

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL CN64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: a XXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.a.s. di XXXXX XXXXXXXX & C.

TERRENO A DESTINAZIONE EDIFICABILE – PAESE (TV)



Geometa Luciano Berton

San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto.....	4
3.3	Parti comuni	5
4	VALUTAZIONE LOTTI.....	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	9
4.3	SOPRALLUOGHI	9
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	10
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	13
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	13
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
4.7	SITUAZIONE CATASTALE	22
4.8	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	22
4.8.1.1	CONFORMITA' EDILIZIA	22
4.8.1.2	CONFORMITA' CATASTALE	24
4.8.1.3	CONFORMITA' URBANISTICA.....	24
4.8.1.4	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	24
4.9	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1».....	25
4.10	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2».....	26
4.11	VALUTAZIONE DEL LOTTO	27

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Paese (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

La stima riguarda un appezzamento di terreno ubicato in Comune di Paese (TV).

In particolare, l'area oggetto della presente relazione è costituita dalla superficie Destinata dal precedente utilizzatore come piazzale per deposito materiali ed attrezzatura nell'ambito di attività di "impresa edile" ed avente una superficie complessiva catastale di 7.103 mq.

Pur trattandosi di un unico appezzamento delimitato nel suo contorno da recinzioni fisse e malgrado la vendita sia prevista per l'interezza di tutta l'area considerata, solo ai fini della determinazione del valore complessivo verranno considerati come due distinti immobili in ragione delle due diverse destinazioni urbanistiche che identificano porzioni della stessa area.

3.2 Zona di ubicazione e contesto



L'intera area di cui è richiesta la stima è situata in Comune di Paese, in Via S. Pellico ai margini dell'abitato che si sviluppa a sud della Postumia all'altezza del centro commerciale "Castellana".

In particolare, detta area è racchiusa a nord dall'abitato a ovest dall'area a destinazione produttiva a est da terreno destinato ad uso agricolo, a sud dalla ferrovia Treviso-Castelfranco.

Ad essa vi si può accedere o tramite la succitata Via, transitante sull'ambito residenziale e raggiungibile dalla S. R Postumia mediante Via Risorgimento o Via Solferino, oppure transitando dalla viabilità posta a ridosso del prospetto sud dell'edificio a destinazione produttiva ed accessibile da Via Giuseppe Verdi.

Nonostante l'area in oggetto – anche secondo le previsioni urbanistiche vigenti - rappresenti la naturale estensione dell'esistente abitato, la concomitante adiacenza da un lato della ferrovia, dall'altro della zona produttiva, a giudizio dello scrivente pone qualche limite a detta prospettiva di sviluppo.

3.3 Parti comuni

Tale aspetto, trattandosi di unità immobiliare autonoma e non facente parte di "condominio", non risulta essere pertinente.

Ci si avvale tuttavia del presente punto per evidenziare la condizione per la quale l'accesso all'area in esame, così come per le adiacenti aree produttive, avviene da Via S. Pellico che in molta parte del suo tracciato ricade nella stessa proprietà in forma di servitù.

A tal proposito si rimanda alle specifiche riportate in seguito nel capitolo in cui si riporteranno le evidenze dei titoli e delle restrizioni riguardanti il bene in esame e nel quale vengono riportati i riferimenti degli atti con i quali sono state costituite dette servitù.

Posto che lo stato dei luoghi non fornisce riferimenti chiari ed univoci per la definizione dei limiti della proprietà e considerato che la riconfinazione dell'area non è tra gli incarichi affidati al sottoscritto perito estimatore, al fine di eseguire una verifica della congruità tra lo stato dei luoghi e l'assetto catastale (ancorché in forma sommaria), si è eseguita una georeferenziazione mediante sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale.

L'esito di tale sovrapposizione da un lato ha confermato il fatto che parte della viabilità ricade in proprietà occupando una fascia sul lato ovest dei mappali 107, 761 e 764, dall'altro che al di là di detta occupazione non emergono ulteriori elementi che possano indicare criticità o dubbi circa la corretta delimitazione dei confini (che si ribadisce ancora non sono stati riconfinati).

4 VALUTAZIONE LOTTI



4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Intera area – suddivisione in immobili

Come premesso nel precedente capitolo, malgrado la presente stima e la successiva vendita fallimentare consideri l'intero ambito nella sua interezza, la redazione del presente documento viene eseguita ipotizzando due distinti immobili per poter debitamente valutarne le peculiarità, difformi tra le varie porzioni di terreno per la diversa classificazione urbanistica loro attribuita.

Rimandando al proseguo della descrizione per la specifica trattazione dei due distinti "immobili" (ovvero delle due parti della medesima area), nel presente punto si riportano le caratteristiche generali e le descrizioni più significative dell'intero ambito nella sua interezza, ribadendo che al di là della diversa destinazione urbanistica, lo stesso attualmente è costituito da un'unica area utilizzata nella sua interezza.

Nel proseguo del presente paragrafo, pertanto, si relaziona sull'intera area di 7.103 mq costituita dai seguenti mappali del foglio 36 del Comune di Paese:

- particella 104, rendita € 0,51
- particella 107, rendita € 26,25
- particella 108, rendita € 13,98.
- particella 761, rendita € 11,65
- particella 764, rendita € 5,88.

Descrizione dell'immobile e confini:

Detta area ha una superficie complessiva di 7.103 mq catastali; di forma trapezoidale, si sviluppa parallelamente al tracciato ferroviario con il lato lungo di circa 122 ml "appoggiato" a nord su area di altra proprietà e della medesima destinazione e con altezza massima rivolta a ovest di circa ml 93 ed altezza minima rivolta ad est di circa 18 ml.

L'intera superficie è delimitata da recinzioni esistenti delle quali, come si è già avuto modo di specificare, non è stata accertata la conformità rispetto alla posizione del confine catastale.

Tuttavia, si è accertato che lungo l'intero lato est, dove l'area è lambita dalla viabilità esistente e successivamente da edifici a destinazione produttiva, dette delimitazioni sono state eseguite in arretramento rispetto al naturale confine (che quindi ricade sull'area occupata dalla viabilità), riservando all'esterno della recinzione stessa una fascia di terreno su cui insiste la sede pavimentata della servitù e di Via S. Pellico.

In prossimità del vertice sud/ovest dell'intero appezzamento, in adiacenza al tracciato ferroviario, risulta essere collocato un ampio cancello per l'accesso carraio all'area ed in corrispondenza di tale ingresso, laddove la viabilità svolta verso est, la recinzione si arretra ulteriormente formando un ulteriore slargo.

Si ribadisce anche in merito a questo aspetto, che non essendo compresa la verifica dei termini di confine tra gli incarichi affidati, non si è verificata la rispondenza della posizione della recinzione rispetto alle pattuizioni



dell'atto costitutivo la servitù, ma tuttavia si evidenzia che, da semplice verifica dell'ortofoto storica, è stato accertato che l'attuale recinzione si trova nella medesima posizione in cui ora si trova da oltre un ventennio. L'area, che come detto veniva utilizzata come deposito di materiale edile, risulta interamente inghiaiaata.

Si è accertato che sulla stessa insistono alcune costruzioni precarie eseguite con struttura metallica e tubi innocenti e con tamponamenti vari di materiale plastico.

Anticipando quanto successivamente esposto relativamente alla legittimazione edilizia, si precisa che stando alle ricerche eseguite tali costruzioni precarie risulterebbero essere state realizzate in assenza di autorizzazione edilizia.

Su vari punti della stessa area si riscontra inoltre la presenza di cumuli di vario materiale, derivante dal deposito di inerti, materiale di scarto o derivante da demolizioni presumibilmente nell'ambito dell'attività edilizia svolta dalla precedente ditta utilizzatrice.

Da una verifica sommaria dei suddetti cumuli non sono emerse evidenze che possano far ritenere che su tali accumuli vi possa essere depositato materiale nocivo o che possa arrecare pregiudizio alla salubrità del terreno sottostante; tuttavia si evidenzia che tale giudizio - del tutto generico e presuntivo - non è supportato da alcuna evidenza ne' da analisi specifiche, posto che la caratterizzazione dell'area non rientra tra gli incarichi affidati allo scrivente e che pertanto rientrerà tra gli obblighi e le incombenze spettanti alla ditta acquirente.

Pur tuttavia per poter compiutamente eseguire la presente stima e quindi per poter quantificare gli oneri a spettanti alla ditta acquirente per la conformazione del bene, in assenza di detta caratterizzazione lo scrivente ha richiesto ed ottenuto da due diverse ditte operanti nel settore dello smaltimento dei rifiuti delle specifiche stime per la quantificazione degli oneri necessari per la rimozione e lo smaltimento sia del materiale depositato che delle strutture e delle costruzioni presenti nell'area.

L'intera area costituita dall' "immobile 1" e dall' "immobile 2" confina:

- a nord con l'area facente parte del medesimo ambito di sviluppo a destinazione residenziale, attualmente coltivata a seminativo;
- ad est da terreno a destinazione agricola;
- a sud con la tratta ferroviaria Treviso - Castelfranco;
- ad ovest con la servitù di passaggio e successivamente con ambito a destinazione produttiva;

Immobile 1

L'area che viene descritta come "immobile 1" è sita in Comune di Paese (TV), Via S. Pellico ed è censita presso l'Agenzia del territorio di Treviso al foglio 36 come segue:

- particella 107, rendita € 26,25
- particella 108, rendita € 13,98.



Tale area risulta intestata a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C. per la quota dell'intero (1/1) della piena proprietà.

In particolare, si tratta della porzione dell'area già descritta precedentemente che risulta vocata a destinazione residenziale dal vigente strumento urbanistico essendo classificata dallo stesso come "AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)", ovvero come parte del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.

Tale area come detto corrisponde alla porzione nord/est dell'intero compendio, ovvero della porzione specificatamente identificata dai mappali 107 e 108 della superficie complessiva di 4.720 mq.

Essa confina

- a nord con il mappale 106 di altra proprietà costituente unitamente a detta area l'ambito ATR 24;
- a est con mappale 109 di altra proprietà destinato ad attività agricola;
- a sud con la ferrovia
- a ovest con i terreni della medesima proprietà ed oggetto della medesima vendita fallimentare ancorché considerati separatamente nella presente relazione al "lotto 2" avendo diversa destinazione urbanistica (TPP14)

Immobile 2

Richiamando quanto descritto nella precedente parte del paragrafo riferita alla descrizione complessiva dell'area, nel presente punto si riportano i dati e le caratteristiche specificatamente riferite alla porzione che, pur facendo parte del medesimo compendio, si distingue dalla porzione identificata come "immobile 1" per la diversa destinazione urbanistica assegnata.

L'immobile identificato nella presente relazione come "immobile 2" è costituito dalla porzione di area che secondo il vigente strumento urbanistico ha vocazione produttiva essendo classificata come "TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)" ovvero come tessuto esistente di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio e che comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Tale area corrisponde alla porzione sud/ovest dell'intero compendio, ovvero della porzione di complessivi 2.338 mq catastali specificatamente identificata dai seguenti mappali del foglio 36 del Comune di paese:

- particella 104, rendita € 0,51
- particella 761, rendita € 11,65
- particella 764, rendita € 5,88.

Essa confina

- a nord e a est con i mappali 107 e 108 della medesima proprietà ed oggetto della medesima vendita fallimentare (ancorché considerati separatamente nella presente relazione come "immobile 1")
- a est con mappale 100 e 435 109 in cui ricade la servitù di transito a servizio dell'ambito produttivo antistante e successivamente con capannoni di altra proprietà
- a sud con la ferrovia Treviso - Castelfranco

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Rimandando al successivo punto per le specifiche riguardanti sia la determinazione delle consistenze che del Valore di Mercato degli immobili in questione, di seguito si anticipano sommariamente le caratteristiche generali ed il valore nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano:

Immobile 1

Destinazione	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)	
Consistenza commerciale complessiva	sup. intera area ATR	mq 4 720
Della quale occupata da viabilità esistente (sede servitù Via S. Pellico)		mq 121
Della quale ricadente in vincolo ferroviario		mq 2 350
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 50 427,00

Immobile 2

Destinazione	TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)	
Consistenza commerciale complessiva	sup. intera area ATR	mq 4 720
Della quale occupata da viabilità esistente (sede servitù Via S. Pellico)		mq 430
Della quale ricadente in vincolo ferroviario		mq 1 123
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 35 647,50

4.3 SOPRALLUOGHI

Immobili 1 e 2

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione, di rilevarne le caratteristiche e di valutarne la conformità edilizia e catastale.



4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobili 1 e 2

Alla data dei sopralluoghi eseguiti l'area oggetto di stima risultava libera

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobili 1 e 2

- Sentenza di fallimento

Presso Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11 marzo 2020 al n. gen28604- part19519 a favore di "Massa dei creditori del fallimento xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché del Socio illimitatamente responsabile
contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX S.A.S. DI XXXXX XXXXXXXX & C
(allegato A.1)

- Iscrizione ipotecaria giudiziale

derivante da 0281 decreto ingiuntivo, presso Tribunale di Treviso in data 3 gennaio 2020, repertorio 23/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 16 gennaio 2020 al n. gen1580-part162
a favore di R.B. TERMOIDRAULICA S.R.L.
contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.a.s. di xxxxx xxxxxxxx & C., derivante da 0281 decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 38 000,00.
Importo capitale: € 30 696,84.
(allegato A.2)

- Costituzione di servitù per collettore fognario

mediante scrittura privata presso Notaio Sobbrivo Angela in data 10/10/2013 rep. 67/37 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29/10/2013 al n. gen 31446 – part 21609 a favore di ALTRO TREVIGIANO SERVIZI S.R.L.
contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.N.C. di xxxxxxxx xxxxxxxx & C., derivante da Costituzione di servitù.
(allegato A.3)



Con il suddetto atto viene costituita la seguente servitù: "Si costituisce servitù perpetua per collettore fognario per l'installazione sotterranea, con diritto per la parte cessionaria di accesso ai fondi ai fini della conservazione, manutenzione, vigilanza ed eventuale ricostruzione dell'opera stessa. In particolare la parte concedente per se', successori ed aventi causa, si è impegnata: - a garantire l'inamovibilità della condotta installata ed a non fare né permettere alcuna opera che possa comunque impedire od ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della condotta;- a non effettuare, entro la superficie asservita, piantagioni arboree che con il loro apparato radicale possano danneggiare il manufatto;- a non erigere, entro la superficie asservita, alcuna costruzione stabile o provvisoria senza il preventivo consenso della società "Alto Trevigiano Servizi S.R.L." Alla servitù è assoggettata la superficie occupata dalla condotta sotterranea, della lunghezza di metri lineari 26 e larghezza di metri lineari 3 lungo la particella 104 e della lunghezza di complessivi metri lineari 127 e larghezza di metri lineari 3 lungo le particelle 764, 108 e 107".Contattata la società Alto Trevigiano servizi S.r.l. e sentito al riguardo il tecnico responsabile della zona in questione, è stato possibile ottenere uno schema della suddetta servitù dalla quale si evince che la condotta interrata ricade per un primo tratto con un tubo in PVC diam. 315 sull'area attualmente occupata dalla servitù di passaggio e transitante più o meno in asse della stessa parallelamente alla facciata est dell'edificio produttivo adiacente; per un secondo tratto, in cui la condotta è costituita da tubo in gres diam. 1200, questa si inserisce nell'area in prossimità dell'angolo sud della medesima servitù di passaggio e transita successivamente, lambendo il manufatto precario esistente, lungo tutta la lunghezza del confine sud in prossimità del tracciato della ferrovia. a favore di ALTRO TREVIGIANO SERVIZI S.R.L., contro xxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.N.C. di xxxxxxx xxxxxxx & C., derivante da Costituzione di servitù.

- Servitù di transito e deroga distanze

a rogito Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 18 dicembre 1986, repertorio 27.241, registrato a Treviso in data 7 gennaio 1987 al n., vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 gennaio 1987 al n. gen835-part710

a favore di Società per azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A."

contro Società per azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A." e "IMMOBILIARE ORINOCO S.R.L.", (allegato A.4)

Nell'ambito del suddetto fu costituita la seguente servitù di transito:" Le società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." con sede in Paese, proprietarie di terreni attigui, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si sono obbligate espressamente a consentire reciprocamente l'edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio oggi vigente nonché a quella che potesse in futuro essere stabilita da Autorità in genere. La Società "Immobiliare Orinoco s.r.l." con sede in Paese, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata a far esercitare alle



Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sui mm. nn. 735/a e 736, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alle società "Immobiliare Orinoco s.r.l." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sulla porzione dei mm. nn. 100/b, 581/a, 94 e 735/b che sarà adibita a strada, come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alla Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." ed alla Società "immobiliare Orinoco s.r.l." il diritto di passaggio sulla porzione del m. n. 581/b che sarà adibita a strada come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto"

- Servitù di transito e deroga distanze

a rogito Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 18 dicembre 1986, repertorio 27.241, registrato a Treviso in data 7 gennaio 1987 al n., vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 gennaio 1987 al n. gen 834 - part 709

a favore di Società Per Azioni "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A."

contro "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE S.P.A." e ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI TV"

(allegato A.5)

Nell'ambito del suddetto atto fu costituita la seguente servitù di transito:" Le società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." con sede in Paese, proprietarie di terreni attigui, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si sono obbligate espressamente a consentire reciprocamente l'edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio oggi vigente nonché a quella che potesse in futuro essere stabilita da Autorità in genere. La Società "Immobiliare Orinoco s.r.l." con sede in Paese, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata a far esercitare alle Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sui mm. nn. 735/a e 736, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alle società "Immobiliare Orinoco s.r.l." e "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio sulla porzione dei mm. nn. 100/b, 581/a, 94 e 735/b che sarà adibita a strada, come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto, da esercitarsi senza limitazione di orario con qualsiasi mezzi, anche meccanici. La Società "Gal.lo. s.r.l." per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a far esercitare alla Società "Lunazzi Tintoria Industriale S.p.a." ed alla Società "immobiliare Orinoco s.r.l."



il diritto di passaggio sulla porzione del m. n. 581/b che sarà adibita a strada come graficamente evidenziato nel tipo di frazionamento allegato al trascrivendo atto"

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

Immobili 1 e 2

Con istanza avanzata al Comune di Paese in data 12/03/2021 protocollo 7599, lo scrivente richiedeva la verifica dell'esistenza di eventuali atti di legittimazione riferiti agli immobili indicati ed, eventualmente, copia degli stessi al fine della verifica della legittimità edilizia dei beni oggetto di stima.

Stante le "disposizioni COVID", con comunicazione mail del 21/10/2021, l'ufficio competente del Comune di Paese inviava allo scrivente comunicazione mail con allegata copia digitale della documentazione reperita presso i propri archivi relativamente alle varie proprietà indicate ed oggetto di esecuzione immobiliare.

Nella suddetta comunicazione il Comune precisava di non aver reperito alcuna pratica relativamente all'area di cui trattasi e costituita dal deposito di materiale ed attrezzatura edile in uso alla precedente ditta utilizzatrice.

Con tale premessa, è da ritenere che eventuali costruzioni presenti nell'area considerata, se realizzate successivamente al 01/07/1967, debbano ritenersi illegittimamente eseguite.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Data la diversa destinazione che caratterizza parti della medesima area considerata, nei punti che seguono si relaziona distintamente per singolo immobile rispetto a tale aspetto, riportando le specifiche peculiarità, le destinazioni e le potenzialità riconosciute dal vigente strumento urbanistico ad ognuna delle diverse porzioni di area.

A tal fine si farà riferimento agli atti costituenti il vigente Piano degli Interventi e specificatamente alla documentazione approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 09/04/2019 relativa alla variante n. 9 del piano degli interventi n. 2, secondo il quale l'area costituisce i beni oggetto di stima è classificata:

- parte come "AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)", identificata e considerata come "immobile 1" nella presente stima
- parte come "TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)" identificata e considerata come "immobile 2" nella presente stima

Immobile 1

Richiamo alle norme generali riferite alla specifica destinazione:

Rimandando alla consultazione della documentazione allegata, e specificatamente alla copia della cartografia e delle NTO vigenti riferite alla zona in oggetto, si riassumono di seguito le peculiarità più significative e funzionali per la determinazione del valore richiesto.

Secondo le NTO allegate al P.I. in questione, l'edificabilità della presente area, per quanto riguarda la porzione a destinazione residenziale, è definita principalmente dalle norme riportate nei seguenti articoli di cui, per alcuni, si riassume brevemente il loro contenuto principale:

- ARTICOLO 81- AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

Parti del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali e i cui obiettivi generali sono definire relazioni coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue; relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali; inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo con la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, o con linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

Il PI nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

Negli ATR le modalità di intervento sono generalmente quelle del PUA, anche se possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per proposte di progetti ed iniziative rilevante interesse pubblico. Gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

Sono ammesse le destinazioni funzionali come da articolo 22 delle stesse NTO (a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g6, g7) fatte salve indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio

Relativamente a tale zona risultano inoltre significativi i contenuti dei seguenti articoli delle NTO

- Schede Normative allegato alle NTO.
- ARTICOLO 6- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI nel quale vengono definite le modalità di individuazione e di determinazione dei parametri necessari ai fini dell'edificazione
- ARTICOLO 22-DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE nel quale sono riportate nel dettaglio le destinazioni a cui specificatamente si fa riferimento nell'art. 81



- ARTICOLO 24- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA), che contiene le indicazioni relative alle dotazioni di spazi pubblici laddove l'intervento edificatorio sia assoggettato ad un preventivo Piano di Attuazione.

Va evidenziato che secondo tale articolo:

- o Negli ambiti assoggettati a PUA le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del soggetto interessato e cedute gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; in alternativa è ammesso il vincolo all'uso pubblico delle aree private con manutenzione a carico dei privati.
 - o La realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi e passaggi dovrà comunque recepire quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
 - o Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere preferibilmente concentrate. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino con la messa a dimora di alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo il Prontuario per la qualità e la mitigazione ambientale.
- ARTICOLO 25-MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI
 - ARTICOLO 41-VINCOLO SISMICO
 - ARTICOLO 79-ZONE DI TRASFORMAZIONE – NORME GENERALI che definiscono le norme generali riferite alla tipologia di area, più specificatamente dettagliate nello specifico articolo 81. Rispetto a tale articolo si evidenzia:
 - o Che le aree in questione sono parti del territorio urbano per le quali si prevedono il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici. Si articolano in: ATU, ATR (ambiti di trasformazione residenziale), ATP, ARV, ATN, ASA e sono soggetti, eccezion fatta per ATN e ASA, a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 35 delle vigenti NTO.
 - o Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
 - o All'interno degli Ambiti gli interventi sono disciplinati nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative-allegato alle presenti NTO.



Analisi urbanistiche riferite alla potenzialità ed alla vocazione edificatoria del bene

Va innanzitutto precisato che l'area in oggetto, trattandosi di zona di trasformazione con vocazione di espansione a destinazione residenziale, l'attuazione delle possibilità edilizie concesse è subordinata all'attuazione mediante PUA.

Nel caso di specie l'eventuale attuazione è normata dalla specifica scheda ATR24 contenuta nell'allegato B1 alle NTO vigenti e l'eventuale urbanizzazione è subordinata al rispetto delle indicazioni in essa contenute.

Va precisato che il comparto di cui l'area fa parte (ATR24) non è rappresentato da terreno interamente ricadente nella proprietà e che comprende pertanto anche terreni di altra proprietà; dei circa 10.006 mq di superficie territoriale riportati nella suddetta scheda, la superficie ricadente in proprietà corrisponde infatti a 4.720 mq catastali.

Si riportano di seguito le indicazioni più salienti indicate nella suddetta scheda "ATR24 dell'allegato B1:

- È prevista la cessione a beneficio pubblico di 2.501 mq di (SP) dell'ambito considerato
- Dovranno essere eseguiti gli standard primari ai sensi degli art. 23, 24 e 25 delle NTO
- Dovrà essere riservata un'area minima di verde ecologico (VE) come da indicazioni del Piano del Verde
- Dovranno essere reperite le aree di macchia arborea all'interno della Ve come da Piano del verde
- L'indice perequato assegnato è di 0.20 mq/mq
- La quota minima di destinazioni residenziali è del 60%
- Non è prevista destinazione direzionale/commerciale
- La quota delle destinazioni flessibili è del 40%
- Vengono indicate le prescrizioni riguardanti le distanze da confini, strade e fabbricati.
- Nella planimetria riportata in detta scheda viene specificatamente indicata l'area di cui si prevede la cessione (SP) che corrisponde con la porzione ad ovest del comparto, ovvero dell'intero fronte adiacente alla viabilità esistente e coincidente con la servitù di transito a cui si è più volte fatto riferimento.
- Lungo il confine sud, dove l'area confina con la ferrovia inoltre dovrà essere realizzata una barriera verde.
- Lungo lo stesso confine insiste inoltre una fascia inedificabile di rispetto alla ferrovia della profondità di 30 ml.; secondo quanto previsto dall'art 44 delle NTO, le aree ricadenti all'interno di dette fasce di rispetto generano potenzialità che tuttavia deve essere realizzata esternamente al vincolo.

Sulla base di quanto desunto e sopra riassunto, si riportano i dati salienti derivati dall'applicazione delle specifiche contenute nello strumento urbanistico e che risultano pertanto necessari per la definizione delle potenzialità e conseguentemente per la determinazione del valore richiesto:

- Posto che l'ambito è costituito da area intestata a diverse proprietà e facendo riferimento alla superficie in possesso rispetto a quella totale, si rileva che la quota parte di ambito è pari a circa il

47% del totale; ne consegue che l'urbanizzazione presuppone necessariamente l'intervento attuativo non può essere promosso singolarmente ma prevede l'azione di entrambe le proprietà;

- Dei circa 10.006 mq complessivi dell'ambito, essendo stati stimati in circa 350 mq quelli occupati dalla viabilità esistente (servitù/via S. Pellico) e circa 2.350 mq quelli ricadenti in vincolo ferroviario, restano in disponibilità per lo sviluppo dei lotti edificabili circa 7.306 mq (pari al 73% del complessivo)
- Posto che la scheda ATR24 prevede che 2.501 mq debbano essere ceduti a beneficio pubblico, dei 7.306 mq utili precedentemente determinati vengono riservati alla disponibilità dell'intervento privato circa 4.805 mq
- Richiamando la quota parte determinata in circa il 47% del complessivo, dei suddetti 4.805 mq. 2.267 mq circa spetterebbero per quota al proprietario dell'area in oggetto;
- Considerando l'indice perequato in misura del 0.2 mq/mq sulla superficie territoriale di 10.006 mq si determina una potenzialità edificatoria pari a 2.001,20 mq, dei quali 500,30 mq pari al il 25% dovranno essere ceduti al Comune; dei rimanenti 1.500,70 mq, facendo riferimento sempre al 47%, circa 708 mq rappresenta la quota di edificabilità spettante pro quota.
- Detta edificabilità, stante la presenza della fascia inedificabile per rispetto al vincolo ferroviario, deve essere realizzata sull'area (quasi interamente di altra proprietà) esclusa dal suddetto vincolo.

I dati e le valutazioni sopra riassunte determinano che, presupponendo in modo sommario e presuntivo al 20% la tara sulla superficie territoriale da riservare per la realizzazione delle infrastrutture e degli standard, il beneficio dell'eventuale attuatore del PUA, a fronte dell'urbanizzazione dei 10.006 mq dell'ambito, è rappresentato da una capacità edificatoria di circa 1.500,90 mq da potersi realizzare su circa 3.844 mq di superficie fondiaria, ricavando pertanto dei lotti con un indice finale di circa 0.39 mq/mq di superficie fondiaria.

Valutando il medesimo risultato in termini di volume, si ottiene quindi un'edificabilità pari a circa 4.500 mc su una superficie fondiaria di circa 3.844 con un rapporto corrispondente a circa 1.17 mc/mq.

Analisi urbanistiche riferite alla valutazione del bene

L'esito delle valutazioni riportate nel precedente punto indicano come l'obbligo di cessione di parte dell'area al Comune associato alla presenza del vincolo ferroviario rappresentino unitamente un carico difficilmente assorbibile dall'attuale mercato, sia per il peso economico che l'eventuale urbanizzazione comporta sulla volumetria realizzabile, sia per la tipologia edilizia determinata dall'insieme di dette condizioni, con la formazione di lotti aventi indice rilevante e quindi destinati a edilizia intensiva.

A ciò si aggiungano le considerazioni effettuate in relazione alla descrizione del sito, nel quale si è evidenziato come la presenza della ferrovia e dell'adiacente sito produttivo non rendano appetibile il luogo per la realizzazione di costruzioni a destinazione residenziale.

Ulteriori elementi di negatività per la zona sono determinati anche dall'esistenza di un reticolo infrastrutturale ed una viabilità certamente deficitari, la cui risoluzione non può essere risolta con l'urbanizzazione dell'area in esame.

Per tutti i suddetti motivi, ritenendo complicata, economicamente svantaggiata e quindi poco appetibile l'attuazione dell'eventuale PUA come previsto dall'attuale strumento urbanistico, si ritiene di non valutare il terreno sul presupposto della sua attuale destinazione; nel contempo si riconosce allo stesso una peculiarità diversa da quella dell'area agricola che tuttavia dovrà essere necessariamente definita da successive varianti urbanistiche (magari mediante specifici accordi di programma o proposte pubblico-privato).

Sulla base delle suddette precisazioni, in assenza di specifici riferimenti di mercato a cui fare riferimento, lo scrivente ha ritenuto di effettuare le seguenti specifiche valutazioni:

- Per circa 121 mq occupati dalla sede stradale (servitù Via S Pellico esterna alla recinzione) un valore pari a € 2/mq, riconoscendo alla stessa comunque una finalità per l'asservimento e lo sviluppo della rimanente area in proprietà;
- Per circa 2.350 mq ricadenti in fascia di rispetto ferroviario € 7.00/mq, corrispondenti al valore di aree classificate come "verdi";
- Per i rimanenti 2.249 mq a € 15.00/mq, valutandone l'alternativa possibile vocazione ad aree di deposito o per la realizzazione di standard e viabilità dell'adiacente area produttiva (deficitaria in tal senso) o ancora a deposito/parco automezzi,

Allegati

A rappresentazione di quanto sopra esposto ed al fine di fornire gli opportuni riferimenti normativi a supporto di quanto descritto si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- Estratto dal PI vigente costituita da:
 - o stralcio della cartografia - zonizzazione
 - o legenda delle simbologie
 - o stralcio delle norme più significative riferite alla zona di riferimento
 - o scheda normativa riferita all'attuazione del PUA previsto per l'ambito (ATR24) (allegato B.1)

Immobile 2

Richiamo alle norme generali riferite alla specifica destinazione:

Secondo le NTO allegata al P.I. vigente, l'area identificata nella presente stima come "immobile 2" corrisponde con la porzione destinata come TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI – TPP 14.

Di seguito si riportano i riferimenti ai principali articoli che regolano l'edificazione nelle suddette aree:

- ARTICOLO 73- TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP), tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio.

Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni



terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati.

In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 11.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici:

- q= non superiore al 60% del lotto
- H = dovrà risultare dall'inserimento nel conteso ambientale e comunque non superiore a ml 10.00
- Distanze da determinarsi nei seguenti modi:
- Ds= pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5.00
- Df= non inferiore a ml 10.00
- Dc= pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5.00

I titoli abilitativi previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica in questi tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti NTO e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 122/1989.

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5. Nell'ambito dei TPP/2/4/6/7/8/9/12/13/14/15/16/17/18/20 è consentito il mantenimento delle destinazioni produttive ed attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del PAT; in questi Tessuti la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data.

- ARTICOLO 6- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI nel quale vengono definite le modalità di individuazione e di determinazione dei parametri necessari ai fini dell'edificazione
- ARTICOLO 22-DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE nel quale sono riportate nel dettaglio le destinazioni a cui specificatamente si fa riferimento nell'art. 81
- ARTICOLO 23- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED), contiene le indicazioni relative alle dotazioni di spazi pubblici laddove l'intervento edificatorio sia di tipo diretto. Le aree relative ai Tessuti TPP, TPC, TTR (soggette a IED) sono destinate a soddisfare le esigenze produttive in relazione alla specifica destinazione.



- ARTICOLO 25-MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI
- ARTICOLO 41-VINCOLO SISMICO
- ARTICOLO 69-ZONE CONSOLIDATE – NORME GENERALI nelle quali si definisce che le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo.

Le modalità sono quelle dell'intervento diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Progettazioni Unitarie (PU).

Le tipologie d'intervento ammissibili nelle Zone consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B2-Norme Idrauliche-allegato alle NTO ed i nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Analisi urbanistiche riferite alla potenzialità ed alla vocazione edificatoria del bene

Va innanzitutto precisato che l'area in oggetto, trattandosi di zona consolidata, con vocazione di espansione a destinazione produttiva, l'attuazione delle possibilità edilizie concesse non è subordinata all'attuazione mediante PUA e può essere attuata mediante intervento diretto.

L'eventuale intervento dovrà sottostare alle seguenti specifiche:

- Dotazioni di spazi pubblici come da art 23 e 26 delle NTO
- 20% della superficie del lotto dovrà essere mantenuta a verde
- Per le attività diverse da quella commerciale può essere destinata una superficie di vendita al dettaglio massima di 30 mq senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso
- Non è consentita la realizzazione di media e grandi strutture
- Nell'ambito considerato la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse solo in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data;
- Poiché l'area in oggetto confina a sud con la ferrovia, una fascia della profondità di 30 ml è vincolata a rispetto di tale struttura.
- Poiché la stessa area confina ad ovest con la viabilità (servitù di S. Pio X) da tale limite, così come dai rimanenti confini, si dovrà rispettare una distanza corrispondente all'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.

Posto che l'area in proprietà ricadente nell'ambito destinato come tessuti produttivi polifunzionali (TPP) ha una superficie complessiva di circa 2.383 mq, sulla base delle indicazioni precedentemente riportate si determinano le seguenti superfici parziali, necessarie ai fini della specifica valutazione del lotto:

- Dei 2.383 mq complessivi, circa 430 mq sono occupati dalla viabilità esistente (Servitù – Via S. Pellico)



- Circa 1331 mq della medesima area risultano ricadere nella fascia di rispetto ferroviario
- Presupponendo la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva posizionato sul limite del vincolo ferroviario ed avente altezza pari a ml 7.00, e considerando pertanto il rispetto della distanza da confini, strada e da limite di zona pari a ml. 7.00 si è determinata la possibilità di realizzazione di un edificio avente superficie coperta di circa 200 mq;
- Considerando poi una fascia pertinenziale di 7 ml attorno al suddetto edificio si è determinato un ipotetico “lotto di riferimento” corrispondente avente superficie di circa 830 mq., oltre ai quali la rimanente area viene considerata come scoperto pertinenziale;

Analisi urbanistiche riferite alla valutazione del bene

L'esito delle valutazioni riportate nel precedente punto indica come molta parte dell'area ricadente nell'ambito produttivo sia occupata da viabilità esistente o diversamente ricadente in area inedificabile per vincolo ferroviario.

A ciò si aggiungano le considerazioni effettuate in relazione alla descrizione del sito e specificatamente alle criticità della viabilità e dell'impianto infrastrutturale esistente che consente l'accesso al sito; la vocazione produttiva, che determina inevitabilmente la necessità di accesso di automezzi pesanti, deve presupporre una dotazione di infrastrutture atte a tale scopo che invece non si riscontrano.

Per tutti i suddetti motivi, si ritiene poco funzionale e appetibile l'attuazione dell'eventuale utilizzo dell'area ad uso produttivo se non riferito all'ampliamento delle attività adiacenti o destinato al ricavo di standard a verde e parcheggio o di aree di servizio per la logistica delle stesse attività adiacenti, inserite in un ambito certamente deficitario sotto tale aspetto.

Sulla base delle suddette precisazioni, lo scrivente ha ritenuto di effettuare le seguenti specifiche valutazioni:

- Per i circa 430 mq di superficie occupata da viabilità si attribuisce un valore pari a 2€/mq, riconoscendo alla stessa comunque una finalità per l'asservimento e lo sviluppo della rimanente area in proprietà;
- Per i circa 830 mq di terreno costituenti il “lotto di riferimento” su cui poter eseguire l'edificabilità ammessa € 25/ mq;
- Per i circa 1123 mq rimanenti, che seppur assoggettati a vincolo di inedificabilità possono comunque essere adibiti solo a scoperto pertinenziale, piazzale, parcheggi, verde e logistica, un valore unitario pari a € 12,5;

Allegati

A rappresentazione di quanto sopra esposto ed al fine di fornire gli opportuni riferimenti normativi a supporto di quanto descritto si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- Estratto dal PI vigente costituita da:
 - o stralcio della cartografia - zonizzazione
 - o legenda delle simbologie



- stralcio delle norme più significative riferite alla zona di riferimento
- scheda normativa riferita all'attuazione del PUA previsto per l'ambito (TPP 14) (allegato B.2)

4.7 SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

In allegato si riporta copia della documentazione riferita al terreno identificata nella presente stima come “immobile 1” e costituita dall’area di espansione a vocazione residenziale costituita dai mappali 107 e 108 del foglio 36 di Paese:

- Estratto catastale (allegato C.1)
- Copia della visura nominativa della ditta intestataria con indicazione delle proprietà ricadenti nel territorio di Paese, tra le quali l'area oggetto di stima. (allegato C.2)

Immobile 2

In allegato si riporta copia della documentazione riferita al terreno identificata nella presente stima come “immobile 1” e costituita dall’area di espansione a vocazione residenziale costituita dai mappali 104, 761 e 764 del foglio 36 di Paese

- Estratto catastale (allegato C.1)
- Copia della visura nominativa della ditta intestataria con indicazione delle proprietà ricadenti nel territorio di Paese, tra le quali l'area oggetto di stima. (allegato C.2)

4.8 GIUDIZI DI CONFORMITA

Malgrado nella presente stima si siano distintamente identificate due distinte porzioni di area al fine di valutare in modo opportuno le diverse classificazioni urbanistiche vigenti, il terreno è di fatto da un’unica superficie delimitata nel suo contorno da recinzioni e destinata in modo unitario alla medesimo utilizzo e la vendita fallimentare a cui ci si riferisce prevede la vendita in unico lotto; per tale motivo ai fini della determinazione dei giudizi di conformità tale aspetto verrà trattato unitariamente

4.8.1.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Immobili 1 e 2

Con comunicazione mail del 21/10/2021, l’ufficio competente del Comune di Paese informava lo scrivente che ad esito della richiesta di ispezione edilizia avanzata in data 12/03/2021 con protocollo 7599 non aveva reperito alcuna pratica edilizia riguardante i beni in oggetto.



Tuttavia, nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti si è accertata la presenza di alcuni manufatti di precaria esecuzione, realizzati per lo più con telaio in acciaio e/o tubi innocenti e tamponamenti in lastre leggere di varia natura (pvc e vetroresina).

In particolare, si è rilevata la presenza di:

- Tettoia costituita da struttura metallica e sovrastante copertura realizzata in "onduline" (posizionata in prossimità dell'accesso carraio all'area e del vertice sud/ovest del lotto) ed avente dimensioni in pianta di circa 37x6 ml h= 2.80
- Costruzione accessoria destinata a ricovero attrezzature costituita da struttura in acciaio ancorata su platea in calcestruzzo e tamponamento in "ondulina" ubicata in zona centrale dell'area e costituita:
 - o da una parte chiusa formata da due vani di forma rettangolare (uno di 11,90x7,70 ml l'altro di 12,20x9,60 ml, entrambi aventi altezza di circa 4,20 ml)
 - o da una tettoia adiacente, avente misure in pianta di circa 7,00x9,60 ml ed altezza di circa 4,20.

Tali strutture, che stante dato il mancato riscontro di riferimenti edilizi, sono state realizzate con tutta probabilità in assenza di autorizzazione edilizia, a giudizio dello scrivente non sono sanabili sia perché ricadenti all'interno della fascia di rispetto alla ferrovia, sia per l'evidente deficit strutturale e la completa assenza di idonei requisiti tecnico/strutturali necessari per la loro legittimazione.

Per detta ragione si considera la necessità di demolizione di dette strutture e nell'ambito della presente stima viene valutato l'onere necessario per tale intervento.

Oltre alle suddette costruzioni si è rilevata anche la presenza delle recinzioni che delimitano l'intera area e per le quali pur non avendo reperito alcuna autorizzazione, non si è tuttavia in grado di accertare se siano state realizzate precedentemente o meno al 01/01/1967.

Richiamando inoltre quanto già descritto nel precedente punto 4.1, si rileva inoltre che all'interno dell'area considerata risultano esservi alcuni cumuli di inerti, di materiale di scarto e derivati da demolizione nell'ambito di attività edilizia, dei quali viene data specifica evidenza nella documentazione fotografica allegata a cui si rimanda (Allegato D1)

Poiché tra gli incarichi conferiti allo scrivente non vi è l'onere della caratterizzazione del suolo, specifiche analisi fisico/chimiche attestanti la natura e la classificazione dei suddetti rifiuti non è stata eseguita a supporto della presente perizia e dovrà essere necessariamente svolta a carico dell'acquirente.

Tuttavia, dovendo considerare tale aspetto ai fini della determinazione del valore dell'area e dovendo pertanto stimare il carico economico conseguente alla caratterizzazione ed al successivo smaltimento del materiale e delle costruzioni presenti, lo scrivente ha contattato due distinte ditte operanti nello specifico settore, ottenendo dalle stesse una stima dei suddetti oneri che è stata presuntivamente quantificata in circa € 30.000 + IVA complessivi.



A conclusione di quanto esposto si rileva pertanto che l'immobile non è conforme ma è regolarizzabile con un costo di circa 36.600 €.

Si rimanda all'allegato (Allegato D1) per la rappresentazione fotografica dei materiali e delle strutture di cui è necessaria la rimozione e lo smaltimento.

4.8.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

Immobili 1 e 2

Posto che nell'area non insistono edifici censiti all'Agenzia del territorio e che i manufatti esistenti illecitamente edificati dovranno essere rimossi, la verifica della conformità catastale dei fabbricati esistenti risulta essere non pertinente.

Per quanto attiene invece alla verifica dei termini di confine, lo scrivente non dispone di documentazione o di dati funzionali alla verifica della corretta posizione degli stessi e precisa che la riconfinazione della proprietà non rientra tra gli incarichi espressamente affidati allo scrivente.

In merito a tale aspetto si evidenzia per altro che in occasione dei sopralluoghi eseguiti è stata accertata la presenza di recinzioni fisse a delimitazioni dell'intera proprietà e che da una specifica verifica eseguita visionando le ortofoto storiche disponibili, si è riscontrato che dette recinzioni esistono nella situazione in cui si trovano da oltre un ventennio.

Tuttavia, con le suddette precisazioni ed al solo scopo di verificare sommariamente la congruità dello stato dei luoghi rispetto all'assetto catastale, si è eseguita una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato a tale scopo, evidenzia quanto segue:

- è confermato che parte della superficie in proprietà, specificatamente quella esterna alla recinzione nel lato ovest, è di fatto occupata dalla servitù di transito (viabilità esistente);
- le recinzioni a nord ed est coincidono sommariamente con la posizione catastale
- il confine sud, coincidente con la delimitazione della ferrovia è difficilmente valutabile a causa della presenza di folta vegetazione.

Si rimanda all'allegato (Allegato D2) per la rappresentazione cartografica della suddetta sovrapposizione.

4.8.1.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Immobili 1 e 2

Data la specifica natura e la tipologia del bene oggetto di stima, tale aspetto non è pertinente.

4.8.1.4 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobili 1 e 2

Data la specifica natura e la tipologia del bene oggetto di stima, tale aspetto non è pertinente.

4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobili 1 e 2

Si riportano in allegato i riferimenti e copia delle provenienze reperite al ventennio con riferimento ai beni in esame:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Romano Salvatore di Treviso in data 19 dicembre 1991, repertorio 67101 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20 gennaio 1992 al n. gen3560-partr3213, con cui "LUNAZZI TINTORIA INDUSTRIALE SPA" acquistò l'intera proprietà (1/1) del terreno catastalmente censito in Comune di Paese al foglio 36 mappale 107 di complessivi 3.080 mq
(allegato E.1)
- Atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Treviso in data 28 luglio 2001, repertorio 117.492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2001 al n. gen31154-part22230 con cui xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC di xxxxxxxx xxxxxxxx & C. acquistano da Lunazzi Tintoria Industriale SPA la piena proprietà (1/1) dei mappali 104, 107, 108, 761, 764, di complessivi 7.103 mq0
(allegato E.2)

4.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Dati catastali: Fg. 36, num. 107, num. 108

Richiamando quanto già esposto precedentemente punto 4.6.2 relativamente alla parzializzazione della superficie costituente il bene individuato come "immobile 1" relativamente alla presenza di vincoli, alla utilizzabilità del bene ed all'eventuale occupazione da infrastrutture e viabilità ed al riguardo dei relativi valori unitari adottati per ognuna delle suddette fattispecie, nello schema di seguito riportato si determina lo specifico del bene in esame:

CALCOLO SUPERFICI		Sup. catastale
Foglio 36, num. 107 (Seminativo)		3 080,00
Foglio 36, num. 108 (Seminativo)		1 640,00
Superficie totale, m²		4 720,00
Di cui occupati da viabilità mq		121,00



Di cui ricadenti in zona a vincolo ferroviario mq	2 350,00
Rimanente superficie interna alla recinzione e non interessata da vincolo ferroviario mq	2 249,00

VALORI UNITARI ADOTTATI	
Valore unitario area occupata da viabilità esistente	€ 2,00
Valore unitario area ricadente in fascia di vincolo ferroviario	€ 7,00
Valore unitario adottato per rimanente area utilizzabile a fini edificatori	€ 15,00

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Valore catastale: € 4 525,88

Valore stimato:

Area occupata da viabilità	€ 242,00 = € 2,00 x m ² 121,00
Area in vincolo ferroviario	€16 450,00 = € 7,00 x m ² 2 350,00
Area utilizzabile a fini edificatori	€ 33 375,00 = € 15,00 x m ² 2 249,00
Compressivamente	€ 50 427,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 50 427,00
(euro cinquantamilaquattrocentoventisette/00)

4.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Comune: PAESE (TV)

Dati catastali: Fg. 36, num. 761, num. 104, num. 764

Richiamando quanto già esposto precedentemente punto 4.6.2 relativamente alla parzializzazione della superficie costituente il bene individuato come “immobile 1” relativamente alla presenza di vincoli, alla utilizzabilità del bene ed all’eventuale occupazione da infrastrutture e viabilità ed al riguardo dei relativi valori unitari adottati per ognuna delle suddette fattispecie, nello schema di seguito riportato si determina lo specifico del bene in esame:

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 36, num. 761 (Seminativo arborato)	1 367,00
Foglio 36, num. 104 (Bosco ceduo)	326,00
Foglio 36, num. 764 (Seminativo arborato)	690,00
Superficie totale, m²	2 383,00
Di cui occupati da viabilità mq	430,00
Di cui ricadenti in zona a vincolo ferroviario mq	1 123,00
Rimanente superficie interna alla recinzione e non interessata da vincolo ferroviario mq	830,00

VALORI UNITARI ADOTTATI	
Valore unitario area occupata da viabilità esistente	€ 2,00
Valore unitario area ricadente in fascia di vincolo ferroviario	€ 12,50
Valore unitario adottato per rimanente area utilizzabile a fini edificatori	€ 25,00

Valore catastale: € 2 029,51

Valore stimato: € 35 647,50 = € 25,00 x m² 2 383,00

Valore stimato:

Area occupata da viabilità	€ 860,00	€ 2,00 x m ² 430,00
Area in vincolo ferroviario	€14 037,50	= € 12,50 x m ² 1 123,00
Area utilizzabile a fini edificatori	€ 20 750,00	= € 25,00 x m ² 830,00
Complessivamente	€ 35 647,50	

VALORE STIMATO € 35 647,50
(euro trentacinquemilaseicentoquarantasette/50)



Geom. Luciano Berton

4.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

Si richiamano le valutazioni espone nell'ambito della presente stima a seguito delle quali l'intero appezzamento di terreno contornato da recinzioni fisse sia stato considerato in due diversi "immobili" stante la diversa destinazione urbanistica, precisando tuttavia che la conformazione del bene, la collocazione rispetto al sito circostante ed il potenziale utilizzo alla quale potrebbe essere destinato ha suggerito lo scrivente a considerarne la vendita unitaria in unico lotto.

Si richiamano altresì le valutazioni effettuate in merito alla scarsa appetibilità che – sempre a giudizio dello scrivente – il bene può suscitare per l'attuazione delle previsioni edificatorie attualmente assegnate all'area ed alle possibili alternative utilità che il bene può diversamente suscitare.

Con tali premesse, nello schema riassuntivo che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

VALORE DI MERCATO (OMV)

- Valore di mercato immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 86 074,50
- Oneri stimati per la legittimazione, la caratterizzazione dell'area e la rimozione dei materiali in essa presenti €-36 600,00

- Valore stimato al netto degli oneri di caratterizzazione e smaltimento: € 49 474,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

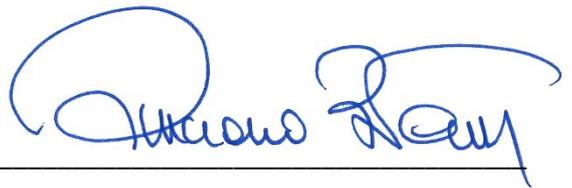
Valore stimato al netto degli oneri di caratterizzazione e smaltimento: € 49 474,50

- Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -9 894,90

- Valore di Vendita Giudiziaria del lotto € 39 579,60

ARROTONDATO A € 39 500,00

(euro trentanovemilacinquecento/00)



Geom. Luciano Berton

5. ALLEGATI

A.1 – Nota di trascrizione - Sentenza di fallimento

A.2 - Nota di trascrizione - Iscrizione ipotecaria

A.3 - Nota di trascrizione - Servitù per collettore fognario

A.4 - Nota di trascrizione - Servitù di transito

A.5 - Nota di trascrizione - Servitù di transito

B.1 – Estratto dal PI vigente – “immobile 1” area ATR 24

B.2 - Estratto dal PI vigente – “immobile 1” area TPP 14

C.1 - Estratto Catastale dell’intera area considerata

C.2 - Visura catastale nominativa

D.1 - Conformità edilizia – documentazione fotografica delle strutture da demolire e dei materiali da smaltire

D.2 - Conformità catastale – sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

E.1 – Nota di trascrizione provenienze al ventennio - Atto di compravendita a rogito Notaio Romano Salvatore di Treviso in data 19 dicembre 1991, repertorio 67101 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20 gennaio 1992 al n. gen3560-partr3213

E.2 - Nota di trascrizione provenienze al ventennio Atto di compravendita a rogito Notaio Santomauro Pasquale di Treviso in data 28 luglio 2001, repertorio 117.492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2001 al n. gen31154-part22230

F.1 – Documentazione fotografica - coni visuali

F.2 - Documentazione fotografica - foto

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it

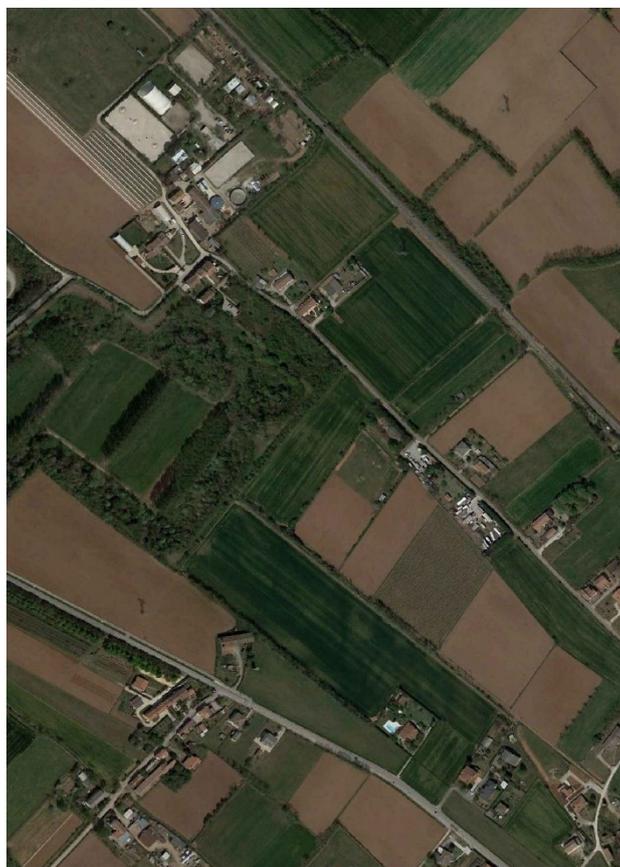


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

Debitore: XXXXX XXXXXXXX

TERRENI AGRICOLI A PAESE (TV) - VIA ONGARINE



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022



Geometa Luciano Berton



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto	4
3.3	Parti comuni	4
4	4. VALUTAZIONE LOTTI	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
4.3	SOPRALLUOGHI	6
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	7
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	8
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	8
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	8
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	8
4.6.4.3	CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
4.6.4.4	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	9
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1»	10
4.9	VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
5	ALLEGATI.....	12

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto Geometra Luciano Berton, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito (con modalità telematica) del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato per la redazione della presente perizia di stima, relativa ad immobili siti in Comune di Paese (TV).

Ciò premesso, esperiti gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue:

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

Il bene oggetto della presente stima è rappresentato da un appezzamento di terreno di 13 563 mq sito a Castagnole in Via Ongarine e costituito dai mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 del Comune di Paese (TV).

3.2 Zona di ubicazione e contesto

L'immobile in oggetto è ubicato in aperta campagna, a circa 2 km dal centro della frazione di Castagnole in contesto in cui è prevalente l'impiego del territorio per attività agricole ed in cui l'edificato non connesso a detta attività è quasi assente.

All'area si arriva, dal centro di Castagnole, tramite Via S. Pio X° e successivamente proseguendo da Via Ongarine, strada che lambendo l'area nel lato nord, consente l'accesso diretto dalla pubblica Via.

3.3 Parti comuni

Trattandosi di appezzamento di terreno privo di parti comuni, tale aspetto non risulta attinente.



Oltre alla condizione che vede la vendita di una quota in comproprietà dell'intero, non sono emersi altri elementi riguardanti tale aspetto.

4 4. VALUTAZIONE LOTTI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via Ongarine, per una superficie complessiva di mq 13 563.

La vendita riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà che attualmente risulta intestata a xxxxx xxxxxxxx.

Descrizione dell'immobile e confini:

Il terreno in stima è rappresentato da un appezzamento di terreno costituito dai seguenti mappali: foglio 40 del Comune di Paese, particella 11, rendita € 70,99, particella 28, rendita € 2,66, particella 29, rendita € 9,45; Esso è situato in aperta campagna nella frazione di Castagnole ed è ubicato lungo la strada denominata Via Ongarine.

L'area, di forma rettangolare, è accessibile dalla pubblica Via mediante un ponticello (fosso tombato) posizionato nel vertice Nord/est della proprietà; partendo da tale accesso l'appezzamento si espande verso la campagna circostante.

Lungo i confini, con esclusione del lato lambente la strada, l'area è delimitata da scoline e siepi naturali; a tal riguardo si precisa che non risulta evidente la materializzazione dei confini con elementi fissi (cippi, recinzioni o altro) che possano identificare l'esatta posizione dei termini di proprietà.

Per tale motivo, non essendo la riconfinazione dell'area tra gli incarichi ricevuti, lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Attualmente l'area è coltivata a seminativo, nello specifico grano-frumento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato la presenza di una servitù di acquedotto a carico dell'area in oggetto e costituita con l'atto allegato (al quale si rimanda per le specifiche).

Sentito in merito l'ufficio della società beneficiante della servitù (ATS) si sono reperiti gli schemi tecnici ed il tracciato, che hanno confermato la presenza nell'area di una condotta interrata costituita da tubo DN 300 in ghisa sferoidale, la quale penetra il lotto in prossimità dell'accesso carraio su Via Ongarine e successivamente attraversa l'intera proprietà, con direzione nord/sud, transitando lungo il confine ovest.

Oltre alla suddetta servitù di acquedotto, di cui si indicheranno le specifiche nel punto riguardante le formalità, vincoli ed oneri presenti, non sono emerse ulteriori situazioni o elementi che possano indicare o far presupporre l'esistenza di ulteriori gravami o servitù.



L'appezzamento di cui trattasi confina:

- A nord/est con Via Ongarine;
- A sud/est con mappale 234 di altra proprietà destinato ad attività agricole;
- A sud/ovest con scolo consortile e successivamente con mappale 21 destinato ad attività agricole;
- A Nord/ovest con mappali 336 ed altri destinati a parco pertinenziale a proprietà privata e con terreno agricolo ricadente su altro foglio catastale;

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Rimandando ai successivi punti per le specifiche secondo le quali si sono determinati i seguenti valori, in questo contesto si richiama sommariamente la consistenza complessiva pari a 13 563 mq e che il Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato individuato in € 35 500,00.

4.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione e di rilevarne caratteristiche e conformità.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava coltivato a frumento-grano.

Da verifiche eseguite in merito si è accertato che l'area in questione non risulta essere concessa in affitto, posto che l'ultimo contratto valevole agli atti risulta essere scaduto nel 2013.

Lo scrivente non dispone quindi di elementi che possano indicare l'entità dell'utilizzatore dell'area, che con tutta probabilità si ritiene debba coincidere con qualcuno dei comproprietari.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Servitù di acquedotto:

- Costituzione di servitù a favore di "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." ed a carico di xxxxx xxxxxxxx ed altri e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 luglio 2008 al n. gen28836-part18158 a favore di Schievenin Alto Trevigiano S.r.l, contro xxxxx xxxxxxxx ed altri e derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Con tale atto si definisce quanto segue: "... costituiscono a carico dei terreni di loro proprietà così catastalmente individuati: Comune di Paese (TV) CT foglio 40 mapp n. 29 mapp 11 a favore della società "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." che come sopra rappresentata accetta la servitù perpetua



di acquedotto per installarvi una tubazione sotterranea che lo attraversi con diritto di accesso ai fini della conservazione, manutenzione e vigilanza, ed eventuale ricostruzione delle opere stesse. Alla servitù è assoggettata la superficie occupata dalla condotta sotterranea della lunghezza di metri lineari 203, larghezza metri lineari 3 lungo l'asse della tubazione. Le signore xxxxx xxxxxxxx, xxxx, xxxx e xxxxxxxx, per se e successori ed aventi causa anche a titolo particolare si impegnano a garantire l'inamovibilità della tubazione come sopra installata ed a non fare né permettere alcuna opera che possa comunque impedire od ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della condotta ed in particolare a non effettuare, entro la superficie asservita, piantagione arboree che con il loro apparato radicale possano danneggiare il manufatto, a non erigere, entro la superficie asservita, alcuna costruzione stabile o provvisoria senza il preventivo consenso della società ...

Per ulteriori particolari al riguardo si rimanda alla consultazione della nota di trascrizione allegata (allegato A.1)

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento.

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

ISPEZIONE EDILIZIA:

Trattandosi di terreno privo di costruzioni sovrastanti, tale verifica, seppur rientrante tra le istanze rivolte al comune nell'ambito della richiesta di accesso atti edilizie rivolta al Comune, non ha sortito alcun risultato.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ortofoto:

In allegato si riporta ortofoto dell'area costituente il lotto dell'edificio e dell'area agricola retrostante, oggetto della presente perizia di stima (allegato B.1)

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia:

- Cartografia zonizzazione (allegato B.2)
- Legenda zonizzazione PI vigente (allegato B.3)



- Stralcio NTO PI vigente (allegato B.4)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è Z.T.O. agricola "TEa Terreni agricoli di interesse paesaggistico".

Su parte dell'area è indicata la previsione di "viabilità di progetto" e di "piste ciclabili di progetto" con indicazione della relativa fascia di rispetto stradale.

In ragione di tale esistenza parte dell'area è pertanto assoggettabile ad esproprio per la realizzazione delle previsioni di piano, ovvero per la realizzazione da parte dell'Amministrazione interessata della viabilità di progetto.

A tal proposito si evidenzia che la suddetta ipotesi di viabilità - ancorché prevista - non sembra essere in questo momento tra le priorità dell'Amministrazione, in quanto detta bretella era stata ipotizzata come possibile ulteriore collegamento del comparto produttivo avviato lungo la Feltrina, il quale però da anni risulta incompiuto ed inattivo.

Ai fini della valutazione del bene si evidenzia in ogni caso che l'eventuale acquisizione dell'area eventualmente necessaria per la realizzazione della suddetta viabilità sarebbe comunque condizionata alla corresponsione di indennizzo definito per l'esproprio e corrispondente al valore di mercato del bene stesso.

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale dell'area considerata e costituita dai mappali 11, 28 e 29 dal foglio 40 del Comune di Paese (TV) con rappresentazione dei mappali oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura catastale per nominativo riportante i beni oggetto di stima e relativi intestatari (allegato C.2)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITA

4.6.4.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Trattandosi di area agricola, ed accertato che nella stessa non ricadono fabbricati o costruzioni per la cui costruzione si rendesse necessario il rilascio di provvedimenti edilizi o titoli autorizzativi, tale aspetto non è attinente.

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Nell'area non si sono individuati elementi certi e fissi indicanti la materializzazione dei termini di confine (cippi, recinzioni o altro) che potessero individuare l'esatta posizione dei limiti di proprietà e l'incarico ricevuto non comprende la riconfinazione dell'area.

Per tale motivo lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Tuttavia, al solo scopo di accertare sommariamente l'eventuale presenza di evidenti incongruenze tra stato dei luoghi e mappa catastale si è provveduto ad eseguire una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato (allegato D1) non ha evidenziato particolari situazioni di evidente incongruenza.

4.6.4.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.6.4.4 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- dichiarazione di successione in morte di De Lazzeri Antonia, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 5960, con al quale gli eredi, tra cui xxxxx xxxxxxxx, divennero comproprietari in quota dei mappali 28, 135, 143, 11 del foglio 40 del Comune di Paese (allegato D.1)
- atto di compravendita a rogito Notaio Spinelli Gianfranco di Treviso in data 3 luglio 1974, repertorio 23762, registrato a Treviso in data 15 luglio 1974 al n. 3323, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data al n. part 11566, con il quale xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno acquistarono il terreno sito a Paese Foglio 40 mapp. 29 (allegato D.2)
- atto di divisione a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 14 gennaio 1974, repertorio 23454, registrato a Treviso in data 21 gennaio 1974 al n. 406, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 2261, con cui xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx divennero comproprietari per l'intero i mappali 11 e 28 del foglio 40 di Paese (allegato D.3)
- dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 aprile 2008 al n. gen16460-part10493, con cui xxxxx xxxxxxxx divenne proprietaria di 1/2 dei mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 di Paese (allegato D.4)
-



4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: Castagnole
Dati catastali: Fg. 40, num. 11, num. 28, num. 29

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 40, num. 11 (Seminativo)		11 953,00
Foglio 40, num. 28 (Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato)		430,00
Foglio 40, num. 29 (Seminativo irriguo)		1 180,00
Superficie totale, m²		13 563,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha per 1/2	Valore totale
Seminativo	11 953,00	40 000,00	47 812,00
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	430,00	42 500,00	1 827,50
Seminativo irriguo	1 180,00	42 500,00	5 015,00
Valore totale, €			54 654,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
INDISPONIBILITA' DEL BENE - Acquisto di quota indivisa del bene	0,85
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Compravendita atto Notaio Favalaro del 15/07/2021 (mq 16.497)	€ 6,50
Compravendita atto Notaio Giopato del 14/09/2022 (mq 4.194)	€ 5,96
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 6,23

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 6,23
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 4 674,39
Valore VAM: € 54 654,50
Valore medio di mercato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato arrotondato: € 35 500,00

VALORE STIMATO € 35 500,00
(euro trentacinquemilacinquecento/00)



Geom. Luciano Berton

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite. Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

In merito alla valutazione schematicamente riportata nell'abaco precedente si evidenzia che ai fini della determinazione del bene, al valore determinato moltiplicando il valore unitario assunto come prezzo medio di beni di analoga tipologia dal mercato corrente (€/mq) per la specifica consistenza (mq), si sono sottratti:

- La decurtazione dovuta alla vendita della quota parziale del bene;
- La decurtazione dovuta dal gravame della servitù esistente;

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Oggetto della vendita è la quota di 1/2 dell'intera proprietà e di tale condizione si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

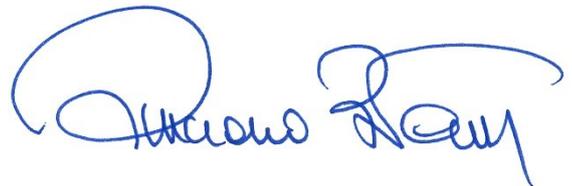
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -7 100,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 28 400,00



Geom. Luciano Berton

5 ALLEGATI

- A.1 - Servitù di acquedotto
- B.1 - Ortofoto dell'area in oggetto
- B.2 - Cartografia zonizzazione PI vigente
- B.3 - Legenda zonizzazione PI vigente
- B.4 - Stralcio NTO PI vigente
- C.1 - Estratto catastale
- C.2 - Visura catastale per nominativo
- D.1 - Conformità catastale – sovrapposizione cartografica ortofoto/mappa
- E.1 - Dichiarazione di successione in morte di de Lazzeri Antonia
- E.2 - Atto di compravendita Notaio Spinelli repertorio 23762 del 3 luglio 1974
- E.3 - Atto di divisione Notaio Gianfranco Spinelli repertorio 23454 in data 14 gennaio 1974
- E.4 - Dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxx
- F.1 - Planimetria con rappresentazione dei coni visuali
- F.2 - Documentazione fotografica

