

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

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

**RELAZIONE DI STIMA**

Esecuzione Imm.re n. 582/2018 R.G.

Promossa da:

**CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA**

Contro

**Esecutata**

Giudice Esecuzione:  
dott.ssa Francesca VORTALI

Cornuda, il 16/09/2019

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco



## **A. PREMESSA**

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca VORTALI – comunicazione del 27.03.2019, veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.** con sede in Pordenone c.f. 01369030935, rappresentata e difesa dall' avv.to Roberto CASUCCI di Pordenone che ha nominato come sostituto l'avv. Fiorella MALINCONICO con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in Treviso via E. Barbaro, n. 8. In seguito vi sono stati atti di intervento in procedura esecutiva, così riepilogati:

- **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.**, con sede in Udine, via Aquileia n 1, c.f. 00269390308, rappresentata e difesa dall' avv.to Roberto CASUCCI di Pordenone che ha nominato come sostituto l'avv. Fiorella MALINCONICO con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in Treviso via E. Barbaro, n. 8;
- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.**, con sede in Roma in Via Altiero Spinelli n. 30, c.f. 09339391006, rappresentata e difesa dall'avv. Vittorio Gugliotta del Foro di Latina ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Andrea Terrinoni, Via Olivi n. 38, Treviso.

---



La presente perizia prende in esame esclusivamente i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un capannone con pertinente corte scoperta situato nel Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO/TV in Via Spineda, così descritti:

### COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

N.C.E.U. sez. C F. 3 mapp. 595 sub 3 natura D/1  
 sez. C F. 3 mapp. 595 sub. 4 natura D/1  
 - immobili  
 graffiati  
 N.C.T. F. 23 mapp. 595 terreno.

### B. RICERCHE IMMOBILIARI

#### B.1.1 ricerca catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili sono intestati agli esecutati per l'intera piena proprietà e risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO/TV

Sez.	fg.	mapp.	sub.	Via	piano	cat.	cl.	cons.	Sup.	rendita
C	3	595	5	Spineda	S1-T-1	D/1				€ 31.926,00

Per completezza di informazione si riferisce che i suddetti beni insistono nell'area così distinta al Catasto Terreni:

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità	R.D. €	R.A. €
23	595	1.27.94.-	Ente Urbano	-----	-----



Tale descrizione catastale non coincide con quanto riportato nell'atto di pignoramento del 3/9/2018, perché in quest'ultimo sono stati riportati i vecchi identificativi catastali presenti al Catasto Fabbricati fino al 6/8/2008. E' invece corretta la descrizione al Catasto Terreni dell'area sulla quale insiste la costruzione. Conclusivamente i dati indicati nel verbale di pignoramento, benché sintetici e parzialmente imprecisi, sono sufficienti per l'identificazione dell'immobile d'interesse.

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- tipo mappale del 7/7/1987 prot.n. TV0136405 con il quale vengono soppressi i m.n. 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 630 ed unificati nel mn 595 di 12.794 mq, nonché inserito in mappa in nuovo fabbricato;
- denuncia di accatastamento del 7/7/1987 prot. n. 33858 con il quale vengono costituiti al Catasto Fabbricati il mn 595 sub. 1 e sub.2;
- denuncia di variazione accatastamento del 4/10/1995 per diversa distrib. spazi interni-errata compilazione planimetria precedente, con la quale sono stati soppressi i sub 1 e sub. 2 e sostituiti dai sub. 3 e sub. 4 graffiati;
- denuncia di variazione accatastamento del 6/8/2008 prot. n. TV0241535 per ampliamento-diversa distrib. spazi interni.

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

Il creditore ha allegato la certificazione ipotecaria speciale del 19/11/2018 n. TV310999 e certificato storico catastale del 15/11/2018, relativi all'immobile pignorato.

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

4/27

geom. Francesco DE ZEN



e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia dell'ultimo titolo di provenienza dell'immobile de quo (ALL.N. 10) e di alcuni trasferimenti precedenti (ALL.N. 7, N. 8 e N. 9).

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

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dott. Battista PAROLIN di Montebelluna, rep.n. 79.870 in data 21/11/1986 (ALL.N. 7), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 18/12/1986 ai nn. 27567/21460, con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] del terreno edificabile e classificato a zona industriale artigianale, allora identificato dai m.n. 595, 596, 597, 598, 599, 630, 600, 601, 602, di complessivi 12.830 mq, corrispondente, in maggior consistenza, all'area sulla quale è stato poi realizzato l'immobile d'interesse;
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dott. Arrigo MANAVELLO di Treviso, rep.n. 75515 in data 9/10/1992 (ALL.N. 8), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 9/11/1992 ai nn. 28718/21586, con il quale la società [REDACTED] cede e vende alla società [REDACTED] l'area con sovrastante capannone adibito ad opificio industriale con annessi uffici, corrispondente all'immobile de quo, allora identificato al N.C.E.U. dalla sez. C fg. 3 mn



595 sub. 1 e sub. 2 ed al C.T. al fg. 23 mn 595, 596, 597, 598, 599, 630, 600, 601, 602, di complessivi 12.794 mq;

- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dott. Arrigo MANAVELLO di Treviso, rep.n. 88105 in data 17/10/1995, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 2/11/1995 ai nn. 28538/21298, con il quale la società [REDACTED] cede la piena proprietà per l'intero alla società [REDACTED] [REDACTED] l'immobile de quo, allora identificato al N.C.E.U. dalla sez. C fg. 3 mn 595 sub. 3 e sub. 4 ed insistente sull'area censita al C.T. con fg. 23 mn 595, 596, 597, 598, 599, 630, 600, 601, 602;
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dott. Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 15794 in data 26/6/2002, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 01/07/2002 ai nn. 26490/18686, con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] cede la piena proprietà per l'intero alla società [REDACTED] l'immobile de quo, allora identificato al N.C.E.U. dalla sez. C fg. 3 mn 595 sub. 3 e sub. 4 ed insistente sull'area censita al C.T. con fg. 23 mn 595 della consistenza di 12.794 mq;
- **COMPRAVENDITA**, a rogito del notaio dott. Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 15795 in data 26/6/2002 (ALL.N. 9), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 01/07/2002 ai nn.



26491/18687, con il quale la società [REDACTED]  
cede la piena proprietà per la quota di 1/2 alla società [REDACTED]  
[REDACTED] e la restante quota  
di 1/2 alla società MEDIO CREDITO DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA  
SPA, l'immobile de quo, allora identificato al N.C.E.U. dalla sez. C fg.  
3 mn 595 sub. 3 e sub. 4 ed insistente sull'area censita al C.T. con fg. 23  
mn 595 della consistenza di 12.794 mq;

- **ESTINZIONE ANTICIPATA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) E VENDITA**, a rogito del notaio dott. Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 29279 in data 16/6/2006 (ALL.N. 10), trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 21/06/2006 ai nn. 30866/18054, con il quale le società [REDACTED] [REDACTED] e MEDIO CREDITO DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA estinguono anticipatamente il contratto di locazione finanziaria del 26/6/2006 registrato a RHO il 30/8/2002 al n. 5547 serie 3 e vendono congiuntamente la piena proprietà per l'intero alla società esecutata, l'immobile de quo, allora identificato al N.C.E.U. dalla sez. C fg. 3 mn 595 sub. 3 e sub. 4 ed insistente sull'area censita al C.T. con fg. 23 mn 595 della consistenza di 12.794 mq;

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalla certificazione ventennale ipotecaria agli atti ed i relativi aggiornamenti risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, nel contratto di mutuo

7/27

geom. Francesco DE ZEN



fondario in data 16/6/2006 rep. n 29280 notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna, in favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA, SOCIETA' PER AZIONI con sede in PORDENONE/PN, c.f. 01369030935, iscritta il 21/6/2006 ai n.ri 30867/7802, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo, contro l'esecutata per l'importo capitale € 1.000.000,00, spese € 500.000,00 e totale di € 1.500.000,00 della durata di anni 10 e mesi 6;

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, nel contratto di mutuo fondario in data 16/6/2006 rep. n 29280 notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in ROMA/RM, c.f. 00651990582, iscritta il 21/6/2006 ai n.ri 30867/7803, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo, contro l'esecutata per l'importo capitale € 950.000,00, spese € 475.000,00 e totale di € 1.425.000,00 della durata di anni 10 e mesi 6;
- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, nel contratto di mutuo fondario in data 16/6/2006 rep. n 29280 notaio Andrea MARCHIO di Montebelluna, in favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in UDINE/UD, c.f. 00269390308, iscritta il 21/6/2006 ai n.ri 30867/7804, gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile de quo, contro l'esecutata per l'importo capitale € 950.000,00, spese € 475.000,00 e totale di € 1.425.000,00 della durata di anni 10 e mesi 6;
- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n.8204 il 03/10/2018, trascritto a Treviso in data 24/10/2018 ai n.ri 37310/26190, a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A., con sede in

8/27

geom. Francesco DE ZEN



PORDENONE/PN, c.f. 01369030935, contro l'esecutata, e gravante sull'intera quota di proprietà del bene immobile descritto al paragrafo B.1.1, con diverso identificativo catastale.

---

Si richiamano inoltre gli impegni assunti con le servitù di cui agli atti:

- in data 10/1/1980-5/2/1980 nn. 6126/6503 di rep. Notaio Ucci di Treviso, ivi trascritta il 29/2/1980 ai nn. 4967/4104, servitù linea elettrica aerea da 20 Kv ed un palo di sostegno, a favore di ENEL;
- in data 8/9/1981 n. 6230 di rep. Notaio Novelli di Montebelluna, trascritto a Treviso il 22/9/1981 ai nn. 22407/18409, relativa all'atto d'obbligo a favore del Comune di Volpago del Montello per i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area dove poi è stato eretto il capannone d'interesse ed altri due nei lotti contigui;
- in data 10/12/1982 n. 14108 di rep. Notaio Dussin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 6/1/1983 ai nn. 373/326, con cui viene identificata la servitù di passaggio comune e precisata l'istituzione di servitù perpetua di passaggio a carico della striscia larga 5 m lungo il confine nord del m.n. 617 ed a favore del m.n. 595 e viceversa;
- in data 15/11/1983-10/1/1984 nn. 56676/57703 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 3/2/1984 ai nn. 3373/2898, servitù a favore di ENEL per l'apertura di fori sulle pareti della cabina elettrica da realizzare sui mn 628 e 629, concessione di passaggio di linee elettriche e per l'accesso al manufatto;
- in data 23/10/1986-13/1/1987 nn. 79258/81043 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso i nn. 3872/3166 il 12/2/1987, servitù linea elettrica aerea per tre conduttori e per infiggere un sostegno a favore di ENEL;

9/27

geom. Francesco DE ZEN



- in data 23/10/1986-13/1/1987 nn. 79259/81044 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso ai nn. 3873/3167 il 12/2/1987, servitù cavo elettrico interrato a favore di ENEL;
- in data 16/4/1987-22/6/1987 nn. 83228/84466 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso ai nn. 18142/13704 il 22/7/1987, servitù a favore di ENEL per l'apertura di fori sulle pareti della cabina elettrica da realizzare sul mn 678 e concessione di passaggio di linee elettriche ed obbligo di costruire a distanza.

**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 espone le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

**Circa la disponibilità dell'immobile si segnala che dalle ricerche svolte risulta che l'ultimo contratto di locazione è stato risolto il 31/12/2015 ed ora è libero.**

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

L'immobile oggetto di perizia sorge nell'area ad ovest del territorio comunale di Volpago del Montello, nella frazione di Venegazzù, in Via Spineda, n. 12.

E' inserito nell'area artigianale/industriale urbanizzata negli anni 1980, che sorge in adiacenza a sud di una principale direttrice viaria, ex strada statale Schiavonesca-Marosticana ora SP 248, ed è vicina alla Villa Veneta "Spineda Gasparini Loredan".

Il lotto in esame è ben collegato alla viabilità pubblica (Via Spineda), che ne costeggia il lato ovest verso la quale ha un accesso carrabile diretto, ed anche

10/27

geom. Francesco DE ZEN



attraverso la strada privata che interseca tale viabilità e poi si estende lungo il lato sud del lotto ove insistono due distinti accessi carrabili.

Il fondo sul quale si erige la costruzione in esame ha forma irregolare con lunghezza media circa 177 m e larghezza media di circa 72 m, per una superficie nominale di 12.794 mq ed ha giacitura pianeggiante. E' interamente delimitato da recinzione, in zoccolo di cemento con sovrastante ringhiera o rete metallica, ed ha tre accessi carrabili.

Il contesto dell'intorno è contraddistinto da un'edificazione diffusa a destinazione artigianale/industriale, risalente agli anni 1980/1990, salvo nel fronte ad ovest ove si trova un ampio appezzamento agricolo.

Le opere di urbanizzazione dell'area circostante sono costituite da tutti i principali sottoservizi quali:

- strade;
- fognature per acque meteorologiche;
- rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano; pubblica illuminazione, telefonica, rete antincendio.

Si segnala che l'unità in esame è situata a circa 1,5 Km dallo svincolo di accesso al tracciato della Superstrada Pedemontana Veneta, ora in fase di costruzione.

### **B.2.2 Confini**

L'immobile oggetto di stima ricade nell'area censita al Catasto Terreni al foglio 23 m.n. 595 del Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO e confina, nella mappa del Catasto Terreni, nel medesimo foglio, partendo da nord in senso orario con il m.n. 1, 628, 629, 1408, sedime demaniale corso d'acqua, mn 619, 618, 617, sedime demaniale strada comunale Via Spineda.



### B.2.3. Caratteristiche dell'edificio

Trattasi di capannone artigianale/industriale formato da un unico corpo di fabbrica con scoperto di pertinenza. L'edificio è costituito da una struttura principale avente forma ad L della lunghezza di 121,32 m, larghezza variabile da 35,82 a 53,36 m, per un'altezza netta di 6,09/6,26 mt, con due appendici lungo il fianco nord adibite a locali tecnici.

Il capannone è in prevalenza destinato a *magazzino* per mq 4.334 e con *servizi* per mq 95, mentre nella porzione a sud/ovest si trova un *blocco uffici* che si articola su due piani per la superficie lorda di 750 mq, e nell'opposto angolo a nord/ovest si trova uno spazio adibito a *laboratorio/uffici* della consistenza di 179 mq con ricavato, nella parte superiore, un *soppalco* della superficie di 210 mq. In adiacenza a nord si trovano dei *locali tecnici* adibiti a cabina elettrica, locale compressori, ricovero carrelli e deposito liquidi infiammabili, per una superficie coperta di 128 mq, e nel piano interrato si trova il *locale caldaia* della superficie di coperta di 87 mq ed in posizione distaccata più ad est vi è un vano tecnico antincendio con vasca di riserva acqua e locale pompe.

Complessivamente l'unità ha una superficie coperta di mq 5.118 per una volumetria fuori terra di 31.270 mc, ed uno scoperto della superficie nominale di mq 7.676.

Nel dettaglio l'edificio al suo interno è così articolato:

- *area a laboratorio* (altezza netta 3,00 m) di produzione con uffici, magazzino e servizi, della superficie di calpestio al piano terra di circa



835,77 mq, e sovrastante soppalco (altezza netta 2,50 m) di circa 202,91 mq ;

- *area magazzino* (altezza netta 6,09/6,26 m) sup. calpestio circa 3.526,86 mq e con vani accessori (n. 2 ingressi, n. 5 servizi, n. 2 spogliatoi, ripostiglio – altezza netta 2,70/2,80 m) sup. di calpestio mq 148,06;
- *blocco uffici*, articolato in due livelli: al piano terra (altezza netta 2,70 m), bussola d'ingresso, ingresso, reception, archivio, vano tecnico, corridoio, due sale attesa, sala mostra, ufficio magazzino, sala test saltuari, ufficio caporeparto, magazzino modelleria, modelleria, ripostiglio, anti e due w.c., scala di accesso al piano superiore; piano primo (altezza netta 2,65 m), tre uffici, corridoio, anti e tre w.c., sala campioni, sala riunione, che complessivamente sviluppa una superficie di calpestio pari a mq 682,61;
- *locali tecnici* adibiti a cabina elettrica, locale compressori, ricovero carrelli e deposito liquidi infiammabili, al piano terra (altezza variabile da 3,75 a 3,88 m), delle complessiva superficie di calpestio pari a 107,03 mq;
- *locale caldaia* situato al piano interrato sottostante i locali cabina elettrica e compressori, raggiungibile attraverso scala esterna, avente altezza netta di 3,55 m e superficie di calpestio di 77,35 mq.

Esiste una rampa di carico con accesso carraio diretto dalla strada pubblica Via Spineda e lo spazio scoperto esterno del capannone è sistemato con manto di



asfalto nei percorsi carrabili e parcheggi, marciapiede in cemento lungo il perimetro dell'edificio e verde arborato nelle fasce a ridosso della recinzione posta nei lati est, sud ed ovest.

Sono presenti dei manufatti non sanabili quali la costruzione metallica adibita a centrale termica avente pianta delle dimensioni di 4,49 x 8,50 m ed altezza media di 3,10 m, nonché due tettoie formate da pilastri di acciaio portanti telo fisso collocati nello spazio antistante due portoni antistanti il locale adibito a magazzino, delle quali non appare necessario approfondire la descrizione, trattandosi di strutture che vanno rimosse.

Da quanto si è potuto accertare la struttura dell'edificio principale, realizzata nel 1987, è così costituita:

- fondazioni sono in cemento armato con plinti a collegati tra loro da cordoli;
- le parti in elevazione sono costituite da piedritti e travi in conglomerato cementizio armato precompresso;
- i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo alleggerito;
- il solaio orizzontale del blocco uffici è in copponi di cls e quello della centrale termica interrata è in laterocemento tipo bausta;
- la copertura è formata da travi a Y prefabbricate in c.a.p. con controsoffitto in pannello di fibrocemento e sovrastante materassino in fibra minerale, e con coppelle di collegamento in lastre di fibrocemento (eternit) ondulate.

Le finiture esterne sono caratterizzate da linee di gronda con terminali in acciaio che scaricano all'esterno della pannellatura perimetrale ed in quota, da facciate con pannelli prefabbricati rivestiti di graniglia, salvo nei locali tecnici dove le

14/27

geom. Francesco DE ZEN



parti sono ultimate con la stesa di intonaco tirato a civile e portante pittura e da davanzali in marmo, ed all'esterno in con pluviali discendenti in lamiera colorata.

All'interno le finiture sono rappresentate da:

- *blocco uffici ed area a laboratorio*, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e parte in strato di gomma/pvc, scala con struttura metallica portante gradini in granito, controsoffitti in cartongesso, pareti con intonaco tirato a civile e successiva pittura, salvo nel w.c. che sono in piastrelle di ceramica;
- *servizi*, pavimenti piastrelle di ceramica, soffitti e pareti con intonaco tirato a civile e successiva pittura, ad eccezione della zona lavelli e w.c. che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica;
- *area magazzino*, pavimento in cemento lisciato del tipo industriale, con colore al quarzo tinta cemento, pareti di pannelli prefabbricati di cemento con sovrastante pittura;
- *locale caldaia*, al piano interrato ha pavimento in piastrelle ed pareti e soffitti allo stato grezzo;
- *locali tecnici*, pavimenti piastrelle di ceramica, soffitti e pareti con intonaco tirato a civile e successiva pittura;
- *bussola d'ingresso*, ha pareti e soffitto in vetro antisfondamento ed è adiacente al pannello metallico che si eleva per tutta l'altezza del fronte del capannone.

Le porte interne sono in legno tamburato nel blocco uffici, mentre nelle restanti parti sono a struttura metallica come pure le porte (con maniglione antipanico), e portoni esterni.



I serramenti sono in telaio metallico portante vetro (vetrocamera nel blocco uffici) ed apribili a vasistas.

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

- Impianto elettrico sottotraccia (area servizi e blocco uffici), fuori traccia nel capannone, con autonomo contatore di misura, inoltre l'immobile è dotato di propria cabina elettrica che permette la trasformazione della tensione da 20.000 V a 400 V mediante trasformatore ad olio;
- Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche;
- Impianto televisivo a circuito chiuso;
- Impianto anti-intrusione con sensori a raggi infrarossi passivi;
- Impianto di illuminazione esterna;
- Impianto di riscaldamento dell'area laboratorio e del magazzino adiacente correlato all'impianto di aspirazione del laboratorio stesso trattata nell'apposita Centrale di Trattamento dell'Aria collegata alla centrale termica;
- Impianto di riscaldamento del magazzino mediante due unità termoventilanti, la cui batteria è alimentata ad acqua calda prodotta dalla centrale termica, che immette l'aria nel locale tramite canalizzazioni in acciaio zincato e relative bocchette di diffusione;
- Impianto di riscaldamento degli spogliatoi/servizi mediante radiatori in acciaio lamellare, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da piccoli bollitori elettrici;
- Impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile;
- Impianto di scarico fognario dei servizi igienici formato da fosse

16/27

geom. Francesco DE ZEN



biologiche e vasca a tenuta, mentre l'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche è collegato alla rete pubblica;

- Impianto di produzione e distribuzione dell'aria compressa, mediante compressori raffrescanti, che consentono di filtrare, deumidificare e distribuire all'interno del fabbricato mediante un condotto ad anello corrente lungo il perimetro dell'edificio;
- Nel piano interrato esiste caldaia a gasolio che tuttavia appare da diverso tempo inutilizzata e sostituita dalla caldaia a metano collocata nel manufatto non sanabile situato al piano terra;
- Nel blocco uffici l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è caratterizzato da gruppo refrigeratore ad acqua ed i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in acciaio stampato, di tipo lamellare, per i servizi igienici, e da mobiletti ventilconvettori verticali a parete per gli uffici.

Lo stato di finitura del capannone è normale, come pure quello del blocco uffici, mentre lo stato di conservazione dell'unità è scadente e caratterizzato dalla presenza di infiltrazione d'acqua dalla copertura e da segni di degrado delle pareti interne di alcuni locali con distacco dell'intonaco o presenza di muffe sui pannelli di cartongesso.

Complessivamente la superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, capannone con corte scoperta, è stata determinata pari a mq 5.978,70. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
Piano Interrato - centrale termica	mq 87	0,50	mq 43,50

17/27

geom. Francesco DE ZEN



Piano Terra			
- magazzino	mq 4.334	0,90	mq 3900,60
- locali tecnici			
	mq 87	0,90	mq 78,30
- servizi	mq 95	1	mq 95,00
- laboratorio/dep./uffici			
	mq 179	1	mq 179,00
- ingresso			
	mq 6,5	1	mq 6,50
- ricovero / dep.			
	mq 41	1	mq 41,00
- blocco uffici			
	mq 375	1,5	mq 562,50
Piano Primo			
- blocco uffici	mq 375	1,5	mq 562,50
- soppalco	mq 210	0,60	mq 126,00
- corte scoperta			
	mq 7676	0,05	mq 383,80
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>MQ 5.978,70</b>

#### Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento 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 di Assetto del Territorio, Piano degli Interventi) assegna a buona parte, circa 11.514 mq, dell'area in esame la destinazione a zto D1 ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO.

18/27

geom. Francesco DE ZEN



L'attività edilizia è regolata dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative:

**“Art. 11. Z.T.O. DI TIPO D1: ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.
  2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:
    - impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garage, distributori, ecc.);
    - attività di spedizioni merci, deposito automezzi ecc.;
    - depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili senza vendita diretta al pubblico;
    - previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, di ristoro, pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a 1000 mq di superficie di vendita per il settore alimentare e inferiori a mq 1500 di superficie di vendita per il settore non alimentare, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e) e successive modificazioni.
    - La viabilità di collegamento della ZTO D1/13 deve essere adeguatamente strutturata al fine di evitare l'immissione diretta sulla S.S. Schiavonesca Nuova ed essere dotata di adeguate soluzioni infrastrutturali al fine di garantire la sicurezza del traffico.
  - 2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.
  - 2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.
  - 2.3 Subordinazione degli interventi: la trasformazione della zona D1/8 è subordinata al trasferimento dell'attività di autodemolizione localizzata all'interno della zona D1/27. Il complesso delle operazioni nonché l'insediamento di un'eventuale nuova attività con minore impatto ambientale nella zona D1/27 è assoggettata a convenzionamento.
  3. All'interno delle Z.T.O. "D1 " il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
    - a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
    - b) altezza massima del fabbricato: h = 9,0 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
    - c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
    - d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
    - e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
  4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200 mq nel rispetto degli indici di P.I.;
- il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.
- 5 . Standard urbanistici
- Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione



d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

#### 5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, dedotte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 3,0 m aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto.

#### 5.2 Attività di tipo terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio.

##### 5.2.1 Attività di tipo commerciale

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie minima da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non potrà essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento ai sensi della LR 55/2012, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.I. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici."

Una residua fascia dei lati sud ed ovest del lotto, dell'estensione di complessivi 1280 mq, è classificata Viabilità e le disposizioni urbanistiche sono contenute

nell'art. 25 dell N.T.O.:

**"Art. 25. VIABILITÀ, PISTE CICLABILI, PERCORSI**



1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade statali e strade provinciali e strade di progetto con relative fasce di rispetto) e quella di collegamento tra singoli quartieri (strade comunali ) esistenti e di progetto.
2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale è vincolante mentre quella delle opere è indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.
3. I percorsi della viabilità secondaria possono essere modificati mediante approvazione di apposito progetto con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della L.S. 1/78.
4. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano, hanno carattere indicativo, ferma restando l'obbligatorietà dello schema circolatorio previsto: lo Strumento Urbanistico Attuativo può prevedere limitate variazioni del perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.
5. Piste ciclabili: i percorsi indicati nelle planimetrie di Piano, costituiscono una maglia realizzabile per stralci che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi; tale maglia costituisce schema di riferimento da attuare tramite successivi progetti esecutivi organizzati per stralci funzionali. E' in ogni caso vietato il tombinamento di corsi d'acqua pubblici per la realizzazione di piste ciclabili fatti salvi brevi tratti per specifiche e documentate esigenze o per dare accesso a fondi interclusi.
6. Percorsi pedonali Il percorsi indicati nelle tavole di Piano assumono interesse generale: ne è vietata la loro interruzione. Ai lati di tali percorsi, per una profondità non superiore a 15 ml, è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta e osservazione con relativo arredo di panchine e tavoli da pic-nic.
7. Il Comune provvederà alla stesura del "Piano Urbano della Mobilità Sostenibile": prima dell'adozione del Piano è fatto divieto alla realizzazione di nuove bretelle viarie che comportino la concentrazione di traffico sulla stessa SS 248, fatto salvo il parere preventivo e favorevole dell'autorità competente."

Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di terza categoria.

#### Pratiche edilizie dell'immobile

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato attuale ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale nel corso della quale ho reperito la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 154/86 del 16/12/1986, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per costruzione di un fabbricato ad uso industriale (ALL.N.11);
- Inizio lavori il 18/12/1986;
- Concessione edilizia n. 85/87 del 10/07/1987, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per variante alla c.ed. 154/86 relativa alla costruzione di un

21/27

geom. Francesco DE ZEN



- fabbricato ad uso industriale (ALL.N.12);
- Agibilità n. 154/86 e 85/87 del 17/7/1987(ALL.N.13);
  - Concessione edilizia n. 3 del 10/5/1990, intestata a [REDACTED] per la costruzione di bussola d'ingresso (ALL.N.14);
  - Concessione edilizia n. 50 del 26/08/1996, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per modifiche interne su opificio industriale (ALL.N.15); Agibilità n. 50/96 del 18/12/1997 (ALL.N.16);
  - Concessione edilizia n. 31 del 17/4/2001, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di modifica bussola d'ingresso agli uffici dell'opificio (ALL.N.17);
  - Inizio lavori 27/9/2001;
  - D.I.A. prot. n. 0012333/05 del 14/07/2005, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per realizzazione di nuovi uffici con pareti di cartongesso e vano tecnico per ricovero carrelli elevatori (ALL.N.18);
  - D.I.A. prot.n. 0008053/08 del 07/05/2008 (ALL.N.19), intestata a [REDACTED] per modifiche pareti interne in cartongesso nella zona uffici, rimozione della parete divisoria nel ripostiglio, realizzazione divisorio nel vano nord/est per ricavare il ricovero dei carrelli elevatori, modifica della destinazione nella zona produzione che diventa magazzino, lievi modifiche prospettiche (apertura di nuovi fori);
  - Fine lavori pratiche del 2005 e del 2008, il 10/7/2008 (ALL.N.20).

**Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (all. n. 2 – planimetria), ho**

22/27

geom. Francesco DE ZEN



**riscontrato alcune difformità:**

- a) Realizzazione di un manufatto in struttura metallica ad uso centrale termica (ALL.N.3 – foto n. 9, 8, 95, 96), dimensioni di pianta 8,50 x 4,49 m ed altezza media 3,10 m, installato in assenza di titolo edilizio; costruzione due tettoie (ALL.N.3 – foto n. 17, 18), con pilastri di acciaio e copertura in telo, poste nello spazio antistante due portoni del magazzino ed aventi le dimensioni di pianta di 3,00 x 6,09 m ed altezza media di 4,35 m;
- b) Nelle tavole del progetto allegate alla concessione n. 50 del 26/08/1996, non è rappresentato il vano tecnico interrato per installazione pompa antincendio con vasca di riserva d'acqua, mentre è dichiarato nelle tavole del progetto di prevenzioni incendi e nel progetto dell'impianto elettrico allegati alla stessa pratica, tuttavia non vi è perfetta corrispondenza con quanto realizzato perché nei grafici suddetti non appare la scala esterna di accesso;
- c) Modifiche estetiche per installazione di tettoie in policarbonato a protezione di alcune porte esterne (ALL.N.3 – foto n. 4, 15);
- d) Modifiche interne per spostamento di alcune pareti, demolizione di altre e costruzione di nuove, nonché rimozione del grigliato metallico di divisione nel magazzino tra la parte più a sud;
- e) Minor altezza interna dei locali del *blocco uffici* al piano primo che ora misurano 2,65 in luogo di 2,70 m;
- f) Ricavo di un soppalco sulla copertura interna del blocco adibito al



laboratorio/uffici/servizi, non menzionato nella D.I.A. prot.n. 0008053/08 del 07/05/2008 benché nelle tavole di progetto sia visibile una scala al piano terra.

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, ritengo che le difformità sopradescritte alla lettera a) non siano suscettibili di sanatoria perché contrastano con le norme antisismiche ed andranno rimosse. Anche la riduzione di altezza dei locali ufficio (lettera e) non è conforme con l'altezza minima (2,70 m) stabilita dai regolamenti per i locali ad uso ufficio, mentre non contrasta nei vani ad uso accessorio (corridoio, archivi, servizi) perché l'altezza minima è fissata pari a 2,40m, di conseguenza una porzione di controsoffitto dovrà essere rimosso, mentre la restante porzione di controsoffitto sarà suscettibile di sanatoria ordinaria. Anche le modifiche descritte alle lett. b), c), d) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 con versamento di sanzione amministrativa attualmente applicata nella **misura di € 516,00**. **Si precisa che l'aumento della superficie ad uso ufficio conseguente alla demolizione della parete divisoria con il deposito al piano terra, non è sanabile perché non rispetta i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme e dovrà essere ricostruita.**

Il ricavo del soppalco, lett. f) , è sanabile previa verifica di rispondenza statica, con sanzione amministrativa pari al **doppio del contributo di costruzione quantificabile pari ad € 3.654,00.**

**Detti importi dovranno essere incrementati dei costi per diritti di segreteria € 100,00 e spese tecniche pari ad € 4.500,00.**



Invece il complessivo costo **della riduzione in pristino è stimato pari ad € 21.650,00.**

Circa la conformità dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti, (legge n. 122/2010), tenuto conto delle riduzioni in pristino sopradescritte, non si rilevano differenze che possano influire nell'attribuzione della rendita catastale e di conseguenza non sussiste la necessità di effettuare aggiornamenti.

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

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

**Non ritengo sia opportuno provvedere alla formazione di più lotti di vendita dato che la conformazione dell'immobile non è conveniente ricavare più unità.**

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 270,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

#### **B.3.2 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
- capannone industriale	Mq 5.978,70	270,00	€ 1.614.249,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.614.249,00-</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%: € 403.562,25;
- per sanatoria urbanistica. € 8.770,00;
- per riduzione in pristino: € 21.650,00.

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 1.180.000,00 (diconsi Euro unmilione centottantamila/00).

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti mappa ed urbanistico, foto satellitare;
2. planimetria e piante fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetria catastale;
6. aggiornamento visura ipotecaria;
7. compravendita, del notaio dott. Battista PAROLIN di Montebelluna, rep.n. 79.870 in data 21/11/1986;
8. compravendita, del notaio dott. Arrigo MANAVELLO di Treviso, rep.n. 75515 in data 9/10/1992;
9. compravendita, del notaio dott. Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 15795 in data 26/6/2002;

26/27

geom. Francesco DE ZEN



10. estinzione anticipata di contratto di locazione finanziaria (leasing) e vendita, del notaio dott. Andrea MARCHIO di Montebelluna, rep.n. 29279 in data 16/6/2006;
11. Concessione edilizia n. 154/86 del 16/12/1986, intestata a [redacted] per costruzione capannone ad uso industriale;
12. Concessione edilizia n. 85/87 del 10/07/1987, intestata a [redacted] per variante alla c.ed. 154/86 relativa a costruzione capannone ad uso industriale;
13. Agibilità n. 154/86 e 85/87 del 17/7/1987;
14. Concessione edilizia n. 3 del 10/5/1990, intestata a [redacted] per la costruzione di bussola d'ingresso;
15. Concessione edilizia n. 50 del 26/08/1996, intestata a [redacted] e [redacted], per modifiche interne su opificio industriale;
16. Agibilità n. 50-96 del 18/12/1997;
17. Concessione edilizia n. 31 del 17/4/2001, intestata a [redacted] per lavori di modifica bussola d'ingresso agli uffici dell'opificio;
18. D.I.A. prot. n. 0012333/05 del 14/07/2005, intestata a [redacted] per realizzazione di nuovi uffici con pareti di cartongesso e vano tecnico per ricovero carrelli elevatori;
19. D.I.A. prot.n. 0008053/08 del 07/05/2008, intestata a [redacted] per modifiche pareti interne in cartongesso nella zona uffici, rimozione della parete divisoria nel ripostiglio, realizzazione divisorio nel vano nord/est per ricavare il ricovero dei carrelli elevatori, modifica della destinazione nella zona produzione che diventa magazzino, lievi modifiche prospettiche (apertura di nuovi fori);
20. Fine lavori pratiche del 2005 e del 2008, il 10/7/2008.

Cornuda, il 16/09/2019.

L'Esperto Stimatore  
geom. DE ZEN Francesco

27/27

geom. Francesco DE ZEN







Agenzia del Territorio  
**CATASIO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
TREVISO

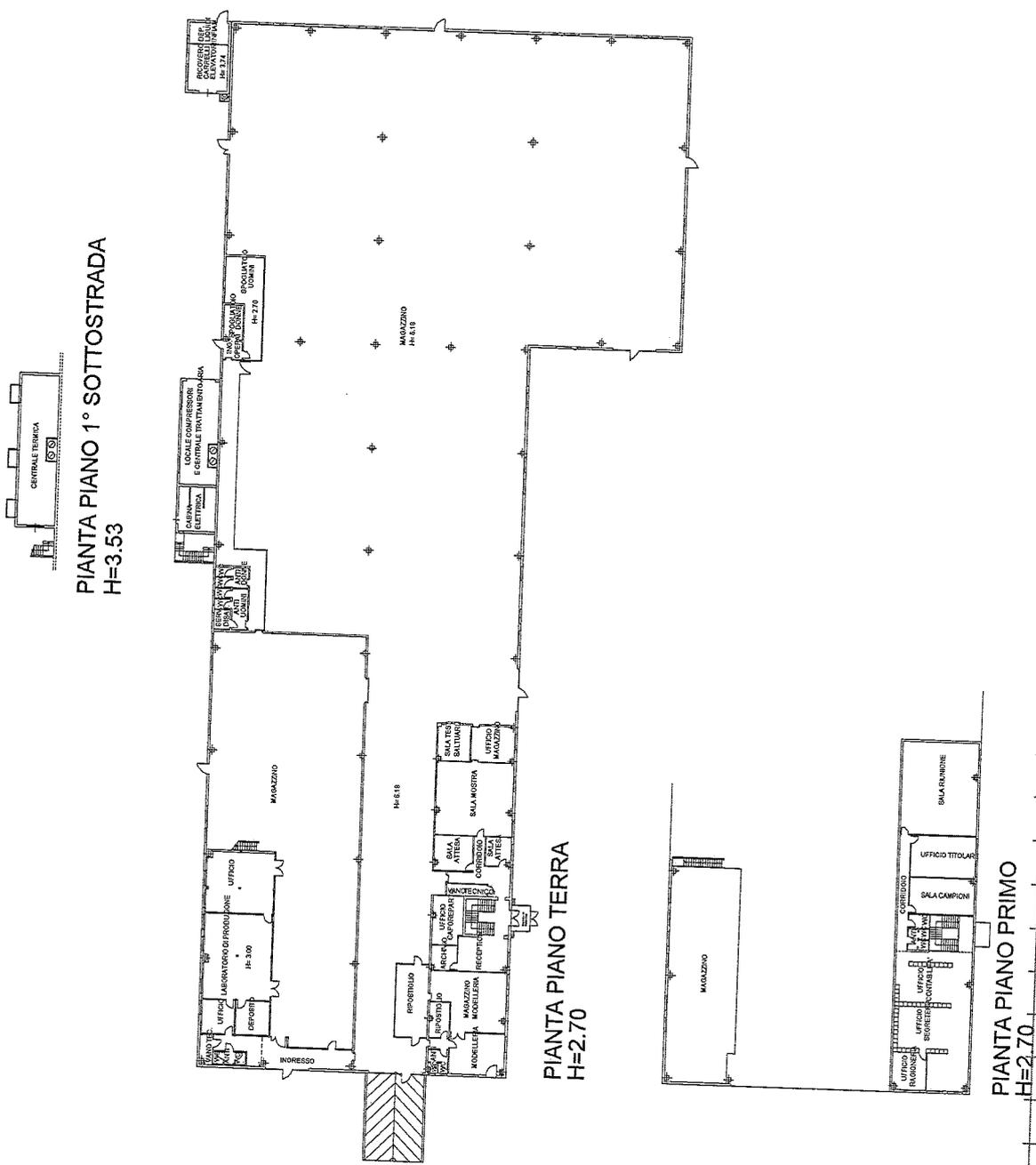
Scalata n. 1  
Scala 1: 1000

Dichiarazione protocollo n. TV0241535 del 06/08/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Volpago del Montello  
Via Spineda civ.

ALLEGATO n.5

Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 3  
Particella: 595  
Subalterno: 5

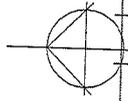
Compilata da:  
Da Riva Fabio  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Treviso  
N. 1677



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA  
H=3.53

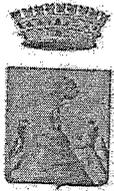
PIANTA PIANO TERRA  
H=2.70

PIANTA PIANO PRIMO  
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2019 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (MI18) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 595 - Subalterno: 5 >  
 VIA SPINEDA 101  
 Firmato Da: DE ZEN FRANCESCO - In Carica: DIRIGENTE - Esig. n. 101 - S. P. A. - RG CA. 3 - Serial#: 70964169806746bed4771ed6c4d659

Ultima planimetria in atti



# COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Piazza Ercole Bottani n. 4 - 31040 - C.F./P.IVA 00529220261

Tel. 04238733 fax 0423621482 - PEC volpago@pec.comunevolpago.it

www.comune.volpago-del-montello.tv.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 art. 30, comma 2°)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

**VISTA** la domanda depositata in data 18.09.2019 con prot. n. 12931 da DE ZEN FRANCESCO intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica inerente le aree individuate catastalmente in **Comune di Volpago del Montello: Foglio 23 mapp. 595 ===;**

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.G.R. n. 1137 del 23/03/2010;

**VISTO** la Conferenza dei Servizi del 11/03/2016 di approvazione del PAT e la ratifica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i. con Delibera di Giunta Provinciale n. 92 del 02/05/2016, con la quale il Piano di Assetto del Territorio è efficace dal 10/06/2016;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30.08.2018 di APPROVAZIONE DELLA **TERZA VARIANTE** AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER: ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA, MODIFICHE AD ALCUNE ZONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE E/O TRASFORMAZIONI DI AREE A SEGUITO DI ISTANZE, AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 4 DELLA LR 11/2004.

**VISTA** la delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 29.05.2019, con la quale è stata **adottata**, ai sensi dell'art. dell'art. 18 commi da 2 a 6 L.R. 11/2011 e dell'art. 7 della L.R. 4/2005, **la Quinta variante al piano degli interventi** per modifiche alle norme tecniche operative, ad alcune zone per trasformazioni di aree a seguito di istanze e varianti verdi del Comune Volpago del Montello;

**VISTO** l'art. 29 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 di applicazione delle misure di salvaguardia;

## CERTIFICA

che l'area indicata in premessa è classificata secondo il Piano di Assetto del Territorio:

**MAPPALI: Foglio 23 mapp. 595 ===;**

### CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Parte Fascia di rispetto stradale ===

Aree a rischio idrogeologico con riferimento al PTCP del 2010 - P0 ===

### CARTA DELLE INVARIANTI

====;

### CARTA DELLE FRAGILITA'

Compatibilità geologica: Terreni idonei a condizione

b) terreni interessati da inondazioni periodiche ===

e) terreni superficiali a granulometria limoso - argillosa ===;

In area esondabile o/a ristagno idrico ===

Aree soggette ad amplificazione sismica -

### CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

Aree di urbanizzazione consolidata - in ambito di riconversione funzionale -

Ambito territoriale omogeneo 2 (ATO insediativo) ===



che l'area indicata in premessa è classificata secondo il Piano degli Interventi APPROVATO con DCC n. 38 del 30.08.2018 - MAPPALI: Foglio: 23 mapp. 595 =====;

- Sistema produttivo - Sistema artigianale ed industriale di completamento "D1" ===
- Parte fascia di rispetto stradale -

**PIANO DEGLI INTERVENTI:**

**Art. 11 - Z.T.O. DI TIPO D1: ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

[... omissis ...]

**Art. 24 – Fasce di Rispetto – Fasce di rispetto stradale, comma 4;**

[... omissis ...]

La normativa di riferimento è disponibile presso il sito istituzionale [www.comune.volpago-del-montello.tv.it](http://www.comune.volpago-del-montello.tv.it)

La presente certificazione viene rilasciata ai soli fini della destinazione urbanistica a sensi del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 art. 30, comma 2° e non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi in base alla Legge n.183 del 12/11/2011.

Volpago del Montello, li 30/09/2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
EDILIZIA PRIVATA – ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
Lorenzon Arch. Luca

AB/EDI/(30.09.2019)

Ufficio Edilizia - Attività Produttive,  
Tel. 0423873430  
Email: [edilizia@comune.volpago-del-montello.tv.it](mailto:edilizia@comune.volpago-del-montello.tv.it)

Orario Ufficio: lunedì 09:00 – 13:00  
mercoledì 15:00 – 18:00  
venerdì 09:00 – 13:00