

**STUDIO TECNICO**  
geom. Francesco DE ZEN  
Via G.Zilio, n. 1/A  
31041 CORNUDA/TV  
tel./fax 0423.638040  
Mail :fradezen@gmail.com  
Pec: francesco.dezen@geopec.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**sezione esecuzioni immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. 386/2019 R.G.

**RELAZIONE DI STIMA**

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

**Esecutato**

Giudice Esecuzione:  
dott.ssa Francesca VORTALI

Cornuda, il 1 marzo 2022

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco



## A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra BURRA – comunicazione del 20/07/2021, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società

██  
██

rappresentata e difesa dall' avv.to Filippo CORRA' del foro di Padova, con domicilio eletto presso il suo studio dell'avv.to Marco PAVAN in Treviso/Tv Via Avogari, n. 2, **contro** l'esecutato, contumace.

In seguito vi sono stati atti di intervento in procedura esecutiva, così riepilogati:

- primo intervento del **Notaio Filippo Rampazzo** residente in Padova, via Giulio Alessio n. 12 (c.f.: RMPFPP74R23G224C) rappresentato e difeso, dagli avv.ti Laura Tedesco (c.f.: TDSLRA74L63A638T) e Piera Toso (c.f.

TSOPRI80P60C743D) nel cui studio in Padova, Galleria Santa n. 1, elegge domicilio;

- secondo intervento della società ██, in persona del Presidente - legale rapp.te pro tempore, ██

██ rapp.ta e difesa dall'Avv. Monica Petrillo, c.f. PTR MNC 71H68 E098B, del Foro di Udine;

- terzo intervento della società ██

██ in

persona del suo legale rappresentante *pro tempore* signora ██ rappresentata e difesa dall'Avv. Gianni I. Gallina (GLL GNT 42R18 F009L) e dall'Avv. Roberto Gallina (GLL RRT 75E08 A471K) elettivamente domiciliata presso il loro studio in Montebelluna (TV), Via P. Veronese n. 1/4;

- quarto intervento **dell'Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale 13756881002,



rappresentata dal Sig. Lorenzo Marchezzolo, c.f. MRCLNZ53S15D136D, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV).

----

La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un fabbricato residenziale con magazzini rurali, autorimessa e terreno pertinenziale situati nel Comune di CHIARANO/TV in Via Borotta.

## **B. RICERCHE IMMOBILIARI**

### **B.1.1 ricerca catastale**

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così identificati:

#### **Comune di CHIARANO – Provincia di Treviso – Catasto dei Fabbricati**

##### **Sez. B, Foglio 10**

- mapp. 468/1, Via Borotta n. 7, p.T-1, categ. A/2, cl.2, cons. vani 9, sup. catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 198 mq, rendita € 560,10;
- mapp. 468/2, Via Borotta snc, p.T-1, categ. C/2, cl. U, cons. mq 280, sup. catastale totale 311 mq, rendita € 563,97;
- mapp. 468/3, Via Borotta snc, p.T, categ. C/6, cl. U, cons. mq 18, sup. catastale totale 20 mq, rendita € 47,41;

#### **Comune di CHIARANO – Provincia di Treviso – Catasto Terreni**

##### **Foglio 20**

- mapp.n. 468 Ha 0.20.43 E.U.;
- mapp.n. 469 – Sem. Arb., 1 - Ha 0.01.69 R.D. € 1,66, R.A. 0,96;
- mapp.n. 470 – Sem. Arb., 2 - Ha 0.19.34 R.D. € 16,40, R.A. 8,99.

intestati per l'intero del diritto di piena proprietà all'esecutato.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili, intestati all'esecutato



per l'intera piena proprietà (ALL.N. 4), risultano identificati come di seguito specificato:

#### Catasto Fabbricati

##### Comune di CHIARANO

Sez.	Fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
B	10	468	1	Borotta n 7	T-1	A/2	2	9 v.	246 m <sup>2</sup>	€ 560,10
B	10	468	2	Borotta snc	T-1	C/2	U	280 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	€ 563,97
B	10	468	3	Borotta snc	T	C/6	U	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	€ 47,41

#### Catasto Terreni

##### Comune di CHIARANO

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
20	468	0.20.43.-	Ente Urbano	-----	-----
20	469	0.01.69.-	Sem. Arb. cl. 1	1,66	0,96
20	470	0.19.34.-	Sem. Arb. cl. 2	16,40	8,99

**Tale descrizione catastale è corrispondente con i più sintetici dati riportati nell'atto di pignoramento del 31/7/2019.**

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo mappale del 28/6/2018 prot.n. TV0081971 con il quale vengono soppressi i m.n. 46 e 430 ed uniti nel nuovo mappale n. 468, nonché inserito in mappa l'aggiornamento del contorno del fabbricato e modificata la qualifica del precedente fabb. rurale;
- Catasto Fabbricati denuncia di accatastamento del 06/07/2018 con il quale viene censito il mn 468 sub.1, 2 e 3.

#### **B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare**

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) a cura del dott. Gabriele Corciulo di Padova, riferita alla data del 31/10/2019.



L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e l'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 6) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'ultimo titolo di provenienza dell'immobile de quo (ALL.N. 8).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato per il diritto di piena proprietà della quota dell'intero.**

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **compravendite**, a rogito del notaio dott. Pietro Maria DE MEZZO di SANDONA' DI PIAVE rep.n. 182.784 in data 15/7/1992, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 22/07/1992 ai nn. 20799/15652 (ALL.N. 8), con il quale l'esecutato, celibe, acquista da [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili che comprendono anche la porzione ora oggetto della presente procedura esecutiva, allora in diversa consistenza ed identificazione catastale (fg. 20 mn 152/a, 46).

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA LEGALE**, ai sensi art.77 DPR 602/73 modif. dal d.lgs. 46/99 dal d.lgs. 193/01, emesso da Riscossione uno S.P.A. il 05/03/2007 rep. 106161/113, in favore della società **RISCOSSIONE UNO S.P.A.**, con sede in TORINO (TO), e domicilio eletto in TREVISO – VIA MONTEGRAPPA, 34, (c.f. 05165540013), iscritta il 12/03/2007 ai n.ri 11861/ 2964, per la piena proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1. (allora con diverso identificativo



catastale), contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 18.938,17 e totale di € 37.876,34;

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, nella scrittura privata dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria autenticata nelle firme dal notaio dott. Filippo Rampazzo di Padova il 09/10/2018 rep. n. 9.044, in favore della società [REDACTED] iscritta [REDACTED] l'11/10/2018 ai n.ri 35677/6076, per la piena proprietà dei beni immobili descritti al paragrafo B.1.1., contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 61.149,78 e totale di € 61.000,00, della durata di 2 mesi e 6 giorni;
- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. 7230/2019 del 28/08/2019, trascritto a Treviso in data 20/09/2019 ai n.ri 36052/25586, a favore della società [REDACTED] [REDACTED] contro l'esecutato e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile sopra descritto.

Circa gli altri gravami che interessano l'immobile segnalo l'esistenza del vincolo di destinazione d'uso annesso rustico istituito ai sensi dell'art. 6 LRV 24/1985 relativo al fabbricato eretto in forza di pratica edilizia n 93/2058, atto privato autenticato in data 20/6/1994 rep. 206653 del notaio dott. Pietro Maria DE MEZZO e trascritto il 05/07/1994 ai nn. 12778/17013.

**Non ho rilevato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.**

## **B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.



**Circa la disponibilità si segnala che è occupato dall'esecutato con la propria famiglia.**

**Alla richiesta di verifica dell'eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha individuato (ALL.N. 7) un contratto di locazione terreno agricolo non identificabile perché** *".. dalle ricerche effettuate non risulta rinvenibile il testo del contratto registrato e poiché la registrazione è avvenuta nell'anno 2001, non è stato possibile identificare i dati catastali relativi al bene immobile oggetto della locazione. Si precisa inoltre che al momento i dati presenti in Anagrafe Tributaria non danno evidenza di eventuali proroghe del contratto medesimo".*

**Comunque, atteso che la porzione di terreno pignorato (mn 469 e 470) costituisce di fatto un'area arborata non produttiva circostante e pertinenziale all'edificato (mn 468) oggetto di stima, ritengo che il fondo in esame non possa essere gravato dal contratto summenzionato, come mi è stato anche confermato dallo stesso esecutato.**

### **B.2.1 Caratteristiche del territorio**

L'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito a sud/est del territorio comunale di Chiarano, nell'estesa zona agricola attraversata dalla strada provinciale n. 66 (di Salgareda) e lambita dal corso d'acqua Canale Piavon.

Il lotto che comprende le unità da stimare si sviluppa a ridosso della strada comunale Via Borotta che ne delimita i lati sud/ovest, sud e sud/est ed è prossimo all'intersezione con la strada S.P.66 e si trova a circa 1700 m più a sud del centro del capoluogo di Chiarano.

L'intorno è caratterizzato da terreni coltivati con presenza sporadica di fabbricati residenziali/rurali.



### **B.2.2 Confini**

I mappali pignorati formano un unico insieme che confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con m.n. 466, 266, sedime demaniale della strada comunale, del foglio 20 in Comune di CHIARANO.

### **B.2.3. Caratteristiche dell'edificato**

L'immobile d'interesse è un appezzamento di terreno con casa colonica composta da abitazione e magazzini rurali ed in corpo distaccato un piccolo fabbricato accessorio rurale (legnaia, autorimessa, ripostiglio).

Tra i due edifici e nell'intorno degli stessi si trova uno spazio scoperto, della consistenza nominale pari a 1652 mq (parte del mn 468 sub. 1), adibito a percorsi pedonali (tratti di marciapiede in cemento) e carrabili (con fondo in ghiaio ed alcune piazzole in cemento), mentre la restante parte (mn 469 e 470) è destinata a giardino con presenza di alberature in prevalenza ornamentali o autoctone (gelso). Dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate, posso desumere che l'impianto costruttivo originario dell'abitazione risalgia ai primi anni del '900 (una porzione della stessa è rappresentata nella mappa catastale d'impianto del 1900) e poi, viste le caratteristiche dei luoghi, è stata interessata interventi di ampliamento dei corpi edilizi nel periodo ante e post il 1/9/1967.

**L'abitazione (sub. 1) è ubicata in Via Borotta n. 7** (ALL.N. 3, foto n. 9, 10 e da n. 15 a n. 26), ed è ricavata nella parte ad est della casa colonica e si articola in due livelli fuori terra così disposti:

- al piano terra (altezza netta 2,60 m) si trovano ingresso/fogher, soggiorno, cucina/pranzo, lavanderia/wc, scala di collegamento al piano superiore;





- al piano primo (altezza utile 4,10/2,80 m) si trovano disimpegno, due camere, guardaroba e vano predisposto per il ricavo di un bagno.

Complessivamente l'edificio si estende per una superficie coperta di mq 106, una superficie lorda pari a mq 201 e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 646. La superficie di calpestio è pari 146,27 mq.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale risulta costituita da muratura perimetrale in laterizio, da solaio piano con orditura lignea e tavolato, da copertura a due falde composte da travetti di legno portanti tavolato e manto in coppi di laterizio.

Le pareti esterne sono rappresentate da intonaco con finitura a civile. Le linee di gronda sono a sezione curva e realizzate in lamiera preverniciata. Mancano i tubi pluviali discendenti.

I davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti da finestre e portefinestre con telaio di legno portante vetrocamera. Le porte finestre a nord sono dotate anche di scuro in legno. I fori finestra della lavanderia e del caminetto sono dotati di inferriata metallica.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di ceramica, salvo nel soggiorno che vi sono tavole di legno levigate in opera, come pure al piano primo. Nel vano del piano primo predisposto per il ricavo del bagno non vi è pavimento ma solo il massetto cementizio (ALL.N. 3 foto n. 25).

Le pareti interne sono intonacate a civile con effetto calce rasata ad eccezione dell'angolo cottura e della lavanderia/wc che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. I soffitti sono con travature di legno a vista.

Le porte interne sono con telaio e tavole di legno.

Circa l'impiantistica, l'appartamento è dotato di:



- Impianto elettrico sottotraccia, con autonomo contatore di misura esterno e dispositivo salvavita;
- Impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL con caldaia murale (nella lavanderia al piano terra) e con corpi radianti in ghisa;
- Impianto idrico, con contatore collocato nell'area esterna;
- Impianto fognario con i pozzetti collocati nell'area retrostante l'edificio e dispersione nel suolo (subirrigazione).

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è buono.

Nella parte antistante l'ingresso in posizione distaccata, insiste una costruzione adibita a locali accessori rurali quali **ripostiglio e legnaia (porzione del sub.1), nonché autorimessa (sub. 3)**, avente altezza netta variabile da 2,60 a 3,24 m (ALL.N. 3 foto n. 37, 38, 39).

E' formata da struttura verticale in blocchi di cemento e da copertura a due falde con orditura lignea portante in lastre ondulate di fibrocemento e coppi di laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e vi sono linee di gronda e pluviali a sezione circolare.

All'interno la pavimentazione è in cemento liscio e le pareti sono allo stato grezzo in blocchi di cemento e solo in parte pitturati.

Le finestre hanno telaio in cemento portante vetro singolo.

Circa l'impiantistica, il manufatto è dotato solo dell'impianto elettrico con condutture fuori traccia e collegamento a quello dell'abitazione.

In aderenza ad ovest si trova un portico (ALL.N. 3 foto n. 37) costituito da una precaria struttura lignea coperta da lastra di ondulina plastificata, delle dimensioni di 4,45 m x 2,71 m in pianta ed altezza media di circa 2,44 m. Si



tratta di un manufatto non sanabile, che dovrà essere rimosso, e di conseguenza non ha alcun valor commerciale.

Complessivamente l'edificio si estende per una superficie coperta di mq 51, una superficie di calpestio pari a mq 45 e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 149.

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è mediocre.

In aderenza a lato ovest dell'abitazione si sviluppa la parte di casa colonica destinata **ad annessi strumentali all'attività agricola, identificati dal mn 468**

**sub.2** (ALL.N. 3 foto n. 11, 12, 13, 14, e da n. 27 a n. 36), così articolata:

- Porzione più vetusta, adiacente all'abitazione, che si eleva su due livelli fuori terra, e composta al piano terra da due magazzini (un vano è l'ex stalla) dell'altezza netta di 2,50/2,78 m, mentre al piano primo, accessibile da scala interna, vi è un unico locale ad uso soffitta, altezza netta 2,64/4,48 m (ALL.N. 3 foto n. 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34);
- Magazzini interessati dagli interventi di ampliamento ristrutturazione, che si sviluppano al solo piano terra con altezza variabile da 3,65 m a 7,10 m (ALL.N. 3 foto n. 33, 35, 36).

La struttura della porzione più vetusta è formata da elementi verticali in mattoni e bimattoni di laterizio, da solaio in travetti di c.a. precompresso e tavelloni di laterizio e cappa di cemento, da copertura con orditura lignea (capriate, listelli) di sostegno del manto in coppi. Il pavimento al piano terra è in parte in cemento e parte in mattonelle di cotto, mentre al piano primo è in cemento grezzo.

Le pareti sono intonacate a civile e pitturate al piano terra, mentre al piano superiore sono in mattoni a vista. I serramenti sono costituiti da alcune finestre



con telaio di cemento ed altre di legno portanti vetro singolo. Le porte esterne sono in tavole di legno.

La parte interessata dall'intervento di ampliamento del 1994 ha struttura con fondazioni continue in c.a., muratura portante in laterizio e pilastri circolari in ghisa, copertura in manto di coppi su orditura in legno a vista.

Il pavimento è in cemento liscio e le pareti perimetrali di chiusura dell'originario portico sono a vista in blocchi di calcestruzzo di argilla espansa (tipo LECABLOCCO), invece quelle del magazzino sono ultimate con intonaco tirato a civile e pittura.

Le porte esterne sono in telaio e pannelli metallici mentre le aperture dei fori finestra sono prive di vetro e dotate di inferriate o di pannelli in materiale plastico (policarbonato).

Circa l'impiantistica entrambi i magazzini sopradescritti sono dotati solo dell'impianto elettrico (con condutture fuori traccia) di illuminazione e di un quadro elettrico con prese trifase.

Complessivamente l'edificio si estende per una superficie coperta di mq 233, una superficie lorda pari a mq 317, mentre la superficie di calpestio è pari 280,91 mq e sviluppa una volumetria fuori terra vuoto per pieno di mc 1.236.

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è buono per la parte interessata dall'intervento edilizio del 1994, e mediocre per la restante parte che evidenzia segni di dissesto nell'orditura lignea di sostegno della copertura della soffitta la piano primo (ALL.N. 3 foto n. 29, 30, 32).

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale con corte pertinenziale, è stata determinata pari a mq 449,81. Il dettaglio di calcolo è il seguente:



descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione (p. terra)	mq 106	1,00	mq 106,00
- abitazione (p. primo)	mq 95	1,00	mq 95,00
- annesso rustico (p. terra)	mq 149	0,60	mq 89,40
- annesso rustico (p. terra) vetusto	mq 84	0,40	mq 33,60
- annesso rustico (p. primo) vetusto e copertura pericolante	mq 84	0,35	mq 29,40
- annesso rustico distaccato (p. terra)	mq 51	0,35	mq 17,85
- corte scoperta di pertinenza	mq 569	0,10	mq 56,90
	mq 1083	0,02	mq 21,66
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>MQ 449,81</b>

**Il terreno circostante l'edificato, mn 469 e 470 di complessivi mq 2.103 è senza soluzione di continuità verso l'area pertinenziale del fabbricato e forma un unico insieme con la stessa.**

**In buona parte è destinata a verde arborato e vi insistono i percorsi carrai di collegamento del fabbricato con la strada comunale Via Borotta e con il fondo in proprietà di terzi situato a nord. Verosimilmente vi insiste anche l'impianto di subirrigazione degli scarichi fognari dell'abitazione.**

Si segnala che sul mn 470 insiste una tettoia (ALL.N. 3 foto n. 40) delle dimensioni di pianta 8,16 m x 5,71 m ed altezza media di circa 3 m, composta da una struttura in pilastri di legno, orditura di copertura in legno che sostiene delle lastre metalliche. Si tratta di una costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio e che non risulta sanabile.



### Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale.

### **B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale**

#### Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T.I. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZONA AGRICOLA Z.T.O. E** parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo (ALL.N. 9 – C.D.U.)

L'attività edilizia è regolata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di cui si riporta uno stralcio del testo:

.....

#### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

13. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.

14. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni 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, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.

15. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta almeno parzialmente nel raggio massimo di 50 m. dal perimetro esterno di edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

16. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 34

17. La costruzione di nuove strutture agricolo-produttive, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 35. Nel caso di ristrutturazione totale ovvero demolizione con ricostruzione delle strutture agricole produttive, le stesse devono rispettare il solo parametro della superficie lorda di pavimento

esistente pre-intervento, fatti i limiti e le prescrizioni delle presenti norme.

18. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast e delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

19. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni



tipologiche e costruttive:

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- g) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- h) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.

L'ambito è inoltre soggetto ai seguenti vincoli:

- compatibilità geologica – terreni idonei a condizione A – art. 11 NTO;
- aree a rischio idraulico, *PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta – Bacchiglione* (delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012 e Delibera del Comitato istituzionale del 19 novembre 2015): aree classificate P1 (aree a moderata pericolosità). Area soggetta scolo meccanico;
- parte in fasce di rispetto stradali.

Si segnala che il comune è interessato da vincolo sismico ed in particolare è classificato in “zona 3” ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i.

#### Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale con i nominativi dei diversi proprietari che si sono succeduti e per mappale.

Dall'indagine risulta che una parte dei fabbricati è stata realizzata in epoca anteriore il 01/09/1967 (il sedime dell'abitazione è visibile nella mappa catastale d'impianto risalente al 1900) ed interessata poi dai seguenti titoli edilizi:



- Concessione edilizia n. 93/2058 del 06/07/1994 pratica ed. n. 93/2058 per lavori di ampliamento e ristrutturazione di edificio rurale, intestata a ██████████  
Comunicazione di inizio dei lavori pratica ed. n. 93/2058 con effetto dal 12/7/1994 (ALL.N. 10);
- Concessione edilizia n. 95/2156 del 05/07/1995 pratica ed. n. 95/2156 per lavori di variante in corso d'opera ampliamento e ristrutturazione annesso rustico, intestata a ██████████ (ALL.N. 11);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. N. 4307 del 20/8/1996 con inizio in data 19/9/1996, intestata a ██████████ e sostitutiva della precedente dell'8/8/1996 prot. n. 4171, per CANCELLO CARRAIO (ALL.N. 12);
- Richiesta di abitabilità del 25/8/1997 prot.n. 4275, sospensione termini e richiesta integrazione del 3/9/1997 prot.n. 4275 non completata; Collaudo strutturale del 24/8/1995, depositato all'Ufficio del Genio Civile il 30/8/1995 (ALL.N. 13);
- Concessione edilizia n. 99/2444 del 27/04/1999 pratica ed. n. 99/2444 per lavori di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione di fabbricato rurale, intestata a ██████████; Comunicazione di inizio dei lavori del 20/5/1999 pratica ed. n. 99/2444 con effetto dal 21/5/1999 (ALL.N. 14);
- Permesso di Costruire n. 04/2819 del 25/11/2004 pratica ed. n. 04/2819 per lavori di completamento ristrutturazione fabbricato – Rif. C.E. 99/2444, intestata a ██████████  
██████████ Comunicazione di inizio dei lavori del 20/12/2004 pratica ed. n. 04/2819 con effetto dal 22/12/2004 (ALL.N. 15);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. N. 3981 del 13/5/2004, intestata a ██████████  
██████████ per realizzazione di n. 2 pilastri per sostegno di cancelli (ALL.N. 16);
- Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria prot.n. 6127 del 30/7/2018, integrata il 30/08/2018 prot.n. 6797, relativa alle difformità rispetto alla concessione edilizia n. 99/2444 e permesso di costruire n. 04/2819 (ALL.N. 17).





Dal confronto tra la documentazione reperita presso i pubblici uffici (Ufficio Tecnico Comunale, Servizi Catastali) e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – piante), non si sono riscontrate, nell'edificio principale, difformità eccedenti la tolleranza del 2% prevista all'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia). Ho invece accertato, nell'intorno, l'esistenza di due precari manufatti (porticato in adiacenza all'accessorio distaccato dall'abitazione- pagg. 10/11; tettoia sul mn 470- pag. 13) che non sono suscettibili di sanatoria perché contrastano con le vigenti norme antisismiche e dovranno essere rimossi.

**Il costo della riduzione in pristino è quantificato pari ad € 1.500,00.**

**Si segnala che l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento degli annessi rustici, svolto nel 1994, non si è concluso con il rilascio del certificato di agibilità perché non è stata prodotta la documentazione integrativa richiesta dall'Amministrazione comunale (ALL.N. 13).**

**Gli oneri per completare l'agibilità (ora si dovrà depositare una Segnalazione Certificata) sono stimati pari ad € 2.000,00.**

**Anche i lavori di ristrutturazione dell'abitazione, iniziati nel 1999 non sono ancora dichiarati conclusi e non è stata depositata la richiesta di abitabilità, benché l'unità sia utilizzata.**

**Prima di poter depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità è tuttavia necessario completare il bagno al piano primo (mancano la posa del pavimento, del rivestimento e dei sanitari), nonché provvedere dalla richiesta di autorizzazione allo scarico fognario delle acque domestiche.**

**La Segnalazione dovrà inoltre essere corredata dalla documentazione di legge (es. Dichiarazione di conformità degli impianti; eventuale collaudo statico; dichiarazione di professionista abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto autorizzato, ecc.)**

**Il relativo onere è quantificato pari ad € 8.500,00.**

---



Non ho rilevato l'esistenza di discordanze tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del 2018 e lo stato di fatto.

### **B.3 STIME E VALUTAZIONI**

#### **B.3.1 criteri generali di valutazione**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 750,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche simili, ed €/mq 15,00 per il terreno agricolo pertinenziale all'edificio residenziale/rurale.

#### **B.3.2 divisibilità del compendio**

**Accertata la tipologia e conformazione dell'immobile pignorato ritengo che non sia possibile suddividere l'unità in più lotti.**

#### **B.3.3 stima del lotto**

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
FABBRICATO RESIDENZIALE/RURALE CON CORTE ESCLUSIVA	mq 449,81	750,00	€ 337.357,50
TERRENO AGRICOLO,	mq 2.103	15,00	€ 31.545,00



<b>TOTALE</b>			<b>€ 368.902,50</b>
---------------	--	--	---------------------

**Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:**

- **per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 25% :**  
**€ 92.225,63;**
- **oneri per adeguamento urbanistico ed agibilità** **€ 12.000,00.**

**Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 265.000,00 diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00).**

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico, foto satellitare e planimetria;
2. piante dei fabbricati;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
6. aggiornamento visure ipotecarie;
7. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
8. atto di compravendite del notaio dr. Pietro Maria DE MEZZO di S.DONA' DI PIAVE/VE rep. n. 182.784 in data 15/7/1992;
9. copia certificato di destinazione urbanistica;
10. Concessione edilizia n. 93/2058 del 06/07/1994 pratica ed. n. 93/2058 per lavori di ampliamento e ristrutturazione di edificio rurale e Comunicazione di inizio dei lavori pratica ed. n. 93/2058 con effetto dal 12/7/1994;
11. Concessione edilizia n. 95/2156 del 05/07/1995 pratica ed. n. 95/2156 per lavori di variante in corso d'opera ampliamento e ristrutturazione annesso rustico;



12. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. N. 4307 del 20/8/1996 con inizio in data 19/9/1996, sostitutiva della precedente dell'8/8/1996 prot. n. 4171, per CANCELLO CARRAIO;
13. Richiesta di abitabilità del 25/8/1997 prot.n. 4275 con sospensione termini richiesta integrazione del 3/9/1997 prot.n. 4275 e Collaudo strutturale del 24/8/1995, depositato all'Ufficio del Genio Civile il 30/8/1995;
14. Concessione edilizia n. 99/2444 del 27/04/1999 pratica ed. n. 99/2444 per lavori di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione di fabbricato rurale e Comunicazione di inizio dei lavori del 20/5/1999 pratica ed. n. 99/2444 con effetto dal 21/5/1999;
15. Permesso di Costruire n. 04/2819 del 25/11/2004 pratica ed. n. 04/2819 per lavori di completamento ristrutturazione fabbricato – Rif. C.E. 99/2444 e Comunicazione di inizio dei lavori del 20/12/2004 pratica ed. n. 04/2819 con effetto dal 22/12/2004;
16. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. N. 3981 del 13/5/2004, per realizzazione di n. 2 pilastri per sostegno di cancelli;
17. Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria prot.n. 6127 del 30/7/2018, integrata il 30/08/2018 prot.n. 6797, relativa alle difformità rispetto alla concessione edilizia n. 99/2444 e permesso di costruire n. 04/2819.

Cornuda, il 1 marzo 2022.

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco

