratura in pannelli ondulati di amianto violentemente traforata per l'azione della

grandine, risulta in condizioni inutilizzabili, muratura a blocchi di cls a vista di mezza

altezza posta sul retro, con precari tamponamenti in lamiera ondulata e/o pannelli in

vetroresina;

**(E)** ricovero attrezzi agricoli: struttura semplice a telaio in metallo molto degradata,

aggredita dalla ruggine, sorreggente brandelli di lastre ondulate in vetroresina,

intensamente bersagliate da grandine;

**(F)** stalla per vitelli: struttura a capannone con parte portante in profili di acciaio, e con

copertura a due falde e piano di copertura probabilmente costituito da tegole in

fibrocemento ricoperti da una seconda lastratura in pannelli ondulati presumibilmente

in amianto, per la parte visibile, nelle linde del tetto, traforata per l'effetto di grandine, rifunzionalizzabile solo con la sostituzione per ripristino del piano di copertura;

da (B) a (F) area scoperta: funzionale alla logistica dell'area, il piano carrabile è stato realizzato in getto di cemento; in condizioni usurate e vetuste, fratturato e fessurato in molte zone per effetto di carichi, escursioni termiche, rappezzati, azione della vegetazione spontanea e incuria; le zone a silos orizzontale e concimaia, nonché le vasche per la raccolta meccanizzata dei rifiuti delle stalle sono in stato di abbandono.

Viste e considerate le condizioni qualitative e di funzionalità sopradescritte nonché gli oneri correlati al trattamento delle coperture in fibrocemento, alle superfici ponderate per rapporto di vetustà dato dall'invecchiamento naturale delle strutture, ritengo sia giustificato applicare un coefficiente di funzionalità o di generico e parziale utilizzo teorico (disgiunto dalla identificazione funzionale catastale) ipotizzabile solo dopo la loro messa in sicurezza ( $1,00 \div 0,85 = \text{utilizzabile} > 0,50 \div 0,60$  parzialmente utilizzabile  $> 0,15 \div 0,30$  non utilizzabile); quindi:

| riferimento nominale          | Superficie pond. | Rapporto funzionalità | Superficie comm. |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| (B)                           | 22,50            | 0,30                  | 6,75             |
| (C)                           | 817,50           | 0,50                  | 408,75           |
| (D)                           | 142,50           | 0,30                  | 42,75            |
| (E)                           | 35,00            | 0,15                  | 5,25             |
| (F)                           | 158,50           | 0,60                  | 95,10            |
| esterno da (B) a (F)          | 4.884,50         | 0,15                  | 732,68           |
| <b>Superficie commerciale</b> |                  | <b>mq</b>             | <b>1.291,28</b>  |

\*\*\*

(G) area scoperta, catastalmente a seminativo: attualmente a prato incolto soggetto quindi all'applicazione di coefficienti riduttivi in base alla effettiva qualità colturale al

fine di ragguagliare la superficie al valore commerciale (seminativo - prato incolto:

0,65; seminativo – tare: 0,35); quindi:

|                               | Superficie pond. | Rapporto qualità | Superficie comm. |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| (G) seminativo (incolto)      | 9.987,20         | 0,65             | 6.491,68         |
| (G) seminativo (incolto-tare) | 2.496,80         | 0,35             | 873,88           |
| <b>Superficie commerciale</b> |                  | <b>mq</b>        | <b>7.365,56</b>  |

\*\*\*

(H) il complesso delle serre si presenta, in generale e di primo impatto, in mediocri-scadenti condizioni di manutenzione, l'“avanserra” vetrata, navata centrale dell'impianto produttivo qualifica esteticamente la funzionalità di ingresso pedonale e carrabile, di raccordo e distribuzione alle ali produttive laterali, le quali sono caratterizzate da serre a più campate dalle tipologie costruttive diversificate (struttura in metallo a capriate di diverse altezze, colmo apribile elettrocomandato, vetrate, lastre di policarbonato alveolare; in corpo staccato, strutture in metallo a tunnel e pannelli di policarbonato), con impianti vetusti strutturati per una gestione differenziata dei reparti (es.: n. 6 reparti). L'impiantistica per la climatizzazione non risulta funzionante, mentre la movimentazione dei colmi apribili è in parte attiva. La pannellatura di copertura sia vetrata che in policarbonato è ampiamente danneggiata per effetto di intense grandinate, i teli di ombreggiamento lacerati, le pannellature scorrevoli per la suddivisione in zone produttive diversificate in gran parte mancanti. In corso di sopralluogo, l'operatrice della Ditta █████ mi informava essere in atto la coltivazione in vaso di piante di mirtillo, successivamente da trasportare e trapiantare in filari produttivi nei terreni adatti, e che è presente e attivo un impianto di irrigazione a servizio di una zona.

I vani posti all'ingresso “box ufficio”, realizzato con struttura edile, con stanze ad uso

piccolo magazzino già utilizzato a ufficio, disimpegno e wc, magazzino a servizio dell'ufficio, sono in mediocri condizioni di manutenzione, con alcune parti ammalorate da infiltrazioni, percolazioni meteoriche, muffe, impianti elettrici vetusti solo parzialmente utilizzabili, non a norma. Il "Vano Tecnico", posto al lato opposto dell'"avanserra", suddiviso internamente in "vano contatori" e vano "Centrale Termica" è costruito in pareti di cemento a vista, in condizioni di scarsa manutenzione, con impiantistica per la maggiore vetusta e obsoleta, non in funzione (probabile parziale utilizzo per la movimentazione elettrica dei colmi) e non a norma (a titolo di esempio: generatore di calore a gasolio e a legno del 1978, altro impianto termico del 2005).

Piano di copertura a falde in pannelli di fibrocemento, in parte traforati da grandine. Prospiciente al "Vano tecnico" è posto il "box servizi e locali al personale", edilmente realizzato, in disuso per la funzione prevista e attualmente utilizzato a magazzino, con segni di percolazioni meteoriche e umidità alle pareti perimetrali, vetusto nelle finiture e nei servizi, in modeste condizioni di manutenzione. I "box servizi e locali al personale" e "box ufficio" hanno altezze interne, finiture e impiantistiche, inattuali.

In corpo distaccato, a Nord, si sviluppa una serra a tunnel, a doppia campata con arcate in struttura metallica e copertura in policarbonato alveolare a brandelli per effetto di violenta grandinata, teli ombreggianti laceri.

In generale i piani di appoggio delle piante sono a varie altezze a seconda delle zone; per la maggiore sono su banchi, in parte a livello rialzato da terra e in parte a terra.

L'area esterna è di servizio per la gestione della produzione, attualmente in alcune parti ingombro di depositi di materiale, nonché per il parcheggio dei veicoli; le superfici sono per la maggiore in asfalto, usurato dal tempo.

Viste e considerate le condizioni qualitative e di funzionalità sopradescritte, alle superfici ponderate per rapporto di vetustà dato dall'invecchiamento naturale delle

strutture, ritengo sia giustificato applicare un coefficiente di funzionalità (1,00÷0,85 = utilizzabile > 0,50÷0,60 parzialmente utilizzabile > 0,15÷0,30 non utilizzabile), considerato anche che le condizioni delle strutture non consentono un ampio *range* di tipologie di coltivazione, ipotizzabile peraltro con la messa in sicurezza degli ambienti di lavoro e gli oneri correlati al trattamento delle coperture in fibrocemento, mentre per la superficie scoperta di pertinenza, applico il rapporto mercantile pari a 0,10; quindi:

|                               | Superficie pond. | Rapporto funz./merc. | Superficie comm. |
|-------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| (H.1) serre                   | 5.454,00         | 0,60                 | 3.272,40         |
| (H.2) serra                   | 792,00           | 0,60                 | 475,20           |
| area scoperta+ (H.1) (H.2)    | 3.866,50         | 0,10                 | 386,65           |
| <b>Superficie commerciale</b> |                  | <b>mq</b>            | <b>4.134,25</b>  |

\*\*\*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cordignano, si riporta che le aree contraddistinte catastalmente al Foglio 25 MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 rientrano:

#### **nel Piano degli Interventi:**

Ambito Agricolo Art. 25: le zone agricole destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica (al di fuori della fascia di rispetto stradale). Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia, tenendo conto dei principi e delle tipologie aggregative preesistenti. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati.

Per le attività turistiche - ricettive si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia.

Per le attività agro-industriali è consentita la realizzazione di una casa del custode o del gestore attività fino ad una cubatura abitativa massima di 450 mc.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004 e s.m.i.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel P.I..

01 Fasce di rispetto stradale Art. 52: queste zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per la sosta di veicoli e pedoni, nonché per l'eventuale realizzazione di servizi accessori. Le fasce di rispetto stradale sono definite dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada. In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà previo nulla osta/autorizzazione dell'ente proprietario della strada mantenere lo stesso allineamento fronte strada e, comunque, non deve sopravanzare verso il fronte da cui ha origine il vincolo. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare. A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 8 delle norme [in allegati al P.I.]. A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale

vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo. Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree. Devono inoltre essere previsti idonei accorgimenti per favorire il transito della fauna selvatica.

05 Fasce di rispetto elettrodotto (solo per MN 451, MN 529, MN 530) : fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore/giorno.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 8 delle norme [allegato al P.I.].

\*\*\*

Per la peculiarità della zona e per le direttive caratterizzanti di sviluppo dell'area, si evidenzia l'inquadramento territoriale espresso nel **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e Comunale**, dove le aree rientrano nelle zone:

P.A.T.I. - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003, Art. 16: in base all'O.D.P.C.M. n.3274/03 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" i comuni interessati dal P.A.T.I. ricadono in zona 2 (ex S=9, grado di sismicità definito

dai Decreti emessi fino al 1984). Risulta pertanto d'obbligo la progettazione antisismica, secondo i contenuti del D.M. 14 settembre 2005. Inoltre, si fa richiamo ai seguenti riferimenti normativi: D.C.R. 3.12.2003, n.67, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 22.1.2008, n. 71 [oltre alle N.T.C. DM 17/01/2018].

P.A.T. - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003, Art. 08: [...] Per qualsiasi intervento edificatorio "l'elaborato progettuale deve recepire ed essere coerente con la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni" (cfr. Circ. Reg. Veneto 05/04/2000, n. 9, capo 13, punto 2). Pertanto, le Relazioni Geologica e Geotecnica dovranno accompagnare gli elaborati progettuali in tutto l'iter procedurale teso al conseguimento del permesso a costruire (cfr. il capo 14 della citata circolare).

P.A.T.I. - Piani di Area o di Settore Vigenti o Adottati, Art. 19: nelle aree di cui al presente articolo vige la disciplina del Piano d'area Prealpi Vittoriesi e Alta Marca adottato dalla Regione Veneto con Delibera Giunta Regionale n. 3855 del 13/12/2005.

P.A.T.I. - Viabilità, Art. 30: [...] ampliamento e rettifica di quelle esistenti, costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili; [...]; allargamento delle corsie di marcia, ad almeno m 3,50, per le strade con significativi transiti di mezzi pesanti e di servizio pubblico di linea; riduzione della pendenza delle scarpate dei fossati di guardia in funzione di limitare la necessità di installare elementi di ritenuta laterali, per contenere costi di manutenzione e migliorare la sicurezza; ricreare la continuità idraulica dei fossi stradali con la riduzione dei tombinamenti nei tratti di strada extraurbana per migliorarne l'efficienza e il bacino d'accumulo; [...]; sostituzione delle spallette in calcestruzzo negli accessi con sponde in terra modellate a cono e tubazioni sagomate sul piano inclinato della scarpata, nonché miglioramento della visibilità notturna inserendo i prescritti delineatori di accesso previsti dal Codice della Strada. Tali indicazioni debbono costituire riferimento anche per il rilascio di

autorizzazioni e concessioni ai frontisti. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Per l'edificazione di nuovi insediamenti, di qualunque destinazione d'uso, con ambito di intervento che interessi una superficie maggiore-uguale a 0,5 ha, si dovrà dimostrare la compatibilità dal punto di vista viabilistico dell'intervento da realizzarsi mediante: analisi dei flussi veicolari esistenti nell'ora di punta in una giornata tipo; analisi del funzionamento della rete stradale esistente [nelle vicinanze]; stima del nuovo carico veicolare aggiuntivo generato ed attratto dall'intervento; verifica del funzionamento delle intersezioni nelle vicinanze (determinazione del Livello di Servizio) e proposta di eventuali interventi; dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale in relazione alla capacità teorica di questa, dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua. Le analisi dovranno essere condotte secondo i principi della "Teoria e tecnica della circolazione" anche con l'utilizzo di programmi di simulazione del traffico. Le linee guida e i criteri per la soddisfazione di tale prescrizione sono definiti all'interno dell'allegato A delle norme [rif.: P.A.T.I.] Nella progettazione delle opere stradali dovranno essere adottate scrupolosamente le prescrizioni idrauliche indicate nel parere idraulico espresso con nota n. 47604/57.04 del 28.01.2008 dal Distretto Idrografico dei fiumi Piave, Sile e Livenza.

P.A.T.I. Elettrodotti/Fasce di rispetto, Art. 33 (solo per MN 451, MN 529, MN 530): si demanda alle norme tecniche del rispettivo Piano di Assetto del Territorio Comunale, richiamate di seguito.

P.A.T. Elettrodotti/fasce di rispetto, Art. 11 (solo per MN 451, MN 529, MN 530): in tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità competente preposta alla tutela. In particolare, la costruzione di fabbricati in prossimità

di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata: D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988) successive modifiche ed integrazioni, recante norme progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee esterne; Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 (in G. U. n. 55 del 7 .3. 2001), legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici; D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n. 200 del 29 . 8.2003), recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti: la costruzione di edifici è subordinata alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia e le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall'Autorità preposta competente in materia; eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.A.T., relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

P.A.T.I. - Invarianti di Natura Idrogeologica, Art. 37: [nella Tavola 2] individua gli ambiti areali, puntuali e lineari da sottoporre a particolare tutela in quanto elementi idrografici e idrogeologici che caratterizzano il territorio Intercomunale. La loro individuazione e tutela assume rilevante importanza non solo dal punto di vista ambientale ma anche quale salvaguardia del regime idraulico e della qualità biologica delle acque. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli articoli 10 e 18 del P.A.T.I..

P.A.T.I. - Penalità ai fini edificatori – Aree idonee a condizione, Art. 42: la Carta della

Compatibilità Geologica ai fini Urbanistici che rappresenta l'elaborato di sintesi degli studi geologici esistenti, indica il livello di idoneità geologica del terreno, che nella fattispecie rientra nel livello: aree idonee a condizione [terreno buono, mediocre, scadente] categoria 3: aree pianeggianti, a cavallo della linea superiore delle risorgive fino ai confini meridionali dei rispettivi Comuni. Si tratta di sedimenti da incoerenti (ghiaie e sabbie) a coerenti (limi ed argille), variabili lateralmente, con caratteristiche generali da mediocri a scadenti. Localmente vi possono essere situazioni di terreni con caratteristiche geotecniche buone (zona di Francenigo di Gaiarine, sabbie e ghiaie), che tuttavia peggiorano lateralmente con una certa rapidità, e pertanto vanno attentamente verificate. La profondità della falda va da 0 a 5 m, con andamento laterale discontinuo, a causa della variazione di permeabilità. Gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati, da svolgersi tramite specifiche prove geognostiche (prove penetrometriche statiche e/o dinamiche e/o carotaggi) spinte a profondità adeguate al tipo di intervento previsto: in ogni caso la profondità di indagine non dovrà essere inferiore a 10 m dalla base fondazionale. Data la natura dei terreni dovrà anche essere valutata, in taluni casi (es.: terreni scadenti con presenza di argille compressibili), la opportunità di realizzare fondazioni profonde. Gli elaborati geologico-tecnici dovranno contenere le valutazioni sui terreni in prospettiva sismica previsti per legge (categoria sismica del terreno di fondazione, valutazione della liquefacibilità, coefficiente di fondazione). Nelle zone 3 [e 2] si riscontra la locale presenza di terreni di copertura superficiale a ridotta permeabilità, che possono comportare, in concomitanza ad eventi meteo intensi, del ristagno idrico e conseguenti allagamenti. Si riscontrano inoltre alcune aree esondabili direttamente o indirettamente collegate alle aste principali, le cui caratteristiche idrauliche non risultano ben delineate: per esse, gli

eventuali interventi edificatori con le relative prescrizioni dovranno essere valutati anche attraverso specifici studi idraulici. Dalle mappe della pericolosità idraulica e del rischio alluvioni redatte per il P.G.R.A., l'area non risulta graficamente marcata; prudenzialmente è auspicabile effettuare indagini geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi in caso di riscontro di caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili o in caso di stabilità geologico-idraulica da accertare.

P.A.T. Compatibilità geologica - terreno idoneo a condizione, Art. 19: per le aree idonee a condizione è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda alla realizzazione delle seguenti valutazioni/indagini: indagine geologica e geotecnica; verifica di compatibilità idraulica; rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico; una accurata valutazione della amplificazione sismica locale; una accurata valutazione del rischio locale di liquefazione dei materiali sabbiosi; il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale, definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive.

P.A.T.I. - Trasformabilità, Ambiti Territoriali Omogenei, Art. 43: la struttura degli spazi aperti è di importanza strategica per favorire un miglioramento della qualità insediativa complessiva. Dovrà essere favorita la tutela: dell'integrità fondiaria e la permanenza delle attività agricole specializzate e professionali, al fine di garantire la continuità nella gestione del territorio agricolo; degli elementi del paesaggio agrario, quali siepi,

alberate, boschetti, piantate e la conservazione dei siti di interesse naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della continuità dei corridoi ecologici.

Dovrà essere favorito e promosso lo sviluppo: di forme di agricoltura sostenibile, compatibili con l'attività imprenditoriale e con le esigenze di tutela del suolo, delle acque, della fauna e della flora; delle produzioni agroalimentari tipiche a denominazione protetta e l'avvio di attività multifunzionali, nell'ambito dell'attività agricola, quali il turismo rurale, i servizi ambientali, le bioenergie (Rif.: P.A.T. – Tutela e Trasformabilità del Territorio Rurale, Art. 35). Indicazioni sottolineate anche dal P.A.T.I. - A.T.O. n. 3, Aree di Integrità Fondiaria, Art. 43: In questa A.T.O. la strategia di piano è volta soprattutto alla conservazione della maglia poderale, alla tutela dell'integrità fondiaria, al contenimento dell'edificazione, alla tutela ed al potenziamento degli elementi del paesaggio agrario, alla diversificazione degli investimenti fondiari nelle aziende agricole, la cui permanenza richiede adattamenti strutturali necessari a conservare e migliorare la competitività. Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; le strutture agricole produttive dovranno essere collocate, ove compatibili, preferibilmente in relazione con le preesistenze rurali. Vanno in ogni caso conservati e migliorati i varchi esistenti, al fine di non compromettere la continuità dei corridoi ecologici. L'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado prevede venga incentivata con applicazione del credito edilizio, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità.

Riqualficazione paesaggistica: va favorita la formazione di prati stabili, di siepi ed alberature, di fasce tampone, di colture da biomassa per la produzione di bioenergie.

Riqualficazione ambientale: va incentivata la creazione di microhabitat per la fauna, nonché la conservazione ed il recupero della rete idrografica. Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale,

per il collegamento dei nuclei rurali con i centri abitati e i servizi (rif.: P.A.T. - A.T.O.

1.2 Integrità Fondiaria, Art. 25). Indicazioni sottolineate anche dal

P.A.T. - Indirizzi sulle nuove edificazioni in zona agricola, Art. 36: per le zone agricole,

il P.I. si adegua agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonché al DLgs 227/2001 e alla

DGR 2495/2006 e tutela e valorizza l'architettura rurale, in relazione alla legge 29

dicembre 2003, n° 378. Il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario

rispetto alle nuove costruzioni, sia ai fini residenziali che agricolo-produttivi, nuove

costruzioni potranno essere concesse solo in assenza di possibilità di recupero di

fabbricati esistenti all'interno del fondo rustico. I nuovi edifici dovranno essere inseriti

in modo armonioso nel contesto paesistico, tale da valorizzare gli elementi di pregio

presenti e da non alterare la tessitura del paesaggio agrario; la collocazione dei nuovi

fabbricati ed opere dovrà relazionarsi con le eventuali preesistenze e con la viabilità

poderale consolidata, tenuto conto delle destinazioni e dello sviluppo

planivolumetrico.

#### *Nuovi edifici residenziali*

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, devono essere in

armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della

cultura locale e devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e

strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edili.

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno

delle zone agricole devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le strutture

rustiche, anche non adiacenti, appartenenti al fondo, comporsi armonicamente con le

potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella

sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali

dell'edificio di riferimento, qualora di tipologia coerente con l'ambito rurale.

#### *Nuove strutture agricole – produttive*

Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo armonioso, mitigandone l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto compatibile con la presenza dei valori paesistici del contesto. Per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, la loro realizzazione o ampliamento, ove ammessa, dovrà in ogni caso rispettare i requisiti ed i limiti definiti ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004 e successive modifiche; il P.A.T. vincola nuovi interventi edilizi, ove ammessi, alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

Si richiamano, inoltre, le **Norme Tecniche Operative** e nello specifico quanto al Capo

III – Disciplina Ambiti Agricoli, che descrive le norme comuni (art.25) e stabilisce i

parametri per l'edificabilità residenziale in ambito agricolo (art.26), delinea i manufatti

di modesta fattura (art.27), le strutture agricole-produttive, con riferimenti alla DGR

3178/2004 e agli artt. 44 e 45 della LR 11/2004 in merito ai piani aziendali approvati

dall'I.R.A., nonché alla D.G.R. 172/2010 per la realizzazione di serre (art.28), definisce

gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo (art.29), le caratteristiche delle

strutture per gli allevamenti zootecnici (art.30), disciplina le attività turistiche connesse

al settore primario, con riferimenti alla L.R. 35/2013 (art.31), gli impianti per animali da

affezione, canili e ricovero equini, con riferimento alla L.R. 60/1993 (Art.32).

Debbono comunque, essere rispettate tutte le altre prescrizioni di legge e di

Regolamento edilizio Comunale.

\*\*\*

Tutta la documentazione è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Cordignano:

<https://www.comune.cordignano.tv.it/zf/index.php/modulistica/index/dettaglio->

area/area/68?sat=1711288697&nodo=nodo26

### Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di

Cordignano, risultano le seguenti pratiche edilizie relative al compendio:

01.1 (1968) LdC 226 del 10-02-1969 (PE 1043-68): complesso agricolo [rif.: (A), (C)];

01.2 (1970) LdC 226 Abitabilità 1043 del 01-09-1970

02.1 (1971) LdC 392 del 02-04-1971 (PE 157-71): tettoia deposito attrezzi agricoli [rif.:

approssimativamente (B)];

03.1 (1972) LdC 443 del 06-06-1972 (PE 213-72): abitazione rurale [rif.: (A)];

03.2 (1973) LdC 541 del 04-09-1973 - rinnovo LdC 443 (PE 213-72)

04.1 (1975) LE 673 del 29-04-1975 (PE 486-75): costruzione di tettoia ad uso ricovero

bestiame [rif.: (D)];

04.2 (1976) (PE 486-75) Agibilità del 1976;

05.1 (1977) domanda di CE del 28-02-1977 (PE 811-77): costruzione di serre (mq

8.898) [rif.: (H.1)];

06.1 (1977) parere favorevole (PE 998-77): accesso carraio [rif.: attuale ingresso

carrabile alle serre];

07.1 (1978) CE 18-75 del 23-01-1978 (PE 967-77): serre (mq 10.525) (rif. (H.1));

07.2 (1978) CE 127-78 del 29-12-1978 - var CE 18-78 (PE 115-78): variante per la

costruzione di fabbricato ad uso serra, redistribuzione interna [rif.: (H.1)];

07.3 (1978) CE 18-78 domanda Agibilità del 1979, nulla osta tecnico e sanitario (\*);

08.1 (1987) CE 130-87 del 09-11-1987 (PE 26-87): costruzione di un capannone ad

uso stalla (richiesto da imprenditore agricolo) [rif.: (F)];

08.2 (1988) CE 44-88 del 22-03-1988 - var CE 130-87 (PE 38-88): variazione di

ubicazione e di prospetti di fabbricato ad uso stalla [rif.: (F)];

08.3 (1988) CE 44-88 Agibilità del 13-10-1988 (PE 38-88): fabbricato ad uso stalla

[rif.: (F)];

09.1 (1989) AUT 158-89 del 11-07-1989 (PE 135-89): installazione silos orizzontale

[rif.: area retrostante a (D)];

10.1 (1990) CE 27 sanatoria del 06-02-1990 (PE 755-86): sanatoria edilizia relativa

alla costruzione di ricovero attrezzi [rif.: (E)], tettoie [rif.: (C)], stalla [rif.: (C)] e

tamponamento in muratura del piano terra dell'abitazione [rif.: (A)], della stalla [rif.:

(D)] e del "box vitelli" [rif.: (B)];

11.1 (1995) (PE 95-94) 1995 parere favorevole del 03-05-1995: realizzazione serre

fisse [rif.: (H.1), (H.2, "1° stralcio" realizzato per ½, "2° stralcio" non realizzato) e "3°

stralcio" (avanserra esterna) non realizzato];

(1994) 94-0004062-0 (Agibilità) del 21/04/1994: installazione serre mobili a tunnel da

adibire ad attività florovivaistica (\*)

(1995) 95-0014174-0 DIA del 25/10/1995 opere per scarico acque private in canale

privato compreso nella bonifica dei Palu';

11.2 (1995) CE 96011 (PE 96-11) variante a (PE 95-94): costruzione fabbricato ad

uso annesso rustico (richiesto da imprenditore agricolo), variazione di destinazione

d'uso del 3° stralcio, da "avanserra" (esterna) a "ricovero attrezzature agricole" [rif.:

(H)];

11.3 (1996) (PE 96-414) 1996 rinnovo di (PE 95-94) [rif.: (H)];

12.1 (2006) (PdC 2006-042) - fotovoltaico – pratica che non risulterebbe definita [rif.:

(G.) (\*)];

13.1 (2020) Autorizzazione installazione stazione radio base 13-05-2020 [rif.: (G)];

13.2 (2022) CFL installazione stazione radio base 09-02-2022 [rif.: (G)].

Nota:

Le pratiche evidenziate con (\*) indica che delle stesse non è pervenuta copia dall'archivio del Comune e che non è stato possibile ricostruire la posizione amministrativa a causa del succedersi nel tempo di più riversaggi, a partire da archivi cartacei, in diversi gestionali amministrativi ed è possibile che alcune pratiche non risultino correttamente registrate.

### **Difformità**

Le pratiche edilizie risentono del periodo storico della loro redazione e trattano, a vari gradi di precisione, di tutti gli immobili riscontrati in corso di sopralluoghi. La valutazione sulle eventuali difformità si interseca con le interferenze prodotte dalle rilevanti vetustà, obsolescenze e deterioramenti, a vari gradi, degli immobili; tali importanti interferenze comprimono la rilevanza di eventuali difformità, riducendone l'effetto rispetto alla conformità edilizia e urbanistica, divenendo indeterminabili in termini assoluti. Richiamata la descrizione degli immobili (cfr. §: "immobili - finiture e impianti"), si sottolinea l'invasività dell'assenza/inutilizzabilità di impianti tecnologici, sia in ambito residenziale che, in particolare, in ambito produttivo, la grande distanza dagli attuali parametri qualitativi (sia richiesti da normativa che perseguiti per scelta), l'assenza di certificazioni/attestazioni degli impianti ad esclusione della antenna radio per telefonia mobile di recentissima costruzione.

Si evidenzia inoltre, per quanto possibile ricostruire dalla documentazione ricevuta da parte dell'archivio dell'Ufficio Tecnico, che gli iter di alcune pratiche edilizie amministrative risulterebbero incomplete. L'attività di un tecnico professionista per la ricostruzione più precisa e dettagliata del quadro complessivo, comprensivo della eventuale neutralizzazione di criticità edilizie/amministrative, se percorribili, coniugata con la pianificazione *in nuce* del recupero delle potenzialità produttive e del riuso, anche ai fini della regolarizzazione amministrativa in riferimento all'art. 46 comma 5

del D.P.R. 380/2001, può essere stimata in un costo di massima di € 10.000.

A titolo esemplificativo, non esaustivo, la conformità edilizia implica nella fattispecie, su tutti gli immobili, la valutazione e confinamento delle aree insicure e loro messa in sicurezza, il piano di smontaggio e smaltimento delle lastrature in amianto e di vetro inidonee, verifica e/o aggiornamento della idoneità sismica e la sua certificazione, verifica del rispetto delle norme di protezione dall'incendio e la loro perseguibilità, verifica della rispondenza alle norme vigenti per la gestione dei reflui e il loro smaltimento, pianificazione della caratterizzazione dei rifiuti, la valutazione dell'idoneità ai fini della riattivazione dei servizi essenziali per la residenza corredata dalle necessarie certificazioni. Considerata la vocazione urbanistica e territoriale nella quale ricade il compendio (cfr.: "Destinazione urbanistica - conformità"), l'incidenza delle componenti tecnologiche tipica dell'ambito produttivo, interagisce con la valutazione della eventuale ristrutturazione e/o sostituzione (demolizione/ricostruzione) degli immobili attuali con fabbriche aggiornate, espressione di un progetto di utilizzo aziendale e di pianificazione dell'investimento economico.

Si evidenzia, comunque, che non sembra sia stato autorizzato il cancello carrabile a servizio della zona attorno all'immobile abitativo (MN 451, **(A)**); la canna fumaria aggiuntiva della Centrale Termica di servizio alle serre (**H.1**); il cassone per il trattamento dei rifiuti vegetali e l'abbassamento del piano carrabile di servizio, posto nel piazzale d'ingresso; l'immobile abitativo (**A**) ha alcune difformità (ripostigli nella zona notte e nell'ingresso), nella parte a servizi della stalla (**C**) appare visivamente, a distanza, una diversa distribuzione dei vani interni. Per i piani di copertura in pannellature di fibrocemento amianto, fortemente ammalorate dalla grandine, è da prevedere la redazione della relazione tecnica relativa alla "Valutazione dello stato di

conservazione della copertura in cemento amianto” mediante ispezione visiva della copertura con documentazione fotografica dello stato dei luoghi e metodo di campionamento con prova a strappo, al fine di certificare, con tecnico qualificato, il livello di degrado, ancorché evidente, e conseguentemente la tipologia di procedura della rimozione delle coperture in fibrocemento in amianto e il loro conferimento a discarica specializzata; per tale specifica pratica si può prevedere un importo approssimato di € 5.000. Il tecnico abilitato potrebbe esporre la necessità di designazione di una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività, di tenere un’idonea documentazione da cui risulti l’ubicazione dei materiali contenenti amianto, di garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza in ogni evento che possa causare disturbo ai materiali contenenti amianto, di fornire una corretta informazione agli utilizzatori del compendio sulla presenza di amianto.

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione visionata e ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi (P.A.T., P.A.T.I.) per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O. nonché su confronto ricognitivo con l’Ufficio Tecnico del Comune, e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni. Per un quadro dettagliato e definitivo, **al momento indeterminabile**, si rimanda agli esiti della ricognizione documentale e di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall’Istruttore tecnico-amministrativo delle

pratiche, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.** Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Per quanto è stato possibile osservare in corso dei sopralluoghi, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente in generale da quanto edificato, ad esclusione della variazione catastale per frazionamento del MN 529 al fine di identificare graficamente una particella di mq 64 per uso antenna radio per telefonica mobile, l'aggiornamento catastale dei vani "camera 2" e disimpegni per la non realizzazione dei "ripostigli" nei MN 451 sub 3 e 4. Si può prevedere approssimativamente un costo di € 1.500, escluso oneri e imposte, per il professionista tecnico abilitato.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

a.) L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 07/11/2023 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, risulta registrato presso l'Ufficio preposto Contratto di affitto di fondo rustico n. 1881 serie 3T registrato il

08/05/2023 con durata dal 15/03/2023 al 10/11/2038 con un corrispettivo per l'intera

durata di € 324.000, rettificato in data 14/08/2023, locatore Esecutato "1", conduttore

Ditta ██████ rappresentato da Soggetto ██████ locati i mappali al N.C.T. Fg. 25, MN 436,

MN 438, 529, 530 e al N.C.E.U. sez.urb. D, Fg. 6 MN 451 subb. 7, 6, 5, 4, 3, MN 530

Si evidenzia, dalle premesse al Contratto:

2.) le serre (H) sono dotate di impianto di irrigazione e concimazione (nelle condizioni note ai contraenti), l'impianto di riscaldamento non è funzionante e non verrà ripristinato dalla parte affittuaria;

3.) l'abitazione civile (A) non è servita dalle forniture di servizi essenziali;

4.) le serre non sono funzionanti da oltre 3 anni e pertanto necessitano di lavori di ripristino ed adeguamento agli impianti e di rifacimento di parte delle coperture, nonché di pulizia e di ripristini generali;

5.) parte affittuaria informata che gli immobili sono sottoposti al presente procedura esecutiva.

Si evidenzia, dalla Convenzione di contratto:

Art. 2) Oggetto [...] concede in affitto [...] con esclusione della porzione di particella n. 529 di mq 64 circa, occupata da antenna di telefonia e nota alle parti, che dunque rimane nel possesso e nel godimento del locatore. La conduttrice si farà in ogni caso carico di procedere, a propria cura e spese, al frazionamento e all'accatastamento del mappale su cui insiste l'antenna.

Art.3) Durata e recesso: 15 annate agrarie;

Art. 4) Canone di affitto: **€ 24.000,00** annui, in due rate: 10 novembre e 31 maggio di ciascun anno, non soggetto ad adeguamento; modalità: 1°annualità non dovuta, 2° annualità al 50% del dovuto; dalla 3° annualità sino alla scadenza: quanto dovuto annualmente; ciò in ragione dei lavori di straordinaria manutenzione che parte

locataria di è resa disponibile ad effettuare nelle prime 3 annualità agrarie (rif.: Art.5):

pulizia generale e disinfestazione delle serre, pulizia da muffe e parassiti, ripristino -  
se necessario - di autorizzazioni fitosanitarie; sostituzione vetri e lastre in  
policarbonato alveolare se ritenuto necessario dalla conduttrice; ripristino impianto  
elettrico con sostituzione quadro generale e messa a norma dell'impianto agli usi  
necessari alla conduzione della tipologia di attività esercitata dalla conduttrice e nella  
misura che verrà ritenuto idoneo dalla conduttrice; ripristino aperture meccanizzate  
del tetto e dei teli di copertura con eventuale sostituzione, se funzionale all'attività, dei  
teli di copertura rotti; ripristino teli di assorbimento sulle vasche della serra; ripristino  
impianto idraulico e di irrigazione, con sostituzione dosatore e pompe; sostituzione  
docce e gomme impianto idraulico; ripristino fruibilità pozzo e ottenimento delle  
concessioni ed autorizzazioni necessarie con recinzione a norma di legge dell'area  
interessata; ripristino zona uffici ed eliminazione infiltrazioni; [seguono altri ripristini e  
smaltimenti non di tipo edilizio], per un costo quantificato indicativamente di € 40.000.

Parte affittuaria si impegna ad eseguire gli adeguamenti agli impianti necessari per  
ottenere la conformità necessaria e le relative autorizzazioni anche di ordine  
amministrativo idonee a poter operare all'interno delle serre per le lavorazioni di  
proprio interesse. Parte affittuaria è inoltre autorizzata ad eseguire, a propria cura e  
spese esclusive, tutti i lavori necessari per rendere la civile abitazione insistente sul  
MN 451 idonea ad uso foresteria o di altro uso ritenuto necessario all'espletamento  
dell'attività aziendale.

\*\*\*

**b.)** La comunicazione di A.V.E.P.A. riporta che è registrato presso l'Ufficio preposto  
un Contratto di comodato agrario n. 188 serie 3X registrato il 25/05/2023 con durata  
dal 11/04/2023 al 10/11/2028, a titolo gratuito, locatore Ditta ██████ rappresentato da

Soggetto █████ conduttrice Ditta █████, sublocati i mappali al N.C.T. Fg. 25, MN 436, MN 438, 530 e al N.C.E.U. sez.urb. D, Fg. 6 MN 451 subb. 7, 6, 5, 3, MN 530.

Si evidenzia, che nella premessa al comodato vengono ripetuti i commi:

2.) al punto 3.): serre, consistenza e stato di usura,

3.) al punto 4.): civile abitazione senza servizi essenziali,

4.) al punto 5.): serre, funzionalità, adeguamenti e ripristini,

6.) al punto 6.): intenzioni delle parti;

nella Convenzione di comodato vengono ripetuti gli articoli in Contratto di affitto con esclusione di quanto pattuito per il MN 529, nonché

Art.3) Durata e recesso: 5 annate agrarie;

Art. 4) **Gratuità del contratto**: impegno della comodataria a mantenere e migliorare il fondo, sulla base dell'elenco lavori che verrà concordato tra le parti;

Art. 5) Lavori sul fondo: richiama i lavori previsti allo stesso articolo con esclusione delle indicazioni economiche, ottenimento conformità e autorizzazioni, autorizzazione ad eseguire opere sulla civile abitazione;

Art. 6) Obblighi della comodataria: richiama le obbligazioni previste allo stesso articolo con esclusione della assunzione in custodia dei prodotti antiparassitari e tossico-nocivi e del subentro ad apposita convenzione con SAV.NO:

Art. 7) Migliorie, addizioni e trasformazioni: richiama quanto pattuito allo stesso articolo, con esclusione dell'ultimo periodo in riferimento all'utilizzo e regolarizzazione dei mezzi e dei macchinari;

Art. 8) Varie: non viene richiamata la facoltà di cessione ad altra azienda agricola.

Nota: non sono oggetto di sublocazione il MN 451 sub. 4 (cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup.cat. mq 132, R.C. € 326,66) e il MN 529 (seminativo, cl 1, sup.cat. mq 12.327, R.D. € 114,59, R.A. € 63,66);

non viene ripetuto il comma 5.) delle premesse al Contratto di affitto di fondo rustico, in merito alla informativa resa alla affittuaria/comodataria della presente procedura esecutiva.

\*\*\*

c.) Dall'accesso ai luoghi e agli atti edilizi presso l'archivio del Comune di Cordignano, è risultato essere attivo un Contratto di Locazione ad uso non abitativo, locatore Esecutato "1", conduttore Ditta ■■■■ rappresentata dal Soggetto '■■■■', locata una porzione di mq 64 del mappale al N.C.T. Fg. 25, MN 529, per l'installazione di impianti tecnici atti a svolgere l'attività di gestione di reti e fornitura di servizi di comunicazioni elettroniche;

Si evidenzia, tra gli altri, da Contratto:

art. 2) Durata e recesso: periodo di anni 6, rinnovo tacito per anni 6 alla scadenza del primo periodo, rinuncia del Locatore al diritto di negare il primo rinnovo per le ragioni di cui all'art. 29 della L 392/1978;

art. 4) Canone di locazione: € 9.000 in rate annuali anticipate (indicizzato ISTAT su variazione indice prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati);

art. 5) Diritti e obblighi della locatrice: autorizzazione alla Condittrice alla posa di allacciamenti per il funzionamento degli impianti, installazione, manutenzione, utilizzo, aggiornamento impianti tecnici, accesso all'installazione "24/7" con consegna di chiavi di accesso; accesso al sistema di cablaggio, cavi linee e impianti elettrici, conduttori di messa a terra già esistenti, installazione di nuovi;

art. 9) Restituzione e recupero impianti tecnici: ripristino dei luoghi allo stato originale alla cessazione del Contratto di locazione a carico della Condittrice; in caso di mancato completo rilascio la Locatrice verserà una indennità di occupazione, da calcolarsi rispetto all'ultimo canone annuo pagato secondo le modalità descritto in

contratto;

art. 10) Cessione dell'immobile: efficacia art. 1599 del Codice civile nei confronti di

eventuali acquirenti;

si richiamano inoltre gli artt. 11) Risoluzione; 12) Riservatezza; 12bis) Legalità e

trasparenza; 13) Cambio di controllo; art. 14) Sublocazione – cessione; art. 15.)

Registrazione - domicili contrattuali – foro competente: in quest'ultimo è richiamato

che il Contratto di Locazione sarà efficace nei confronti di eventuali acquirenti

dell'immobile ai sensi dell'art. 159 del Codice civile.

**c.1)** Successivamente, il Custode mi ha riferito che ha avuto modo di venire a

conoscenza che la Ditta ■■■, titolare del contratto di cui sopra a far data dal

23/03/2020, con contratto di trasferimento d'azienda (reg. a Roma 5 il 29/10/2021, n.

13743 serie 1T) ha ceduto alla Ditta ■■■ un ramo d'azienda comprendente una parte

dell'infrastruttura passiva della Ditta ■■■ che comprende anche il contratto nella

fattispecie a far data dal 01/11/2021.

Nota: a seguito di richiesta di precisazione e sollecito, si attende da parte dell'Agenzia

delle Entrate gli estremi di registrazione del contratto di locazione Esecutato "1" / Ditta

■■■ (2020).

\*\*\*

Si evidenzia, inoltre, che negli immobili oggetto di pignoramento, hanno sede:

**d.)** Ditta ■■■ (con rappresentante legale Esecutato "1"); a seguito di ampliamento di

ricerca atti e solleciti, l'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 19/04/2024

riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le

avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, è stato possibile

individuare n.1 contratto di comodato stipulato il 31/12/2000 e che risulta registrato in

data 10/01/2001 presso l'Ufficio di Vittorio Veneto al n. 44 atti privati serie 3, avente

causa: Ditta [REDACTED], danti causa: Esecutati "1", "2", "3", "4", Soggetti "5" e "15", il quale atto è in archivio presso la Direzione Centrale e nel mod.69 non è stato specificato l'oggetto del comodato.

Nota: a seguito di richiesta di precisazione e sollecito, in attesa di ricevere copia dell'atto (anche al fine di individuare i beni in comodato).

e.) Ditta [REDACTED] (rappresentante Esecutato "1"); a seguito di ampliamento di ricerca atti e solleciti, l'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 19/04/2024 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non è stato possibile individuare contratti stipulati che riguardino la Ditta e gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

#### **Opponibilità**

Considerato che il Decreto ingiuntivo è stato notificato in data 08/10/2021 e che il pignoramento è stato notificato il 05/05/2022:

a.) il Contratto di affitto di fondo rustico n. 1881 serie 3T registrato il 08/05/2023 (sottoscritto il 15/03/2023 come prima data rinvenibile) appare non opponibile, così, per riverbero, anche il successivo b.) Contratto di comodato agrario n. 188 serie 3X registrato il 25/05/2023;

c.) il Contratto di Locazione ad uso non abitativo (Esecutato "1" / Ditta [REDACTED]), in attesa della risposta all'interrogazione richiesta all'A.d.E., considerato che la domanda di autorizzazione al Comune è stata presentata il 14/04/2020 nella quale è richiamato tra gli allegati un atto di assenso, riferibile alla fattispecie, appare opponibile.

#### **Congruità canone locativo**

a.) Il canone di locazione per il Contratto di affitto di fondo rustico, viste e considerate le condizioni degli immobili e dei terreni locati, le non funzionalità pregresse e i lavori

di ripristino, di adeguamento degli impianti e di rifacimento di parte delle coperture, rapportato ai valori medi di locazione nelle stime esposte da primari istituti di ricerca (es. C.R.E.A., altri) rapportato, ad esempio, alla superficie maggiormente vocata alla produzione nel breve termine di mq 32.435 (rif: MN 529 e 530) o sulla superficie complessiva di mq 45.423, il canone di locazione di 5.283,89 + 7.399,41 €xannoxha appare congruo.

c.) il Canone di locazione per il Contratto di Locazione ad uso non abitativo relativo alla antenna radio per telefonia mobile (rif.: G.), considerata la peculiarità e la standardizzazione di questi tipi di locazioni, parametrizzate ad esempio su traffico sostenuto di dati e voce, ampiezza zona servita, tipologie di utenze, proiezioni di copertura territoriale e sviluppi previsti, operate da Società a carattere nazionale, appare intrinsecamente congruo.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della vocazione territoriale in cui è inserito il compendio non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene non è parte di un condominio.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e nella fattispecie, dalla qualità del carattere agricolo del contesto, dallo stato manutentivo e dalla funzionalità che si può valutare complessivamente scadente.

Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere considerati: la vicinanza all'accesso autostradale A28 e quindi un agevolato

collegamento sulla direttiva Est-Ovest anche per lontane destinazioni e/o provenienze, seppur raggiungibile con una viabilità locale dalla sezione stradale non particolarmente comoda per i mezzi di trasporto; una consolidata vocazione territoriale di tipo agricolo, un paesaggio esteticamente rilevante, per ampiezza della visuale verso le pendici della pedemontana veneta e del Friuli, pur con qualche disturbo dato dalla presenza di tralicci per elettrodotti; mentre come elementi decrementali di valore sono stati considerati: la vetustà e l'obsolescenza degli immobili, lo stato manutentivo scadente e la loro scarsa funzionalità residua, l'inutilizzabilità degli impianti, la modesta qualità delle finiture, inadeguatezza dei servizi, nonché la prevedibile scadente qualità energetica in generale, la necessità di allineamento urbanistico (complesso nell'iter di riordino) oltretutto la necessità di verifica di idoneità statica e l'installazione di presidi di sicurezza e la rimozione di coperture in fibrocemento/amianto; il disturbo acustico, non acuto, dato dalla prossimità della viabilità autostradale e dallo spazio aereo attinente alla base militare di Aviano.

Elementi integrati: della componente relativa alla progettazione tecnico-economica dell'investimento in funzione di una redditività programmata e del piano aziendale, i quali devono considerare gli eventuali maggiori costi di sostituzione anche con demolizione/ricostruzione; della previsione del ritorno economico in anni futuri, in funzione degli obiettivi di investimento produttivo perseguito in un contesto transnazionale di aziende agricole altamente specializzate e con caratteristiche di produzione di alta qualità ecogreen; dell'eventuale utilizzo di fondi di sviluppo regionali ed europei e dei parametri di accesso a questi.

Tutti elementi, non esaustivi, che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione dei beni oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione

economica del compendio.

### Valutazioni

La valutazione del compendio è conseguenza di indagini di mercato, dalla raccolta di informazioni sul costo di costruzione di immobili produttivi analoghi, rappresentati sinteticamente dalle quotazioni in generale per l'ambito produttivo raccolto dall'Agenzia delle Entrate (Cordignano, 2° semestre 2023), da qualificate pubblicazioni e indagini statistiche di settore, dai valori agricolo medi censiti dalla Commissione provinciale di Treviso per la determinazione delle indennità espropriative, individuando, per la stima del valore da proporre alla vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, che tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un compendio operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sui beni, le componenti:

(A.) valore medio indicativo di €/mq 900 per abitazione civile in ottimo stato, che applicato alla superficie commerciale precedentemente individuata, si ottiene:

| referimento nominale | Superficie comm. | €/mq | valore     |
|----------------------|------------------|------|------------|
| (A)                  | 188,34           | 900  | 169.503,75 |

da (B) a (F) valore medio indicativo di €/mq 270 per ambiti produttivi in buono stato, che applicato alla superficie commerciale, massiva, ponderata e rapportata alla funzionalità delle parti individuate, si ottiene:

| referimento nominale | Superficie comm. | €/mq | valore     |
|----------------------|------------------|------|------------|
| da (B) a (F)         | 1.291,28         | 270  | 348.644,25 |

(G) valore agricolo medio indicativo per terreni con tipo di coltura a seminativo rapportato alla regione agraria "4" della provincia di Treviso di €/mq 8, si ottiene:

| referimento nominale | Superficie comm. | €/mq | valore |
|----------------------|------------------|------|--------|
|----------------------|------------------|------|--------|

|     |          |   |           |
|-----|----------|---|-----------|
| (G) | 7.365,56 | 8 | 58.924,48 |
|-----|----------|---|-----------|

(H) valore medio indicativo di strutture a serra climatizzata in ottimo stato di funzionamento, comprensiva dell'area di pertinenza, €/mq 350, si ottiene:

| riferimento nominale | Superficie comm. | €/mq | valore       |
|----------------------|------------------|------|--------------|
| (H)                  | 4.134,25         | 350  | 1.446.987,50 |

che, con la somma dei quali, si ottiene:

€ 169.503,75 + € 348.644,25 + € 58.924,48 + € 1.446.987,50 = € 2.024.059,98

alla quale somma si può detrarre approssimativamente (esclusi oneri e imposte), per attività tecnica qualificata per la analisi, la valutazione, lo studio del trattamento e della rimozione delle pannellature in fibrocemento/amianto per il conferimento a discarica specializzata, un importo stimato di massima di: -€ 5.000,00

per attività tecnico professionale di indagine, studio degli scenari produttivi, di fattibilità tecnico economica e di pianificazione aziendale, propedeutica all'aggiornamento

tecnico urbanistico-edilizio, un importo stimato di massima di: -€ 80.000,00

per attività tecnico professionale di allineamento documentale e aggiornamento delle pratiche edilizie pregresse, un importo stimato di massima di: -€ 10.000,00

per attività tecnico professionali inerenti la coerente elaborazione, di concerto con la pianificazione tecnico economica e l'allineamento documentale urbanistico-edilizio, del Piano Aziendale, un importo stimato di massima di: -€ 5.000,00

per un valore complessivo di: € 1.924.059,98

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a: -€ 481.015,00

ottenendo un valore di: € 1.443.044,99

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di: € 1.443.000,00

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1**

**per la piena proprietà**

**Prezzo base d'asta € 1.443.000,00 (unmilionequattrocentoquarantatremila/00)**

\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **Unico lotto di vendita – nuda proprietà**

Il lotto è costituito da una abitazione di tipo civile, monofamiliare, disposta su due livelli (piano terra e primo), garage, con area scoperta.

### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31029 – VITTORIO VENETO, via Cinzio Cenedese n. 95.**

[coordinate geografiche, civ.n.95: 45.97218634156092, 12.296283025425518]

Dalla via pubblica, priva di marciapiede sul lato, si accede pedonalmente all'area scoperta in parte recintata attraverso cancello e con percorso in piastrelle per esterni, si raggiunge la scala esterna che porta al terrazzo, in parte coperto posto al piano primo, dal quale si accede all'ingresso dell'abitazione. Dall'area scoperta a giardino è possibile accedere pedonalmente anche al garage posto sul retro dell'immobile, fronte Ovest, che vede la presenza di una seconda scala esterna per raggiungere al primo piano il disimpegno della zona notte.

Dalla viabilità pubblica, per la conformazione e posizione attuale della recinzione, l'accesso con veicoli può avvenire attraverso un cancello carrabile posto a Sud dell'immobile staggito, sul MN 424 (catastralmente indicato in proprietà di Esecutato "2") in continuità con il MN 169, o dal MN 706 in proprietà della Ditta [REDACTED] e parte dell'area scoperta a servizio del complesso serricolo florovivaistico, ora ostruito da un basso cordolo in cemento quale prolungamento del cordolo d'impianto, sorreggente una rete metallica a integrazione della recinzione.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VITTORIO VENETO (M089) – via Cinzio Cenedese

Catasto Terreni - Fg. 66

| Id | MN  | Qualità     | Sup.Cat. | R.D. | R.A. |
|----|-----|-------------|----------|------|------|
| -  | 169 | ente urbano | mq 499   | -    | -    |

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. E – Fg. 11– via Cinzio Cenedese

| Id. | p.  | MN  | sub | Cat. | Cl. | Cons.  | Sup.Cat. | Sup.escl.A.E | R.C.     |
|-----|-----|-----|-----|------|-----|--------|----------|--------------|----------|
| -   | -   | 169 | 1   | F/1  |     | mq 355 | -        | -            | -        |
| -   | T-1 | 169 | 2   | A/2  | 3   | 9 vani | mq 212   | mq 208       | 973,31 € |
| -   | T   | 169 | 3   | C/6  | 7   | mq 13  | mq 13    | -            | 38,94 €  |

**CONFINI DEL LOTTO**

Il MN 169 confina da Nord in senso orario con: MN 706, MN 424, angolo con MN 425, MN 423.

Nota: il MN 423 è attualmente sede stradale ad uso pubblico, risulta intestato catastalmente a Soggetto "5" per la piena proprietà e oggetto di ipoteca giudiziale iscritta il 29/09/2021 ai nn. Reg.Part. 6288 / Reg.Gen. 39063;

il MN 425, come il precedente, è anch'esso sede stradale ad uso pubblico, risulta intestato catastalmente a Soggetto "6", Soggetto "7" e Soggetto "8".

Consultato il Funzionario al Servizio Patrimonio del Comune di Vittorio Veneto in merito a queste due particelle, questi mi riferisce che l'allargamento della via Cenedese è stato oggetto di una rettifica dell'andamento stradale e della recinzione, nello stato attuale, presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso [come da elaborato grafico rinvenuto nell'archivio comunale, rif.: L.E. prot. 783 del 17/11/1958, rinnovata il 16/08/1961] al quale non è seguita la procedura di acquisizione al Patrimonio del Comune e la conseguente formalizzazione della voltura per l'intestazione al Demanio stradale comunale.

Il MN 424, come per il MN 425 è parimenti ancora intestato catastalmente ai Soggetti "6", "7" e "8", che per effetto del Decreto di Trasferimento del 02/04/1996 è da volturare a favore di Esecutato "2" per la piena proprietà;

Il MN 706 risulta in proprietà della Ditta █████ con soci Esecutato "2", Esecutato "4" ed Esecutato "3" ed è oggetto di pignoramento con Verbale del 15/11/2022, trascritto il 09/12/2022 ai nn. Reg.Part. 34058 / Reg.Gen. 49043 [rif.: contestuale procedura esecutiva R.G.E. 467/2022/EI].

Quanto sopra descritto, mi fa dedurre che il MN 169 è formalmente intercluso dalla via pubblica, pur avendone concretamente accesso, da decenni, attraverso il cancello pedonale con apposto il numero civico 95, accessibilità diretta formalmente conseguibile alla conclusione della procedura di acquisizione al Patrimonio del Comune.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riporta che l'intestazione catastale non è correttamente indicata in merito alla titolarità in capo all'Esecutato "2".

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato "2", nuda proprietà, 1/1

Decreto di Trasferimento immobili in data 02/04/1996, Tribunale di Treviso n.rep. 1040, trascritto il 26/04/1996 ai nn. Reg. Part. 8385 / Reg.Gen. 10622; contro: Soggetto "9"; a favore: Esecutato "2" per la nuda proprietà.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riporta il precedente atto:  
- compravendita in data 03/03/1988, Notaio Giuseppe Dall'Antonia n.rep. 28.986, trascritto a Treviso in data 25/03/1988 ai nn. 8674/6829; contro: Soggetto "8"; a favore: Soggetto "9" per la nuda proprietà, Soggetto "10" e Soggetto "11" per l'usufrutto totale in parti uguali. Per decesso del Soggetto "11" avvenuto in data 23/09/1994, l'usufrutto totale ricade in capo al Soggetto "10".

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **TRASCRIZIONE del 20/05/2022 – Reg. Part. 13695 / Reg. Gen. 19349**

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso Repertorio 2925/2022 del

10/05/2022, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore

Soggetto ██████, contro (tra altri Esecutati "1", "3", "4"): Esecutato "2", pignorati (tra

altri beni relativi al Lotto 1 e al Lotto 3): il MN 169 subb. 1, 2, 3 del Fg. 11 alla sez. E

del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;

riporto dalla Sezione D: *"pignoramento eseguito per la somma complessiva di €*

*638.277,27 oltre interessi e spese successive giusta atto di precetto notificato il 14-*

*15/02/2022. Si precisa che la banca non intende trascrivere il pignoramento sui*

*seguenti beni: Comune di Tarzo N.C.T. foglio 1 mapp.474 e 475 intestati a Esecutato*

*"1", Soggetto "5" per la quota di 1/8 della p.p. ciascuno, Comune di Vittorio Veneto,*

*N.C.E.U. sez.E foglio 11 mapp. 653 sub 2 e 3 usufruttuario Soggetto "5" e N.C.T.*

*foglio 66 mapp.423 pp. Soggetto "5" ancorché indicati nell'atto di pignoramento".*

Nota: la trascrizione riguarda la presente procedura.

### **Iscrizioni**

#### **Iscrizione del 29/09/2021 - Reg. Part. 6288 / Reg. Gen. 39063**

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso rep. 2399/2021 del 24/09/2021, ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; richiedente procuratore del Soggetto

██████; immobili ipotecati (tra altri beni relativi al Lotto 3 e ulteriori poi non oggetto di

trascrizione): MN 169 subb. 1, 2, 3 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; a favore di Soggetto ██████, contro

(tra altri Esecutati "1", "3", "4" e Soggetto "5"): Esecutato "2", per totali 650.000,00 € dei

quali 617.739,91 € di capitale.

Riporto dalla Sezione D: "il Giudice del Tribunale di Treviso ingiunge ai signori Esecutato "1", Esecutato "2", Esecutato "4", Soggetto "5", Esecutato "3", di pagare, in via tra loro solidale, in favore di Soggetto ██████ la seguente somma: € 617.739,91 per capitale, interessi e spese per residuo mutuo stipulato in data 25/07/2007, a rogito notaio dott. Umberto Cosmo di Treviso, rubricato al n. 26909 di rep. e 11229 di racc., dell'originario importo di € 900.000,00, oltre ai successivi interessi al tasso del 4,00% dall'11.08.2021 al saldo effettivo sulla somma capitale di € 567.310,20; oltre al pagamento delle spese e compensi del procedimento e alle successive occorrenze. La presente formalità beneficia delle agevolazioni fiscali previste per i finanziamenti a medio e lungo termine ex art. 15 del dlgs 601/1973 essendo iscritta a maggior garanzia del credito derivante dal mutuo suddescritto garantito dall'ipoteca iscritta nei Rr.li. di Treviso in data 18/04/2016 ai nn. 11785 Reg.Gen. / 1981-1982 Reg.Part."

Riporto per riferimento:

**Iscrizione del 18/04/2016 - Reg. Part. 1981 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore: Soggetto ██████; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per 220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000; Esecutato "3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25 del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U. di Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20 anni.

1. Annotazione n. 1730 del 03/04/2019 (cessione dell'ipoteca) a Soggetto "BMC".

**Iscrizione del 18/04/2016 - Reg. Part. 1982 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore:

Soggetto ██████; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per 220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000; Esecutato "3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25 del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U. di Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20 anni.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il Lotto è costituito da una casa monofamiliare singola, nella tipica tipologia a villetta realizzata con tecnica tradizionale del periodo di costruzione; l'impianto ha forma geometrica semplice e regolare, d'impianto quadrato, ed è distribuita su due livelli, piano terra a garage e vani di servizio, piano primo abitativo disposto in zona giorno verso Ovest con terrazza di ingresso e in zona notte verso Est. L'impostazione in pianta è tripartita con spazi di distribuzione (ingresso, disimpegno) disposti lungo l'asse centrale a servizio dei vani laterali. I due livelli sono collegati internamente da una scala di servizio. L'area esterna si dispone al perimetro della casa ed è collegata da due scale esterne, una di accesso principale verso la strada urbana e l'altra, sul fronte Ovest, di collegamento di servizio al giardino retrostante. Il giardino è in buona parte inerbato a crescita spontanea, con conifere ad alto fusto e dalle fronde estese e altri arbusti decorativi, carenti nella manutenzione. Il tetto è a padiglione con manto in coppi e lattonerie. Le finiture esterne sono caratterizzate dall'estetica datata al periodo di costruzione,

Sulla facciata Sud è posizionato un palo a reggere una linea aerea presumibilmente dedicata alla distribuzione della fornitura elettrica o linea telefonica proveniente dalla strada. In generale le condizioni dell'insieme sono modeste, con un significativo grado

di vetustà. Il contesto urbano in cui è inserito il bene è per la maggiore a residenza, composta da edificazione recente e in parte storica; confina a Est con un ampio impianto serricolo per florovivaismo servito da un'ampia area esterna asfaltata, di accesso e di manovra a disposizione degli operatori e della clientela. A Sud confina con una ampia area a verde (proprietà Esecutato "2") che si estende in continuità e non distinta da una recinzione. L'accesso carrabile dalla via pubblica all'area di pertinenza ad oggi non è possibile per l'assenza di un varco autonomamente utilizzabile, mentre un parcheggio di autoveicoli su suolo pubblico è disponibile nei pressi e dista circa ml 150 ÷ 200 dall'ingresso pedonale, non protetto da un marciapiede. Nelle immediate vicinanze è presente la fermata del servizio di linea circolare di autobus urbano da e per il centro storico di Vittorio Veneto con orario cadenzato (ogni 30 min) e della linea extraurbana da e per Conegliano.

\*\*\*

In corso di sopralluogo si sono visionate le parti esterne e interne accessibili, con rilievo di massima dei vani a residenza e dei locali accessori al piano terra dove liberi dalle masserizie, mentre per l'area esterna ho ritenuto sufficiente fare riferimento ai dati catastali.

**Disposizioni dei vani e delle superfici**

(Superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza)

Piano primo, h.int.ml 2,90: ingresso, (mq 6,58), salotto-soggiorno (mq 18,28), cucina (mq 15,00), lavanderia-sbratta (mq 2,20), disimpegno (mq 12,80), camera 1 (mq 17,70), camera 2 (mq 11,55), camera 3 (mq 15,35), bagno (mq 8,70); terrazzino (mq 10,70); superficie lorda mq **142,75**.

Piano terra, h.int.ml 2,40: disimpegno (mq 7,15), cantina (mq 19,15), stieria (mq 21,90), ripostiglio 1 (mq 38,00), ripostiglio 2 (mq 7,68), centrale termica (mq 4,40),

garage (mq 12,00); superficie lorda mq **142,75**.

Area scoperta, mq **355**.

### **DIMENSIONI**

|                            | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|----------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| casa - 1°p. (a)            | 142,75           | 1,00                | 142,75           |
| terrazzino                 | 10,70            | 0,25                | 2,68             |
| cantina, garage - p.T.     | 142,75           | 0,25                | 35,69            |
| area scoperta (a)          | 142,75           | 0,08                | 11,42            |
| area scoperta mq 355 - (a) | 251,00           | 0,02                | 5,02             |
| sommano (sup. ragg.)       |                  | <b>mq</b>           | <b>197,55</b>    |

### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'immobile a residenza si trova in generali condizioni di vetustà data dalla mancata sostituzione per aggiornamento dell'impiantistica che ad oggi risulta obsoleta seppur con buona probabilità ancora utilizzabile. In genere le finiture sono datate e di tipo economico commerciale, con estetica fine anni '60 - '70 del secolo scorso, tipiche del periodo di costruzione. Pareti interne ed esterne tinteggiate a civile; il terrazzino verso strada, il pianerottolo verso il giardino e la linda del tetto hanno evidenze di infiltrazioni meteoriche, muffe e distacchi di pitture e intonaco. Ringhiere in ferro dall'altezza non regolamentare.

Pavimenti: seminato a pezzatura tipo commerciale per ingresso, disimpegno, cucina e sbratta, bagno, legno a *parquette* nelle camere; a piano terra, piastrelle ceramiche tipo commerciale per disimpegno, cantina, stireria, ripostiglio 2; in cemento per garage e ripostiglio 1. Rivestimenti: in piastrelle ceramiche per bagno, cucina, sbratta; ripostiglio 2. Serramenti: esterni in legno a sezione semplice, tapparelle in legno; interni in legno, alcuni con specchiatura in vetro, foggia e ferramenta del periodo di

costruzione. Tinteggiature: tipo civile. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella in sbratta; bagno: lavandino, ampia doccia, bidet, wc; al piano terra: box doccia, lavella. Impianto di riscaldamento: caldaia a gas a condensazione e tiraggio forzato con termostato nel disimpegno notte (appare recente), rete di distribuzione e circolatori (appare parzialmente di recente fattura); termosifoni in alluminio nei vani. Impianto elettrico: obsoleto. Acqua: Esecutato "2" riferisce essere da acquedotto. Fognatura: a svuotamento periodico. Il vano centrale termica ha portone a due ante in ferro con specchiature in vetro opaco. Agli accessi al piano primo sono poste delle controfinestre in alluminio anodizzato.

Per la descrizione dell'Area esterna si rinvia a quanto descritto nel §: "Descrizione generale del compendio".

\*\*\*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittorio Veneto, si riporta che l'area contraddistinta catastalmente al Foglio 66 MN 169 è così classificata dal vigente

#### **Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**

- porzione in zona di tipo C1.3 "Zone di espansione, integrazione e completamento", ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nelle quali sono ammessi interventi di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia nel rispetto dei seguenti indici parametrici: altezza massima: ml 9,50; distanza dalle strade: ml 7,00; indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,40;

- porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Inoltre, l'area sopracitata ricade in ambito:

- soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004;

- ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Il terreno nella fattispecie è classificato con il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**:

- "Fascia di rispetto del casello autostradale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- porzione in "Fascia di rispetto delle stazioni della rete ferroviaria regionale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- "Terreno buono - aree idonee a condizione tipo 01", di cui all'art. 31.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – "La città", di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – "Residenziale e servizi per la residenza", di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Debbono comunque, essere rispettate tutte le altre prescrizioni di legge e di Regolamento edilizio Comunale.

\*\*\*

Tutta la documentazione è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Vittorio Veneto: <https://www.comune.vittorio-veneto.tv.it/home/amministrazione/documenti.html?categoria=/TipiDocumento/007>

### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vittorio Veneto, in considerazione delle diverse modalità di archiviazione succedutesi nel periodo e delle prassi operative al tempo in uso per la presentazione di pratiche edilizie

in forma cartacea, risulta la seguente pratica edilizia relativa al fabbricato:

01.1 (1959) LE 3 del 13-03-1959;

01.2 (1959) elab prog - LE 3 del 13-03-1959;

01.3 (1959) Abitabilità del 21-08-1959.

### **Difformità**

La pratica edilizia risente del periodo storico della sua redazione e pertanto si è proceduto alla verifica dei punti tecnici principali per quanto possibile ricostruire dalla documentazione rinvenuta (tra la compresenza di numerosi altri fascicoli edilizi inerenti le proprietà vicine, oggetto di più frazionamenti e appartenenti a membri famigliari) e successivamente ricevuta da parte dell'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Si evidenzia, non in maniera esaustiva, che:

al piano primo: nella parete dividente il disimpegno della zona notte è presente un ripostiglio, che riduce conseguentemente la superficie del bagno; l'attuale disimpegno notte è di maggiori dimensioni; il varco tra ingresso e salotto è di ampiezza inferiore; dell'ampia portafinestra del salotto è presente la parte a finestra; è presente una parete dividente la cucina con l'odierno vano "sbratta"; l'altezza interna del piano primo è inferiore a quanto previsto in progetto (ml 2,90 < 3,00); l'ampia doccia presente in bagno è delimitata da paretina; in camera 3 c'è un'ampia finestra con affaccio a Est.

La scala di collegamento tra il piano primo e il piano terra ha, alla base di partenza, andamento dei gradini a "ventaglio" anziché a "piè d'oca"; le ringhiere ai terrazzini e alle scale esterne, così i davanzali alle finestre, hanno altezza inferiore allo standard di sicurezza richiesto.

Al piano terra: sono presenti pareti per la delimitazione del disimpegno, della cantina, della stireria, del ripostiglio 2, della centrale termica; il varco per accedere al garage (sub 3) è sul fronte Est, sotto alla scala esterna è posizionato un boiler per acqua

calda sanitaria a gas (in disuso), sul fronte Sud non è presente il varco carrabile tra le due finestre in corrispondenza della stireria; il varco carrabile di progetto disposto sotto la scala di servizio è a sola finestra; la porta di servizio -sottostante il terrazzino- di accesso al ripostiglio 1, non è presente; l'altezza interna del piano terra è superiore a quanto previsto in progetto (ml. 2,40 > 2,00).

Al prospetto Sud: la finestrata sviluppata in altezza, in corrispondenza della scala interna di servizio, è presente solamente nella parte alta, in linea con le finestre del piano primo; la porta carrabile prevista sotto il vano "sbratta" è a finestra, mentre non c'è quella prevista sottostante la zona notte.

Al prospetto Est: c'è la finestra della camera 3 e il varco di accesso al garage (sub 3);

Al prospetto Ovest: la portafinestra prevista nel salotto è solo nella parte a finestra; non c'è la porta di servizio di accesso al ripostiglio 1 del piano terra.

In generale, alcune scelte estetiche di progetto, seppur poco o per nulla significative, non sono presenti: stacco tra pareti verticali esterne e linde del tetto, diverso disegno delle ringhiere al terrazzino di accesso e della scala verso Est.

Ritengo che le parziali difformità e variazioni dalla Licenza Edilizia, pur questa anteriore al 1/09/1967 e al 17/03/1985, possano essere prudenzialmente oggetto di verifica delle tolleranze dimensionali ammissibili effettuando un rilievo strumentale di dettaglio dell'immobile e la verifica della idoneità statica e sua attestazione da parte di tecnico professionista abilitato, previo specifico sopralluogo e utilizzo di coerenti modelli matematici di simulazione, nonché l'esecuzione di eventuali sondaggi a campione, con un costo approssimato di circa **€ 5.000**.

Per l'aggiornamento del progetto "as built", previa verifica prioritaria della fattibilità e dell'iter amministrativo con gli Uffici Tecnici degli Enti di Controllo che possa allineare il progetto al costruito al tempo dell'esecuzione con una esatta rappresentazione, si

può prevedere per il tecnico professionista abilitato un costo approssimato di circa €

**3.000.** Per la messa in sicurezza dei parapetti delle scale esterne e dei davanzali con

l'apposizione di opportune protezioni anticaduta, si può stimare un costo

approssimativo di circa € **4.000.**

Impianti tecnologici - elettrico, termoidraulico e gas da verificare, adeguare alle

normative di settore e attestare nella funzionalità e sicurezza, per i quali si può

prevedere per gli operatori tecnici approssimativamente € 5.000 e per il tecnico

professionista attestatore si stimano circa € 3.000, importi indicativi che si possono

considerare, genericamente e tra altri, nell'incidenza della vetustà dell'immobile.

**Note in merito alle verifiche di allineamento ed eventuale sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della

stesura della presente relazione, sulla base della documentazione visionata e ricevuta

telematicamente dagli archivi degli uffici, e può essere soggetto a possibili

modificazioni e integrazioni. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento

indeterminabile, si rimanda agli esiti delle istruttorie conseguenti alla presentazione di

una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di

approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le

oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del

Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo delle

pratiche, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni

e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa,

previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una

futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una

specificata sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa

nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.** Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Per quanto è stato possibile osservare in corso dei sopralluoghi, gli elaborati catastali non differiscono graficamente in generale da quanto edificato.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 07/11/2023 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risulta registrato presso l'Ufficio preposto alcun contratto sul bene staggito.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene non è parte di un condominio.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica, evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle

quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva pur essendo previsti in discesa non si rilevano ancora sostanziali cenni di riduzione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di scadente qualità. Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere considerati: la relativa vicinanza con il centro storico di Ceneda e con alcuni poli di interesse territoriale (commerciale della grande distribuzione), area privata a verde, facilità di collegamenti territoriali, sia con mezzi pubblici che privati, ad ampio raggio attraverso la viabilità intercomunale e di accessibilità all'autostrada A27, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la condizione interclusa all'accesso di veicoli alla superficie scoperta dalla strada pubblica e la distanza per il reperimento di una spazio di sosta pubblico; l'ambito urbano, seppur periferico, dal traffico veicolare in parte sostenuto in alcune ore del giorno, la prossimità di una attività

produttiva/commerciale rilevante, attrattore di frequentatori e operatori, la vetustà della costruzione originale, anche nella tipologia distributiva e costruttiva, la datata qualità delle finiture, dei vani, degli ambienti accessori, il mediocre stato di manutenzione in generale, nonché la scadente qualità energetica, la necessità di allineamento urbanistico-edilizio, oltreché la necessità di verifica dell'idoneità statica, della qualità degli impianti e l'installazione di presidi di sicurezza, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione dei beni oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### Valutazioni

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dalla verifica dei prezzi applicati in zona, rappresentati sinteticamente dalle quotazioni in generale per l'ambito residenziale raccolto dall'Agenzia delle Entrate in merito ai valori applicati su tipologie a villini, disposti ai bordi della fascia centrale rispetto al territorio comunale di Vittorio Veneto, con prevalenza di abitazioni civili e contesto ampio di tipo residenziale (2° semestre 2023):

| Tipologia       | stato conservativo | valore mercato (€/mq) min. - max |
|-----------------|--------------------|----------------------------------|
| villa e villino | ottimo             | €/mq 1.600 - €/mq 2.000          |
| villa e villino | normale            | €/mq 1.600 - €/mq 1.750          |

con un valore parametrico di riferimento, medio mercato, individuato di €/mq 1.750, che applicato alla superficie commerciale ragguagliata, si ottiene:

|                  | Superficie comm. | €/mq/medio | valore (ottimo/normale) |
|------------------|------------------|------------|-------------------------|
| sup. commerciale | 197,55           | € 1.750    | € 345.716,88            |

al quale valore, viste e considerate le condizioni di età, qualità e manutenzione sopradescritte, si può applicare un coefficiente (vetustà 64 anni, qualità media, stato

mediocre) con moltiplicatore 0,55, ottenendo quindi:

|                         |              | coefficiente v. q. s. | valore pond. |
|-------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| valore (ottimo / medio) | € 345.716,88 | 0,55                  | € 190.144,28 |

alla quale valutazione, in considerazione della condizione interclusa all'accesso di veicoli della superficie dalla strada pubblica, ritengo di applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 15%, ottenendo quindi:

|                        | valore pond. | coefficiente correttivo | valore       |
|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| valore piena proprietà | € 190.144,28 | -15%                    | € 161.622,64 |

al quale valore si può detrarre approssimativamente (esclusi oneri e imposte), per attività tecnica professionale di valutazione e attestazione idoneità sismica, possibile allineamento urbanistico-edilizio del progetto al costruito al tempo dell'esecuzione, messa in sicurezza dei parapetti con adeguamenti anticaduta:

|                        |              | stima di massima | valore (p. 1/1)     |
|------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| valore piena proprietà | € 161.622,64 | -€ 12.000,00     | <b>€ 149.622,64</b> |

Su tale valore relativo alla piena proprietà, considerato che l'età dell'usufruttuario Soggetto "10" è prossima a 64 anni, applico il coefficiente pari al 50% per individuare il valore della nuda proprietà in capo ad Esecutato "2", quindi:

|                       | valore (p. 1/1) | coeff. nuda proprietà | valore nuda proprietà |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| valore nuda proprietà | € 149.622,64    | 50%                   | <b>€ 74.811,32</b>    |

sul quale si può applicare un deprezzamento, per la stima del valore da proporre alla vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, che tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un bene operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| per vendita all'asta del 10%, pari a: | -€ 7.481,13 |
| ottenendo un valore di:               | € 67.330,19 |

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di: € 67.000,00

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2**

**per la nuda proprietà**

**Prezzo base d'asta € 67.000,00 (sessantasettemila/00)**

\*\*\*

**LOTTO 3**

**Unico lotto di vendita – nuda proprietà / piena proprietà**

Il lotto è costituito da un immobile ad abitazione di tipo civile, bifamiliare (A.1 e A.2), disposta su due livelli principali (piano terra e primo), sottotetto e parziale seminterrato, con area scoperta.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31029 – VITTORIO VENETO, via Cinzio Cenedese n. 91.**

[coordinate geografiche, civ.n.91: 45.97239880417254, 12.29609413654285]

Dalla via pubblica, priva di marciapiede sul lato, si accede pedonalmente all'area scoperta comune recintata verso la strada, attraverso cancello dedicato e con un percorso rettilineo in cemento delimitato da cordonate, si raggiunge la porta di accesso all'ingresso del piano terra (A.1); seguendo il marciapiede perimetrale a destra, sul lato Sud si aprono altre due porte, di accesso diretto ai vani salotto e pranzo (A.1), prospicienti un terrapieno, rialzato nel punto più alto di 5 gradini rispetto alla stradina di accesso in leggera pendenza a scendere verso l'area di sosta e manovra veicoli del confinante complesso florovivaistico (MN 706). Proseguendo lungo il perimetro della casa, in prossimità dell'angolo Est del fabbricato, si imposta la scala esterna di accesso al piano primo. Questa, dopo i primi gradini e il pianerottolo di svolta, sale in unica rampa lungo il fronte Nord-est, al terrazzino di accesso all'ingresso del piano primo (A.2).

Dalla viabilità pubblica, per la conformazione e posizione attuale della recinzione, l'accesso con veicoli (nonché anche a piedi) attualmente avviene: 1.) da via Cenedese, attraverso un cancello carrabile posto a Sud-ovest dell'immobile staggito sul MN 706 catastalmente indicato in proprietà di Ditta [REDACTED]; 2.) da via dei Zambon, attraverso un cancello carrabile, posto a Nord-est dell'immobile staggito che, dalla sovrapposizione di aerofoto ed estratto di mappa catastale, appare giacere sul MN 653 (catastalmente intestato a Soggetto "5" per l'usufrutto), e così anche la stradina interna in asfalto.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VITTORIO VENETO (M089) – via Cinzio Cenedese

Catasto Terreni - Fg. 66

| Id | MN  | Qualità     | Sup.Cat. | R.D. | R.A. |
|----|-----|-------------|----------|------|------|
| -  | 643 | ente urbano | mq 1204  | -    | -    |

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. E – Fg. 11– via Cinzio Cenedese, 91

| Id.   | p.   | MN  | sub | Cat.     | Cl. | Cons.    | Sup.Cat. | Sup.escl.A.S | R.C.     |
|-------|------|-----|-----|----------|-----|----------|----------|--------------|----------|
| (A.1) | S1-T | 643 | 1   | A/3      | 3   | 7 vani   | mq 165   | mq 165       | 542,28 € |
| (A.2) | 1-2  | 643 | 2   | A/3      | 3   | 7,5 vani | mq 227   | mq 225       | 581,01 € |
| (A)   | T    | 643 | 3   | b.c.n.c. | -   | -        | -        | -            | -        |

**CONFINI DEL LOTTO**

Il MN 643 confina da Nord in senso orario con: strada, MN 653, MN 706, strada.

Nota: parte del MN 643 è attualmente sede stradale ad uso pubblico.

Consultato il Funzionario al Servizio Patrimonio del Comune di Vittorio Veneto in merito a questa posizione, questi mi riferisce che l'allargamento della via Cenedese è stato oggetto di una rettifica dell'andamento stradale e della recinzione, nello stato attuale, presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso [come da elaborato grafico

rinvenuto nell'archivio comunale, rif.: L.E. prot. 783 del 17/11/1958, rinnovata il 16/08/1961] al quale non è seguita la procedura di frazionamento, acquisizione al Patrimonio del Comune e la conseguente formalizzazione della voltura per l'intestazione al Demanio stradale comunale.

Il MN 706 risulta in proprietà della Ditta █████ con soci Esecutato "2", Esecutato "4" ed Esecutato "3" ed è oggetto di pignoramento con Verbale del 15/11/2022, trascritto il 09/12/2022 ai nn. Reg.Part. 34058 / Reg.Gen. 49043 [rif.: contestuale procedura esecutiva R.G.E. 467/2022/EI].

Il MN 653 è catastalmente intestato a Soggetto "5" per il diritto di usufrutto. Quanto sopra descritto, mi fa dedurre che il MN 643 non è pedonalmente intercluso dalla via pubblica, mentre non ha accesso carraio diretto dalla proprietà, in quanto - ad oggi- utilizza gli accessi dei confinanti MN 706 e del MN 653.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato "4", nuda proprietà, 1/1 [sul bene (A.1)]

Esecutato "3", piena proprietà, 1/1 [sul bene (A.2)]

(A.1): Atto di donazione in data 14/06/2000, Notaio Brusadin Giovanni Carlo n.rep. 68.454 / n.racc. 19.338, trascritto a Treviso in data 05/07/2000 ai nn.25670/17886; contro: Soggetto "6" per la nuda proprietà; a favore: Esecutato "4" per la nuda proprietà.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riporta in sintesi:

Soggetto "6" ha riservato per sé l'usufrutto totale vitalizio e, dopo di lui, ai sensi dell'art.796 del C.C. a vantaggio della propria moglie [...];

Inoltre, dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riportano in sintesi i precedenti atti (a ritroso):

- Atto di divisione in data 28/12/1993, Notaio Brusadin Giovanni Carlo n.rep. 63.964,

trascritto a Treviso in data 24/01/1994 ai nn.2201/1817 (i conviventi Soggetto "7" e Soggetto "6", contro e a favore, per la quota pari a ½, si obbligavano di dare prelazione l'uno all'altro in caso di vendita; detta prelazione venne convenuta anche a favore dei figli e discendenti in linea retta, specificando nell'atto le modalità per l'esercizio del diritto della stessa);

- Atto di stralcio di quota in data 15/04/1981, Notaio Brusadin Giovanni Carlo, n.rep. 49.106, trascritto a Treviso in data 13/05/1981 ai nn.11918/9757 (contro Soggetto "8" per 16/54, a favore di Soggetti "6" e "7" per 8/54, la metà ciascuno);

- Atto di permuta in data 15/04/1981, Notaio Brusadin Giovanni Carlo, n.rep. 49.105, trascritto a Treviso in data 13/05/1981 ai nn.11917/9756 (contro: Soggetto "8" per 2/54, a favore di Soggetti "6" e "7" per 1/54 ciascuno);

- a seguito del decesso dei genitori usufruttuari (Soggetto "12" e "13" per ½ ciascuno, a favore di Soggetti "6", "8" e "7" per 1/3 ciascuno);

- Atto in data 27/06/1957 Notaio Vascellari Alfonso, n.rep.16.324, trascritto a Treviso in data 16/07/1957 ai nn.8978/8427 (contro Soggetto "14"; a favore di Soggetti "12" e "13" per 1/2 usufrutto ciascuno, Soggetti "6", "8" e "7" per 1/3 nuda proprietà).

\*\*\*

**(A.2):** Atto di donazione in data 14/06/2000, Notaio Brusadin Giovanni Carlo n.rep. 68.454 / n.racc. 19.338, trascritto a Treviso in data 05/07/2000 ai nn.25670/17886; contro: Soggetto "6" per la piena proprietà; a favore: Esecutato "3" per la piena proprietà.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 07/07/2022, si riportano in sintesi i precedenti atti (a ritroso):

- Atto di divisione in data 28/12/1993, Notaio Brusadin Giovanni Carlo n.rep. 63.964, trascritto a Treviso in data 24/01/1994 ai nn.2201/1817 (i conviventi Soggetto "7" e

Soggetto "6", contro e a favore, per la quota pari a 1/2, si obbligavano di dare prelazione

l'uno all'altro in caso di vendita; detta prelazione venne convenuta anche a favore dei

figli e discendenti in linea retta, specificando nell'atto le modalità per l'esercizio del

diritto della stessa);

- Atto di stralcio di quota in data 15/04/1981, Notaio Brusadin Giovanni Carlo, n.rep.

49.106, trascritto a Treviso in data 13/05/1981 ai nn.11918/9757 (contro Soggetto "8"

per 16/54, a favore di Soggetti "6" e "7" per 8/54, la metà ciascuno);

- Atto di permuta in data 15/04/1981, Notaio Brusadin Giovanni Carlo, n.rep. 49.105,

trascritto a Treviso in data 13/05/1981 ai nn.11917/9756 (contro: Soggetto "8" per

2/54, a favore di Soggetti "6" e "7" per 1/54 ciascuno);

- a seguito del decesso dei genitori usufruttuari (Soggetto "12" e "13" per 1/2 ciascuno,

a favore di Soggetti "6", "8" e "7" per 1/3 ciascuno);

- Atto in data 27/06/1957 Notaio Vascellari Alfonso, n.rep.16.324, trascritto a Treviso

in data 16/07/1957 ai nn.8978/8427 (contro Soggetto "14"; a favore di Soggetti "12" e

"13" per 1/2 usufrutto ciascuno, Soggetti "6", "8" e "7" per 1/3 nuda proprietà).

Nota: provenienze e formalità pregiudizievoli relative ad (A.1) e ad (A.2) si riferiscono

anche ad (A) b.c.n.c. area scoperta.

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

**TRASCRIZIONE del 20/05/2022 – Reg. Part. 13695 / Reg. Gen. 19349**

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso Repertorio 2925/2022 del

10/05/2022, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore

Soggetto ██████,

(A.1) contro (tra altri Esecutati "1", "2", "3"): Esecutato "4", pignorati (tra altri beni

relativi al Lotto 1 e al Lotto 2): il MN 643 sub 1 (S.1-T) del Fg. 11 alla sez. E del

N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;

(A.2) contro (tra altri Esecutati "1", "2", "4"): Esecutato "3", pignorati (tra altri beni relativi al Lotto 1 e al Lotto 2): il MN 643 sub 2 (S.1-T) e sub 3 (ente comune) del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 sul sub 2;

riporto dalla Sezione D: *"pignoramento eseguito per la somma complessiva di € 638.277,27 oltre interessi e spese successive giusta atto di precetto notificato il 14-15/02/2022. Si precisa che la banca non intende trascrivere il pignoramento sui seguenti beni: Comune di Tarzo N.C.T. foglio 1 mapp.474 e 475 intestati a Esecutato "1", Soggetto "5" per la quota di 1/8 della p.p. ciascuno, Comune di Vittorio Veneto, N.C.E.U. sez.E foglio11 mapp. 653 sub 2 e 3 usufruttuario Soggetto "5" e , N.C.T. foglio 66 mapp.423 pp. Soggetto "5" ancorché indicati nell'atto di pignoramento".*

Nota: la trascrizione riguarda la presente procedura.

### **Iscrizioni**

**Iscrizione del 29/09/2021 - Reg. Part. 6288 / Reg. Gen. 39063**

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso rep. 2399/2021 del 24/09/2021, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; richiedente procuratore del Soggetto [REDACTED]; immobili ipotecati (tra altri beni relativi al Lotto 2 e ulteriori, poi non oggetto di trascrizione):

(A.1): MN 643 sub 1 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; a favore di Soggetto [REDACTED], contro (tra altri Esecutati "1","2", "3" e Soggetto "5"): Esecutato "4",

(A.2): MN 643 sub 2 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a favore di Soggetto [REDACTED], contro (tra altri Esecutati

"1", "2", "4" e Soggetto "5"): Esecutato "3",

per totali 650.000,00 € dei quali 617.739,91 € di capitale.

Riporto dalla Sezione D: *"il Giudice del Tribunale di Treviso ingiunge ai signori*

*Esecutato "1", Esecutato "2", Esecutato "4", Soggetto "5", Esecutato "3", di pagare, in*

*via tra loro solidale, in favore di Soggetto ██████ la seguente somma: € 617.739,91*

*per capitale, interessi e spese per residuo mutuo stipulato in data 25/07/2007, a rogito*

*notaio dott. Umberto Cosmo di Treviso, rubricato al n. 26909 di rep. e 11229 di racc.,*

*dell'originario importo di € 900.000,00, oltre ai successivi interessi al tasso del 4,00%*

*dall'11.08.2021 al saldo effettivo sulla somma capitale di € 567.310,20; oltre al*

*pagamento delle spese e compensi del procedimento e alle successive occorrenze.*

*La presente formalità beneficia delle agevolazioni fiscali previste per i finanziamenti a*

*medio e lungo termine ex art. 15 del dlgs 601/1973 essendo iscritta a maggior*

*garanzia del credito derivante dal mutuo suddescritto garantito dall'ipoteca iscritta nei*

*Rr.li. di Treviso in data 18/04/2016 ai nn. 11785 Reg.Gen. / 1981-1982 Reg.Part."*

**Iscrizione del 31/05/2018 - Reg. Part. 2879 / Reg. Gen. 18787**

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso rep. 3418/2017 del 26/09/2017, ipoteca  
giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; richiedente Ditta ██████: immobili ipotecati:

(A.1): MN 643 sub 1 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto

di nuda proprietà per la quota di 1/1; a favore di Ditta ██████ contro Esecutato "4"; per

totali 40.000,00 € dei quali 20.000,00 € di capitale. Riporto dalla Sezione D: *"si dichiara*

*che l'Esecutato "1" è legale rappresentante dell'azienda agricola Ditta ██████. I dati*

*catastali non presenti nel titolo vengono aggiunti sotto la personale responsabilità del*

*richiedente".*

**Iscrizione del 16/02/2018 - Reg. Part. 795 / Reg. Gen. 5452**

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso rep. 4084/2017 del 05/09/2017, ipoteca

giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; richiedenti i procuratori di Soggetto "5",

immobili ipotecati:

(A.1): MN 643 sub 1 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto

di nuda proprietà per la quota di 1/1; a favore di Soggetto "5", contro Esecutato "4";

(A.2): MN 643 sub 2 del Fg. 11 alla sez. E del N.C.E.U. di Vittorio Veneto per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1; a favore di Soggetto "5", contro: Esecutato "3";

ipoteca per totali 90.000,00 € dei quali 51.340,00 € di capitale.

Riporto dalla Sezione D: "*i dati catastali non presente nel titolo vengo aggiunti sotto la personale responsabilità del richiedente*".

Riporto per riferimento:

**Iscrizione del 18/04/2016 - Reg. Part. 1981 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016,

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore:

Soggetto "CCR"; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per

220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000; Esecutato

"3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25 del N.C.T.

e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U. di

Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20

anni.

1. Annotazione n. 1730 del 03/04/2019 (cessione dell'ipoteca) a Soggetto "BMC".

**Iscrizione del 18/04/2016 - Reg. Part. 1982 / Reg. Gen. 11785**

Pubblico ufficiale notaio Manzan Stefano Repertorio 14620/8811 del 08/04/2016;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a favore:

Soggetto ██████; contro: Esecutato "1" per 289,31/1000; Esecutato "2" per

220,13/1000; Esecutato "4" per 188,68/1000; Soggetto "5" per 150,94/1000;

Esecutato "3" per 150,94/1000; ipotecati i MN 436, 438, 451, 452, 529, 530 del Fg. 25 del N.C.T. e i MN 530 e 451 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del Fg. 6 alla sez. D del N.C.E.U. di Cordignano, per totali 1.350.000,00 € di cui 900.000,00 € di capitale e durata di 20 anni.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il Lotto è costituito da un fabbricato bifamiliare, nella tipica tipologia a villa economica realizzata con tecnica tradizionale del periodo di costruzione; l'impianto ha forma geometrica semplice e regolare, su base geometrica quadrata, è distribuita su due livelli abitativi principali, piano terra con zona giorno a Sud-Est e zona notte a Nord-ovest (collegato con una ripida scala interna a una porzione di piano interrato) e piano primo con disposizione analoga, con terrazzino verso Sud-ovest, in direzione dell'accesso pedonale dalla via pubblica (collegato con una scala interna al sottotetto).

L'impostazione in pianta è tripartita, leggermente asimmetrica, con spazi di distribuzione (ingresso, disimpegno) disposti lungo l'asse centrale a servizio dei vani laterali. I due livelli abitativi sono collegati internamente da una scala. L'area scoperta si dispone al perimetro della casa ed è collegata al piano primo, con una scala esterna e con ballatoio d'arrivo protetto dalle intemperie con una pensilina a sbalzo. Il giardino è in buona parte inerbato a crescita spontanea e ben mantenuto nella parte a Ovest, con qualche albero autoctono a medio fusto e altri arbusti decorativi sempreverdi, mentre nella fascia a Nord lungo la via dei Zambon (distinta dalla parte precedente da un cordolo in cemento per un modesto salto di quota a scendere) la vegetazione è meno mantenuta e sono presenti sia un modesto riparo per attrezzi in prefabbricato di lamiera metallica ondulata che un caminetto in muratura ad uso *barbeque*. La recinzione, realizzata in ferro su cordolo in blocchi di cls e cemento, è presente solo lungo la strada pubblica; in corrispondenza dell'accesso carrabile alle

strutture del florovivaismo, attestato su via Cenedese, è presente un ampio cancello

scorrevole che quando aperto, scorre lungo la recinzione del MN 643.

Al fronte Nord-ovest è anteposto un'importante pompeiana in legno, coperta con pannelli in pvc ondulati trasparenti e telo impermeabile in pvc (tipo da autotrasporto),

utilizzata per il parcheggio di autoveicoli su una superficie stesa a ghiaio. Sul fronte

Nord, sotto la linda del tetto, è fissata la staffa di sostegno per l'aggancio della linea

aerea per la fornitura di servizi di rete, proveniente da un palo in cemento tipo Enel,

posto a confine.

Alla facciata Sud-est, nel terrazzino di protezione del sottostante ingresso, sono

posizionate le motocondensanti della climatizzazione interna dell'abitazione al piano

primo. Il tetto è a due falde leggermente asimmetriche con manto in coppi e lattonerie.

Le finiture esterne sono caratterizzate dall'estetica datata, corrente al periodo di

costruzione.

In generale le condizioni dell'insieme appaiono buone, con qualche significativo grado

di vetustà dato dalla mancanza di manutenzione recente. Il contesto urbano in cui è

inserito il bene è per la maggior parte a residenza, composta da edificazione in parte

storica e recente; confina a Sud-est con un riguardevole impianto serricolo per

florovivaismo servito da un'ampia area esterna asfaltata, di accesso e di manovra a

disposizione degli operatori e della clientela.

Un parcheggio di autoveicoli su suolo pubblico è disponibile nei pressi e dista circa ml

100 dall'ingresso pedonale, non protetto da un marciapiede. Nelle vicinanze è

presente la fermata del servizio di linea circolare di autobus urbano da e per il centro

storico di Vittorio Veneto con orario cadenzato (ogni 30 min) e della line extraurbana

da e per Conegliano.

\*\*\*

In corso di sopralluogo si sono visionate le parti esterne e interne accessibili, con rilievo di massima dei vani a residenza e dei locali accessori al piano interrato e nel sottotetto dove sgombri dalle masserizie, mentre per l'area esterna ho ritenuto sufficiente fare riferimento ai dati catastali.

**Disposizioni dei vani e delle superfici**

(Superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza).

**(A.1) Piano terra**, h.int.ml 3,00: ingresso, (mq 5,90), salotto (mq 26,77), pranzo (mq 18,50), cucina (mq 8,85), disimpegno (mq 11,90), camera 1 (mq 12,75), camera 2 (mq 17,75), bagno (mq 5,75); superficie lorda mq **145,50**;

**piano interrato**, h.int.ml 1,90: cantina (mq 17,15), c.t. (mq 6,25); superficie lorda mq **30,50**;

**(A.2) Piano primo**, h.int.ml 2,98: disimpegno 1 (mq 3,40), cucina (mq 27,89), salotto (mq 26,77), disimpegno 2 (mq 6,67), camera 1 (mq 15,70), camera 2 (mq 17,75), bagno (mq 6,75), disimpegno 3 (mq 5,77), terrazzino 1 (mq 3,25), terrazzino 2 (mq 5,00); superficie lorda mq **145,50**;

**piano sottotetto**, h.int. variabile: approssimativamente da min. ml 1,30÷1,40 a h. media ml 2,40÷2,45 (tratto da dati catastali); superficie lorda mq **145,50**.

**(A.1) e (A2)** Nelle rispettive zone a disimpegno è posizionata internamente una scala di collegamento tra i due alloggi.

**(A) Area scoperta**, pompeiana mq **43,20** (tratto da dati di progetto);

**area scoperta**: superficie catastale terreno MN 643: mq 1204, superficie stimata attualmente a strada pubblica mq 200; superficie pompeiana mq 43,20; superficie stimata area scoperta: **mq 960,80**

**DIMENSIONI**

| Id. | MN 643 sub 1 | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|-----|--------------|------------------|---------------------|------------------|
|-----|--------------|------------------|---------------------|------------------|

|       |                      |        |           |               |
|-------|----------------------|--------|-----------|---------------|
| (A.1) | casa – p.T (a)       | 145,50 | 1,00      | 145,50        |
| (A.1) | cantina, c.t. – S1   | 30,50  | 0,20      | 6,10          |
| (A.1) | sommano (sup. ragg.) |        | <b>mq</b> | <b>151,60</b> |

| Id.   | MN 643 sub 2         | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|-------|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| (A.2) | casa – p.1           | 145,50           | 1,00                | 145,50           |
| (A.2) | terrazzine           | 8,25             | 0,25                | 2,06             |
| (A.2) | soffitta             | 145,50           | 0,33                | 48,02            |
| (A.2) | sommano (sup. ragg.) |                  | <b>mq</b>           | <b>195,58</b>    |

| Id. | MN 643 sub 3               | Superficie lorda | Rapporto mercantile | Superficie ragg. |
|-----|----------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| (A) | area scoperta (a)          | 145,50           | 0,08                | 11,64            |
| (A) | area scoperta mq 964 - (a) | 815,30           | 0,02                | 16,31            |
| (A) | area pompeiana             | 43,20            | 0,30                | 12,96            |
| (A) | sommano (sup. ragg.)       |                  | <b>mq</b>           | <b>40,91</b>     |

superficie esterna ragguagliata che può essere proporzionata in funzione delle superfici ragguagliate di (A.1) pari al **0,44** e di (A.2) pari al **0,56** della somma dei due (A.1)+(A.2) di mq 347,18 (= 1,00), quindi: (A.1) = mq 17,86; (A.2) = mq 23,04, così:

| Id.   |                 | superficie ragg. | sup. est. prop. ragg. | sup. comm..      |
|-------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|
| (A.1) | casa - p.T - S1 | mq 151,60        | mq 17,86              | <b>mq 169,46</b> |
| (A.2) | casa - p.1      | mq 195,58        | mq 23,04              | <b>mq 218,62</b> |

#### IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

(A.1) La porzione dell'immobile posta al piano terra si trova in generali condizioni di invecchiamento naturale e con qualche mancata sostituzione per aggiornamento dell'impiantistica che ad oggi risulta obsoleta seppur ancora utilizzabile. In genere le

finiture sono datate e di tipo economico commerciale, con estetica anni '60 del secolo scorso, tipiche del periodo di costruzione. La cantina e il vano a centrale termica sono in condizioni più che mediocri.

Pavimenti: piastrelle decorative nel disimpegno e nell'ingresso, piastrelle colore cotto in cucina e pranzo di tipo commerciale, palladiana tipo commerciale in salotto, seminato a pezzatura tipo commerciale per il bagno, legno a *parquette* nelle camere; in cemento per cantina e c.t.. Rivestimenti: in piastrelle ceramiche per bagno, cucina. Serramenti: esterni in legno a sezione semplice, tapparelle in pvc; interni in legno, alcuni con specchiatura in vetro, foggia e ferramenta del periodo di costruzione. Le porte agli ingressi sono in alluminio anodizzato. Tinteggiature: tipo civile, il salotto rivestito con carta da parati decorativa. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella in cucina; bagno: lavandino, lavella, ampia doccia, bidet, wc, attacco lavatrice. Impianto di riscaldamento: caldaia a gas nel bagno per acqua calda sanitaria, caldaia a gasolio posta nel vano c.t. al piano interrato; termostato in disimpegno, termosifoni in alluminio nei vani, nel complesso obsoleto. Impianto elettrico: vetusto. E' presente l'antenna televisiva. Acqua: mi riferiscono essere da acquedotto. Fognatura: a svuotamento periodico.

**(A.2)** La porzione dell'immobile posta al piano primo si trova in buone condizioni di manutenzione e non appare la necessità di opere di manutenzione da effettuare nel breve termine. In genere le finiture sono aggiornate e seppur di tipo commerciale, appaiono curate con estetica recente. L'Esecutato "3" mi riferisce che il piano di copertura è stato termicamente isolato inserendo un materassino di lana di roccia sotto il manto in coppi.

Pavimenti: seminato nell'ingresso e nei disimpegni, piastrelle di formato e posa di qualità, piastrelle di piccolo taglio nel bagno in continuità con l'arredo murario, legno

a *parquette* nelle camere e nel salotto; scala di accesso alla soffitta in marmo, pavimento in cemento in soffitta. Rivestimenti: in piastrelle ceramiche di piccolo taglio nel bagno con sanitari incassati in muratura per bagno, in cucina realizzato con l'arredo nella zona di lavoro. Serramenti: esterni in legno di recente fattura, porta d'ingresso antieffrazione, portefinestre su terrazzino in alluminio anodizzato, tapparelle in pvc; interni in legno massiccio, alcuni con specchiatura in vetro, foggia e ferramenta recenti. Tinteggiature: tipo civile. Impianto idrico-sanitario: lavello in cucina; bagno: lavandino, ampia vasca, bidet, wc, attacco lavatrice in spazio dedicato. Impianto di climatizzazione: caldaia a gas nella soffitta per riscaldamento e per acqua calda sanitaria; termostati in varie zone, termosifoni in acciaio nei vani, impianto nel complesso aggiornato seppur la caldaia non di recente fattura e dalle caratteristiche di tipo semindustriale; climatizzazione estiva con split interni nel disimpegno notte, salotto e motocondensanti su terrazzino. Impianto elettrico: aggiornato. È presente l'antenna televisiva. Acqua: mi riferiscono essere da acquedotto. Fognatura: a svuotamento periodico.

(A.1 e A.2): scala interna in cemento decorativo.

(A) Per la descrizione dell'Area esterna si rinvia a quanto descritto nel §: "Descrizione generale del compendio".

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittorio Veneto, si riporta che l'area contraddistinta catastalmente al Foglio 66 MN 643 è così classificata dal vigente

**Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**

- porzione in zona di tipo C1.3 "Zone di espansione, integrazione e completamento", ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nelle quali sono ammessi interventi

di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia nel rispetto dei seguenti indici parametrici: altezza massima: ml 9,50; distanza dalle strade: ml 7,00; indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,40;

- porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Inoltre, l'area sopracitata ricade in ambito:

- soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004;

- ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Il terreno nella fattispecie è classificato con il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**:

- "Fascia di rispetto del casello autostradale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- porzione in "Fascia di rispetto delle stazioni della rete ferroviaria regionale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- "Terreno buono - aree idonee a condizione tipo 01", di cui all'art. 31.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – "La città", di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

- ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – "Residenziale e servizi per la residenza", di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Debbono comunque, essere rispettate tutte le altre prescrizioni di legge e di Regolamento edilizio Comunale.

\*\*\*

Tutta la documentazione è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Vittorio

Veneto: [https://www.comune.vittorio-](https://www.comune.vittorio-veneto.tv.it/home/amministrazione/documenti.html?categoria=/TipiDocumento/007)

[veneto.tv.it/home/amministrazione/documenti.html?categoria=/TipiDocumento/007](https://www.comune.vittorio-veneto.tv.it/home/amministrazione/documenti.html?categoria=/TipiDocumento/007)

### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vittorio

Veneto, in considerazione delle diverse modalità di archiviazione succedutesi nel

periodo e delle prassi operative al tempo in uso per la presentazione di pratiche edilizie

in forma cartacea, risulta la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato:

01.1 (1959) elab. prog. (rettifica recinzione) – appr. Com. Ed. del 15-07-1959;

01.2 (1960) elab. prog. – appr. Com. Ed. del 19-08-1960;

02.1 (1960) LE sanatoria 11090 del 24-08-1960;

02.2 (1960) Abitabilità 144 dal 20-10-1960;

02.3 (1990) Abitabilità 51-4525 dal 08-11-1990 (per secondo alloggio);

03 (1964) Dichiarazione del Sindaco del 29-09-1964;

04.1 (1998) Aut. Ed. 35073 del 14-10-1998 (realizzazione di pompeiana);

04.2 (1998) Aut. Ed. 35073 del 14-10-1998 (elab. prog. per pompeiana);

05.1 (2014) Par. Fav. Com. Ed. Integr. prot 12590 del 17-04-2014 (tinteggiature);

05.2 (2014) Par. Fav. Com. Ed. Integr. (elab. foto del 03-04-2014 per tinteggiature).

### **Difformità**

Le pratiche edilizie risentono del periodo storico della loro redazione e pertanto si è

proceduto alla verifica dei punti tecnici principali per quanto possibile ricostruire dalla

documentazione rinvenuta (tra la compresenza di numerosi altri fascicoli edilizi

inerenti le proprietà vicine, oggetto di più frazionamenti e appartenenti a diversi

membri famigliari) e successivamente ricevuta da parte dell'archivio dell'Ufficio

Tecnico.

Si evidenzia, non in maniera esaustiva, che:

(A.1) piano terra: il vano cucina si presenta distinto in due zone da una parete identificando due superfici, una a cucinino e una a pranzo; è presente un varco di collegamento tra il vano pranzo e il vano salotto, nel bagno è presente una paretina ad racchiudere lo spazio doccia; al piano interrato, l'altezza interna è inferiore a quella prevista (h.ml 1,90 < 2,20), il vano a centrale termica non è rappresentato graficamente; non è presente il muro di delimitazione verso l'interno della scala;

(A.1) prospetto Nord-est e Nord-ovest: le finestre della cantina sono in bocca di lupo per diverso andamento del profilo del terreno;

(A.2) piano primo: è presente un varco di collegamento tra il disimpegno d'ingresso e la cucina; la cucina ha una finestra anche sul fronte Nord-est, è presente un varco di collegamento tra la cucina e il salotto, il varco tra il disimpegno notte e il salotto non è presente, la parete dividente il bagno e la camera 1 ha diversa posizione pertanto il bagno è di larghezza maggiore mentre la camera 1 è di larghezza inferiore dal progetto; la scala di accesso alla soffitta è divisa dal disimpegno d'ingresso da una parete ed è chiusa con una porta priva di un pianerottolo antistante; al piano soffitta: sono presenti 6 finestre basse (sotto tetto) in corrispondenza a quelle sottostanti, sui lati Nord-ovest, Sud-ovest e Sud-est.

Le ringhiere ai terrazzini e alle scale esterne, nonché i davanzali e i fori finestre nella soffitta hanno altezza inferiore allo standard di sicurezza richiesto.

(A.2) prospetto Nord-est: non è rappresentata la finestra della cucina; prospetti Nord-ovest, Sud-ovest, Sud-est: non sono rappresentate le finestre basse della soffitta; il profilo del piano di copertura appare leggermente asimmetrico rispetto la rappresentazione grafica di progetto;

(A.1) e (A.2) Ritengo che le parziali difformità e variazioni dalla Licenza Edilizia, pur questa anteriore al 1/09/1967 e al 17/03/1985, possano essere prudenzialmente

oggetto di verifica delle tolleranze dimensionali ammissibili effettuando un rilievo strumentale di dettaglio dell'immobile e la verifica della idoneità statica e sua attestazione da parte di tecnico professionista abilitato, previo specifico sopralluogo e utilizzo di coerenti modelli matematici di simulazione, nonché l'esecuzione di eventuali sondaggi a campione, con un costo approssimato di circa € 5.000.

Per l'aggiornamento del progetto "as built", previa verifica prioritaria della fattibilità e dell'iter amministrativo con gli Uffici Tecnici degli Enti di Controllo che possa allineare il progetto al costruito al tempo dell'esecuzione con una esatta rappresentazione, si può prevedere per il tecnico professionista abilitato un costo approssimato di circa € 3.000.

(A.1) Impianti tecnologici - elettrico, termoidraulico e gas da verificare, adeguare alle normative di settore e attestare nella funzionalità e sicurezza, per i quali si può prevedere per gli operatori tecnici approssimativamente € 5.000 e per il tecnico professionista attestatore si stimano circa € 3.000, importi indicativi che si possono considerare, genericamente e tra altri, nell'incidenza della vetustà dell'immobile.

(A.2) Per la messa in sicurezza dei parapetti delle scale esterne e dei davanzali nonché delle finestre basse della soffitta con l'apposizione di opportune protezioni anticaduta, si può stimare un costo approssimativo di circa €4.000.

(A.) La copertura in pvc e pannelli ondulati posti sopra la pompeiana andranno tolti e il box in lamiera andrà smontato, se non compatibile con le norme urbanistico-edilizie.

**Note in merito alle verifiche di allineamento ed eventuale sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione visionata e ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici, e può essere soggetto a possibili

modificazioni e integrazioni. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti delle istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo delle pratiche, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.** Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Per quanto è stato possibile osservare in corso dei sopralluoghi, gli elaborati catastali non differiscono in generale da quanto edificato, ma da aggiornare con l'accatastamento della pompeiana per il quale si può prevedere un costo per il tecnico professionista e per la pratica di circa € 1.500 escluso oneri e imposte, che si può considerare compreso nel deprezzamento per vendita all'asta.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 07/11/2023 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non risulta registrato presso l'Ufficio preposto alcun contratto sul compendio staggito.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, caratterizzata dalla stretta colleganza tra gli alloggi, vicinanza e promiscuità di spazi dalle dimensioni ridotte, non è né opportuna né agevole la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il compendio non è formalmente costituito in condominio, purtuttavia la gestione delle parti comuni richiede proporzionalità e ripartizione degli obblighi e dei diritti.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica, evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva pur essendo previsti in discesa non si rilevano ancora sostanziali cenni di riduzione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle

rilevanti instabilità dei costi dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di scadente qualità. Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere considerati: la relativa vicinanza con il centro storico di Ceneda e con alcuni poli di interesse territoriale (commerciale della grande distribuzione), area privata a verde, facilità di collegamenti territoriali, sia con mezzi pubblici che privati, ad ampio raggio attraverso la viabilità intercomunale e di accessibilità all'autostrada A27, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la condizione difficoltosa per l'accesso di veicoli della superficie scoperta dalla strada pubblica e la distanza per il reperimento di una spazio di sosta pubblico; l'ambito urbano, seppur periferico, dal traffico veicolare in parte sostenuto in alcune ore del giorno, la prossimità di una attività produttiva/commerciale rilevante, attrattore di frequentatori e operatori, la datata costruzione originale, anche nella tipologia distributiva e costruttiva, la qualità delle finiture, dei vani, degli ambienti accessori, lo stato di manutenzione in generale, nonché la scadente qualità energetica, la necessità di allineamento urbanistico-edilizio, oltreché la necessità di verifica dell'idoneità statica, della qualità degli impianti e l'installazione di presidi di sicurezza, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione dei beni oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

## Valutazioni

La valutazione dei beni è conseguenza di indagini di mercato e dalla verifica dei prezzi applicati in zona, rappresentati sinteticamente dalle quotazioni in generale per l'ambito residenziale raccolto dall'Agenzia delle Entrate in merito ai valori applicati su tipologie a villini, disposti ai bordi della fascia centrale rispetto al territorio comunale di Vittorio Veneto, con prevalenza di abitazioni civili e contesto ampio di tipo residenziale (2° semestre 2023):

| Tipologia       | stato conservativo | valore mercato (€/mq) min. - max |
|-----------------|--------------------|----------------------------------|
| villa e villino | ottimo             | €/mq 1.600 - €/mq 2.000          |
| villa e villino | normale            | €/mq 1.600 - €/mq 1.750          |

con un valore parametrico di riferimento, medio mercato, individuato di €/mq 1.750, che applicato alle superfici commerciali, quindi:

### (A.1)

| Id.                   | superficie ragg. | €/mq/medio | valore (ottimo/normale) |
|-----------------------|------------------|------------|-------------------------|
| (A.1) casa - p.T - S1 | <b>mq 169,46</b> | € 1.750    | € 296.558,83            |

al quale valore, viste e considerate le condizioni di età, qualità e manutenzione sopradescritte, si può applicare un coefficiente (vetustà 64 anni, qualità media, stato buono - rif.: Min. LL.PP. circ. 12480/1966 e 2945/1993, L.392/1978) con moltiplicatore 0,60, ottenendo quindi:

| Id.                   | valore (ottimo / normale) | coefficiente v.q.s. | valore ponderato |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|------------------|
| (A.1) casa - p.T - S1 | € 296.558,83              | 0,60                | € 177.935,30     |

alla quale, in considerazione dell'accesso con veicoli alla superficie dalla strada pubblica condizionato dalle proprietà confinanti, ritengo di applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 10%, ottenendo quindi:

| Id. | valore pond. | coefficiente correttivo | valore |
|-----|--------------|-------------------------|--------|
|-----|--------------|-------------------------|--------|

|       |                  |              |      |              |
|-------|------------------|--------------|------|--------------|
| (A.1) | valore proprietà | € 177.935,30 | -10% | € 160.141,77 |
|-------|------------------|--------------|------|--------------|

al quale si può detrarre approssimativamente (esclusi oneri e imposte) quota parte proporzionale per attività tecnica professionale di valutazione e attestazione idoneità sismica, possibile allineamento urbanistico-edilizio del progetto al costruito al tempo dell'esecuzione, ottenendo:

| Id.   | urbanistica-edilizia | quota parte prop. | costo prop. | valore (p. 1/1)     |
|-------|----------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| (A.1) | -€ 8.000,00          | 0,44              | -€ 3.520,00 | <b>€ 156.621,77</b> |

su tale valore relativo alla piena proprietà, considerato che l'età dell'usufruttuario Soggetto "6" è di 94 anni, applico il coefficiente pari al 90% per individuare il valore della nuda proprietà in capo ad Esecutato "4", quindi:

| Id.   |                  | valore (p. 1/1) | coeff. nuda proprietà | valore nuda proprietà |
|-------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| (A.1) | valore proprietà | € 156.621,77    | 90%                   | <b>€ 140.959,59</b>   |

**(A.2)**

Così, anche per (A.2) per individuare il valore della piena proprietà della parte pignorata, quindi:

| Id.   |            | superficie ragg. | €/mq/medio | valore (ottimo/normale) |
|-------|------------|------------------|------------|-------------------------|
| (A.2) | casa - p.1 | <b>mq 218,62</b> | € 1.750    | € 382.587,30            |

al quale valore, viste e considerate le condizioni di età, qualità e manutenzione sopradescritte, si può applicare un coefficiente (vetustà 64 anni, qualità medio-signorile, stato buono - rif.: Min. LL.PP. circ. 12480/1966 e 2945/1993, L.392/1978) con moltiplicatore 0,65, ottenendo quindi:

| Id.   |            | valore (ottimo / normale) | coefficiente v.q.s. | valore ponderato |
|-------|------------|---------------------------|---------------------|------------------|
| (A.2) | casa - p.1 | € 382.587,30              | 0,65                | € 248.681,74     |

al quale, in considerazione dell'accesso con veicoli alla superficie dalla strada pubblica condizionato dalle proprietà confinanti, ritengo di applicare un coefficiente

correttivo in riduzione del 10%, ottenendo quindi:

| Id.   |                  | valore pond. | coefficiente correttivo | valore       |
|-------|------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| (A.2) | valore proprietà | € 248.681,74 | -10%                    | € 223.813,57 |

al quale si può detrarre approssimativamente (esclusi oneri e imposte) quota parte proporzionale per attività tecnica professionale di valutazione e attestazione idoneità sismica, possibile allineamento urbanistico-edilizio del progetto al costruito al tempo dell'esecuzione, ottenendo:

| Id.   | agg.urbanistica-edilizia | quota parte prop. | costo prop. | valore (p. 1/1) |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------|-----------------|
| (A.2) | -€ 8.000,00              | 0,56              | -€ 4.480,00 | € 219.333,57    |

che integrato del costo per la messa in sicurezza dei parapetti con adeguamenti anticaduta, ottenendo:

|       |                       | valore (p. 1/1) | Costo adeguamento | Valore piena proprietà |
|-------|-----------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| (A.2) | adeguamenti parapetti | € 219.333,57    | -€ 4.000,00       | <b>€ 215.333,57</b>    |

Pertanto, il valore complessivo del Lotto 3, composto dalla nuda proprietà 1/1 [sulla parte (A.1)] in capo a Esecutato "4" e dalla piena proprietà 1/1 [sulla parte (A.2)] in capo a Esecutato "3", risulta essere di

**€ 356.293,16**

sul quale somma si può applicare un deprezzamento, per la stima del valore da proporre alla vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, che tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un bene operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, quindi:

|  |                     |
|--|---------------------|
| deprezzamento per vendita all'asta del 20%, pari a:  | -€ 71.258,63        |
| ottenendo un valore di:                              | € 285.034,53        |
| che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di: | <b>€ 285.000,00</b> |

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 3**

**per parte in nuda proprietà e parte in piena proprietà**

prezzo base d'asta € 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00)

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO – PREZZI BASE DI VENDITA FORZATA**

LOTTO 1 - per la piena proprietà

Prezzo base d'asta € 1.443.000,00 (unmilionequattrocentoquarantatremila/00)

LOTTO 2 - per la nuda proprietà

Prezzo base d'asta € 67.000,00 (sessantasettemila/00)

LOTTO 3 - per parte in nuda proprietà e parte in piena proprietà

prezzo base d'asta € 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00)

\*\*\*\*\*

**ELENCO SOMMARIO ALLEGATI**

1. Agenzia delle Entrate - Servizi catastali
2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare
3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria - AVEPA
4. Edilizia e Urbanistica
5. Atti
6. Documentazione sopralluogo
7. Schede

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 24/04/2024

esperto stimatore

Arch. Alfonso Mayer

