

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 519/2015

promossa da

CF LIBERTY SERVICING SPA (PER LEVITICUS SPV SRL) con Avv. Romoli Alessandro

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Cristina Rusalen

data udienza: 26.01.2022

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

In data 07 Luglio 2021, la GE dr.ssa Alessandra Burra, nominava la scrivente esperto stimatore nell'Esecuzione in epigrafe.

Nella nomina la GE indicava:

"... la necessità di procedere alla nuova stima dei beni di cui al lotto 1 della stima in atti al fine di approfondire la questione circa la rilevata non sanabilità della villa pignorata ed al fine di verificare la possibile formazione di due lotti, aventi ad oggetto rispettivamente la villa ed i terreni".

Effettuate le ricerche opportune e valutato lo stato dei luoghi, la scrivente espone quanto di seguito descritto.

A. COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto n. 1, così come descritto nella perizia redatta dall'ing. Basso nel 2019, è formato da terreni e fabbricati ubicati in Comune di Villorba.

Di seguito si riportano i dati riportati nella perizia:

- superficie complessiva dei terreni, dati delle visure catastali aggiornate al 2019, Ha 18.15.76;
- presenza di un fabbricato rurale nelle p.lle 647 e 187, ubicato in via Piave n. 205;
- presenza di un fabbricato all'interno della p.lla 139, completo di area di pertinenza.

B. DESCRIZIONE CATASTALE

B.1 Descrizione alla data di stesura della perizia, agosto 2019

COMUNE DI VILLORBA - CATASTO TERRENI - Foglio 26

p.lla 640 – seminativo – Cl. 1 – Ha 0.27.50 - R.D. € 26,27 - R.A. € 14,9

p.lla 641 – seminativo Cl. 1 - Ha 1.14.60 - R.D. € 109,49 - R.A. € 62,15

p.lla 642 – seminativo Cl. 1 - Ha 0.33.60 - R.D. € 32,10 - R.A. € 18,22

p.lla 135 – Porz AA – seminativo Cl. 1 - Ha 0.11.00 - R.D. € 10,51 - R.A. € 5,97

p.lla 135 – Porz AB – prato Cl. 1- Ha 0.03.94 -R.D. € 1,93 - R.A. € 1,22

p.lla 139 – Porz AA - Fabb Rurale - Ha 0.19.08



p.lla 139 – Porz AB – sem. arbor. - Cl. 1 - Ha 4.09.93 -R.D. € 434,01 -R.A. € 222,30
p.lla 188 – sem. arbor. - Cl. 1- Ha 0.28.02 -R.D. € 29,67 - R.A. € 15,19
p.lla 187 – Fabb Rurale - Ha 0.04.75
p.lla 140 – semin arbor - Cl. 1- Ha 0.09.99 - R.D. € 10,58 - R.A. 5,42
p.lla 645 – sem. arbor. - Cl. 1- Ha 0.01.65 - R.D. € 1,75 - R.A. € 0,89
p.lla 183 – prato – Cl. 1- Ha 0.14.79- R.D. € 7,26 - R.A. € 4,58
p.lla 138 – seminativo –Cl. 1 - Ha. 0.83.59 - R.D. € 79,87- R.A. € 45,33
p.lla 763 – seminativo – Cl. 1 - Ha. 0.26.80 - R.D. € 25,61 - RA. € 14,53
p.lla 644 – sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.08.79 - R.D. € 9,31- R.A. € 4, 77
p.lla 646 – sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.01.61 - R.D. € 1,70 - R.A.€ 0,87
p.lla 647 – Fabb. Rurale - Ha. 0.05.75
p.lla 96 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 2.71.32 - R.D. € 259,23 - R.A. € 147,13
p.lla 171– seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.53.31 - R.D. € 50,93 - R.A. € 28,91
p.lla 172 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.22.92 - R.D. € 21,90 - R.A. € 12,43
p.lla 173 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.61.47 - R.D. € 58,73 - R.A. € 33,33
p.lla 174 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.17.63 - R.D. € 16,84 - R.A. € 9,56
p.lla 141 – sem. arbor. - Cl. 1 -Ha. 2.65.01 - R.D. € 280,58 - R.A. € 143,71
p.lla 97 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.44.96 - R.D. € 42,96 - R.A. € 24,38
p.lla 175 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.18.95 - R.D. € 18, 11 - R.A. € 10,28
p.lla 643 – sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.44.60 - R.D. € 47,22 - R.A. € 24,19
p.lla 94 – seminativo - Cl. 1 A - Ha. 0.83.40 - R.D. € 79,68 - R.A. € 45,23
p.lla 47 – Porz AA - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.74.00 - R.D. € 70,35 - R.A. € 40,13
p.lla 47 – Porz AB - sem. arbor. - Cl. 2 - Ha. 0.13.40 - R.D. € 11,36 - R.A. € 5,88
p.lla 137 – seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.27.40 - R.D. € 26,18 - R.A. € 14,86
p.lla 943 – seminativo - Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70 - RA. € 0,88
p.lla 760 – Porz AA - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.08.00 - R.D. € 7,64 - RA. € 4,34
p.lla 760 – Porz AB – sem. arbor. - Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70 - RA. € 0,88

B.2 Descrizione catastale attuale

Dalle ricerche catastali effettuate dalla scrivente, si evince che, successivamente alla data di stesura della perizia, sono state introdotte delle variazioni catastali che hanno riguardato le p.lle 139, 187 e 647.

Identificazione precedente delle tre particelle al Catasto Terreni:

p.lla 139 – Porz AA - Fabb rurale - Cl. 1- Ha 0.19.08
p.lla 139 – Porz AB – sem. arbor - Cl. 1 - Ha 4.09.93 - R.D. € 434,01 - R.A. € 222,30
p.lla 187 – Fabb. rurale - Ha 0.04.75
p.lla 647 – Fabb. rurale - Ha 0.05.75

Ad oggi:

- la p.lla 139 (soppressa) è stata frazionata nelle nuove p.lle 1274 e 1275
- la p.lla 187 è stata soppressa e sostituita dalla p.lla 1268
- la p.lla 647 è stata soppressa e sostituita dalla p.lla 1267

Pertanto l'attuale identificazione catastale è la seguente:

CATASTO TERRENI – Foglio 26

p.lla 1274 - Ente urbano di Ha 0.42.13.
p.lla 1275 – sem. arb. – Ha 3.86.88
p.lla 1268 – Ente urbano di Ha 0.04.75



p.lla 1267 – Ente urbano di Ha 0.05.75

Le p.lle 1268 e 1267, all'interno delle quali ricade il fabbricato rurale in stato di abbandono, e la p.lla 1274, nella quale è presente l'edificio destinato alla residenza dell'esecutato, risultano ora censite anche al Catasto Fabbricati, come di seguito indicato.

CATASTO FABBRICATI - Sez. C – Foglio 7

p.lla 1267 - Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)

p.lla 1268 – Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)

p.lla 1274 sub. 1 – Categoria A/7 – Cl. 3 – Vani 17 – Sup. cat. totale m² 587 – superf. cat. escluse aree scoperte m² 515 - Rendita € 2.194,94

p.lla 1274 sub. 2 – Categoria C/6 – Cl. 3 – Consistenza m² 77 – superf. cat. totale m² 85 – Rendita € 171,00

p.lla 1274 sub. 3 – Categoria C/2 – Cl. 3 – Consistenza m² 18 – superf. cat. totale m² 22 – Rendita € 26,96

C. VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI DUE LOTTI

Nella nomina il G.E. richiedeva: "... al fine di verificare la possibile formazione di due lotti, aventi ad oggetto rispettivamente la villa ed i terreni ...".

Il lotto 1 della perizia in atti comprende sia terreni che fabbricati.

La p.lla 139, come già riportato, è stata frazionata con la presentazione del "Tipo Mappale" originando al Catasto Terreni la p.lla 1274 – Ente Urbano di 0.42.13 Ha - e la p.lla 1275 – seminativo arborato di 3.86.88 Ha.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato poi accatastato nella p.lla 1274 con i dati riportati al par. B.2.

Gli altri beni sono costituiti dal fabbricato rurale e dai restanti terreni agricoli. I terreni sono coltivati a seminativo e si estendono per la maggior parte a nord di via Selghere e via Piave, e solo in minima parte immediatamente a sud di via Selghere.

Accessi

L'accesso al fabbricato insistente sulla p.lla 1274 avviene da un ingresso posto lungo via Selghere in corrispondenza di un tratto del confine sud della p.lla 137. L'accesso avviene prima attraverso un cancello carraio e pedonale (autorizzazione edilizia n. 55 del 10.06.2003) e poi attraverso un percorso carraio e pedonale ben delimitato che conduce alla villa.

L'accesso al fabbricato rurale e alla maggior parte dei terreni avviene direttamente da via Piave, immediatamente prima della diramazione con via Selghere, attraverso un ingresso delimitato da un cancello provvisorio in corrispondenza delle p.lle 645 e 646.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente le p.lle 47 e 94 sono accessibili da Via Dante: la p.lla 47 attraverso una strada interpodereale che prima si sviluppa da ovest verso est lungo i confini sud delle p.lle dalla n. 42 alla n. 581 (di proprietà di terzi) e poi risale verso nord lungo il confine ovest della p.lla 581, e la p.lla 94 è raggiungibile percorrendo la "Strada vicinale delle Acque".

Le p.lle 760, 763 e 943, poste immediatamente a sud di via Selghere sono accessibili direttamente da questa via.



Considerato lo stato dei luoghi ed il frazionamento già esistente la scrivente ritiene che il Lotto 1 della perizia in atti sia comodamente divisibile e che sia possibile formare due lotti.

In particolare un lotto sarà costituito dal m.n. 1274 e l'altro lotto comprenderà i restanti beni elencati nella perizia di stima in atti.

I due lotti derivano dalla divisione dell'originario fondo indiviso e pertanto si ritiene che l'accesso al lotto costituito dal m.n. 1274 possa continuare ad avvenire secondo le stesse modalità, con la costituzione in automatico di una servitù di passaggio a favore del lotto stesso.

LOTTO n. 1

Il lotto è formato dal fabbricato oggetto di pignoramento e dalla relativa area pertinenziale.

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale del lotto è la seguente:

COMUNE DI VILLORBA – CATASTO FABBRICATI – Sez. C – Foglio 7

p.lla 1274 sub. 1 – Categoria A/7 – Cl. 3 – Vani 17 – Sup. cat. totale m² 587 – superf. cat. escluse aree scoperte m² 515 - Rendita € 2.194,94

p.lla 1274 sub. 2 – Categoria C/6 – Cl. 3 – Consistenza m² 77 – superf. cat. totale m² 85 – Rendita € 171,00

p.lla 1274 sub. 3 – Categoria C/2 – Cl. 3 – Consistenza m² 18 – superf. cat. totale m² 22 – Rendita € 26,96

Il fabbricato è eretto nella p.lla 1274 Ente urbano di Ha 0.42.13.

1.2 ACCESSIBILITA'

L'accesso al lotto avviene da via Selghere attraverso un cancello carraio e pedonale presente lungo il confine sud della p.lla 137 (Lotto 2). L'accesso avviene prima dal cancello carraio e pedonale (autorizzazione edilizia n. 55 del 10.06.2003) e poi attraverso il percorso carraio e pedonale esistente, ben delimitato e pavimentato, che attraversa in direzione nord/sud con andamento ad "esse" le p.lle 137 e 138 (Lotto 2) fino a raggiungere la p.lla 1274.

1.3 CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'EDIFICIO ABITATIVO

Nella nomina il G.E. richiedeva: "... al fine di approfondire la questione circa la rilevata non sanabilità della villa pignorata ..."

Per la descrizione del bene e dell'area di pertinenza si rimanda a quanto riportato nella perizia dell'ing. Basso.

Per rispondere a quanto richiesto dal G.E la scrivente ha effettuato l'analisi della normativa edilizia ed urbanistica comunale.

La documentazione edilizia evidenzia, così come già descritto nella perizia dell'ing. Basso, che il fabbricato è stato costruito nella p.lla 139 (ora p.lla 1274) anziché, come indicato negli elaborati di progetto, nella p.lla 138.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazioni n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del



18.06.2014 ed efficace dal 19.07.2014. Alla data di stesura della perizia in atti erano in vigore le NTO della Prima variante del 2015.

In data 18.12.2019, dopo la stesura della perizia in atti, è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 la Variante n. 4 al P.I.

Dall'analisi delle Tavole e delle relative Norme Tecniche Operative si evidenzia che il m.n. 1274 nel quale sono presenti il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono in:

- comparto denominato "ALLE DUE ACQUE" – Z.T.O. N – Territorio di interesse ambientale – paesaggistico, normato dall'art. 48 delle NTO (Tav. 1.C – Zone significative Territorio Sud comunale – e Tav. 2.I – Zone significative San Sisto e Lancenigo). L'art. 48 classifica questa zona di interesse ambientale come ZTO N/3 – "Zona di restauro rurale alle Due Acque", compresa entro il "Piano d'Area delle Fontane Bianche" - adottato con D.G.R. n. 20803 del 05.08.1997 e approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 19 del 09.03.1999 - e disciplinata dalle norme tecniche del medesimo Piano (all. 2 alle NTO del PI).

In questo piano d'area, all'art. 16, riguardante l' "Area di restauro rurale Alle Due Acque", comma due si legge: " *E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno* e di alterare in maniera sostanziale la baulatura storica dei terreni"; al comma tre si legge: " *E' vietata la nuova edificazione*, salvo che per l'adeguamento di opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, nonché per nuovi interventi relativi ad infrastrutture e impianti tecnologici a servizio del sistema insediativo esistente" .

- la parte nord-ovest della p.lla ricade nel "Paleoalveo e ambiti di tutela", normati dall'art. 60 – Area di risorgiva - delle NTO e dall'art. 8 dell'all. 2 alle NTO (Tav. 3.C – Vincoli Territorio Sud). L'art. 60 delle NTO individua i paleoalvei come aree interessate a specifica tutela: "... *sull'area interessata dal paleoalveo e su una fascia esterna allo stesso pari a m 20,00 sono vietati nuove costruzioni ed ampliamenti, nonché qualsiasi tipo di edificazione*". L'art. 8 dell'All. 2 (Piano d'Area delle Fontane Bianche) alle NTO ribadisce: "*Sull'area interessata dal paleoalveo e su una fascia esterna allo stesso pari a m. 20 è vietata la nuova edificazione*".

Per i beni costituenti il lotto la Variante n. 4 al P.I. non ha modificato nulla rispetto alla variante n. 1 del 2015.

La scrivente si è inoltre confrontata con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Villorba che ha ribadito quanto già espresso nel confronto con l'ing. Basso e pertanto si conferma che nulla è variato per quanto riguarda la situazione di insanabilità del fabbricato abitativo.

1.4. VALORE DI STIMA

Non essendo variata la situazione di insanabilità della villa pignorata, e considerate le prescrizioni di cui all'art. 16 riguardanti l' "Area di restauro rurale Alle Due Acque"- riportate al par. 1.3 - , la scrivente ritiene di attribuire al lotto un valore di stima pari ad € 0,00, in accordo con quanto già indicato nella perizia di stima in atti.

LOTTO n. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è formato dai terreni corrispondenti alle seguenti p.lle catastali:

COMUNE DI VILLORBA – CATASTO FABBRICATI – Sez. C – Foglio 7



p.lla 1267 - Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)
p.lla 1268 - Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)

COMUNE DI VILLORBA - CATASTO TERRENI - Foglio 26

p.lla 640 - seminativo - Cl. 1 - Ha 0.27.50 - R.D. € 26,27 - R.A. € 14,9
p.lla 641 - seminativo Cl. 1 - Ha 1.14.60 - R.D. € 109,49 - R.A. € 62,15
p.lla 642 - seminativo Cl. 1 - Ha 0.33.60 - R.D. € 32,10 - R.A. € 18,22
p.lla 135 - porz. AA - seminativo Cl. 1 - Ha 0.11.00 - R.D. € 10,51 - R.A. € 5,97
p.lla 135 - porz. AB - prato Cl. 1 - Ha 0.03.94 - R.D. € 1,93 - R.A. € 1,22
p.lla 188 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha 0.28.02 - R.D. € 29,67 - R.A. € 15,19
p.lla 140 - semin arbor - Cl. 1 - Ha 0.09.99 - R.D. € 10,58 - R.A. 5,42
p.lla 645 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha 0.01.65 - R.D. € 1,75 - R.A. € 0,89
p.lla 183 - prato - Cl. 1 - Ha 0.14.79 - R.D. € 7,26 - R.A. € 4,58
p.lla 138 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.83.59 - R.D. € 79,87 - R.A. € 45,33
p.lla 763 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.26.80 - R.D. € 25,61 - R.A. € 14,53
p.lla 644 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.08.79 - R.D. € 9,31 - R.A. € 4,77
p.lla 646 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.01.61 - R.D. € 1,70 - R.A. € 0,87
p.lla 96 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 2.71.32 - R.D. € 259,23 - R.A. € 147,13
p.lla 171 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.53.31 - R.D. € 50,93 - R.A. € 28,91
p.lla 172 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.22.92 - R.D. € 21,90 - R.A. € 12,43
p.lla 173 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.61.47 - R.D. € 58,73 - R.A. € 33,33
p.lla 174 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.17.63 - R.D. € 16,84 - R.A. € 9,56
p.lla 141 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 2.65.01 - R.D. € 280,58 - R.A. € 143,71
p.lla 97 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.44.96 - R.D. € 42,96 - R.A. € 24,38
p.lla 175 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.18.95 - R.D. € 18,11 - R.A. € 10,28
p.lla 643 - sem. arbor. - Cl. 1 - Ha. 0.44.60 - R.D. € 47,22 - R.A. € 24,19
p.lla 94 - seminativo - Cl. 1 A - Ha. 0.83.40 - R.D. € 79,68 - R.A. € 45,23
p.lla 47 - porz. AA - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.74.00 - R.D. € 70,35 - R.A. € 40,13
p.lla 47 - porz. AB - sem. arbor. - Cl. 2 - Ha. 0.13.40 - R.D. € 11,36 - R.A. € 5,88
p.lla 137 - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.27.40 - R.D. € 26,18 - R.A. € 14,86
p.lla 943 - seminativo - Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70 - R.A. € 0,88
p.lla 760 - porz. AA - seminativo - Cl. 1 - Ha. 0.08.00 - R.D. € 7,64 - R.A. € 4,34
p.lla 760 - porz. AB - sem. arbor. - Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70 - R.A. € 0,88
p.lla 1267 - Ente urbano di Ha 0.05.75
p.lla 1268 - Ente urbano di Ha 0.04.75
p.lla 1275 - sem. arb. - Ha 3.86.88.

I terreni si estendono per la maggior parte a nord di via Selghere ed in minima parte immediatamente a sud della stessa.

La superficie complessiva dei terreni è di 17.73.63 Ha.

2.2 ACCESSIBILITA'

L'accesso alla maggior parte dei terreni e al fabbricato rurale ora censito come fabbricato in corso di dichiarazione avviene direttamente da via Piave, immediatamente prima della diramazione di questa via con via Selghere, attraverso un ingresso delimitato da un cancello provvisorio in corrispondenza delle p.lle 645 e 646.



Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente le p.lle 47 e 94 sono accessibili da Via Dante: la p.la 47 attraverso una strada interpoderale che prima si sviluppa da ovest verso est lungo i confini sud delle p.lle dalla n. 42 alla n. 581 (di proprietà di terzi) e poi risale verso nord lungo il confine ovest della p.la 581 e la p.la 94 è raggiungibile percorrendo la "Strada vicinale delle Acque".

Le p.lle 760, 763 e 943, poste immediatamente a sud di via Selghere sono accessibili direttamente da questa via.

Si precisa che lungo il confine tra la p.la 137 e via Selghere è presente l'accesso alla p.la 1274 in cui è presente un fabbricato abitativo con la relativa aerea di pertinenza (Lotto n. 1). L'accesso, delimitato da un cancello carraio e pedonale presente lungo il confine sud della p.la 137, avviene prima dal cancello carraio e pedonale (autorizzazione edilizia n. 55 del 10.06.2003) e poi attraverso il percorso carraio e pedonale esistente, ben delimitato e pavimentato, che attraversa in direzione nord/sud con andamento ad "esse" le p.lle 137 e 138, parte di questo lotto, fino a raggiungere la p.la 1274 corrispondente al Lotto 1.

2.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per la descrizione dei beni e per la consistenza del fabbricato rurale si rimanda a quanto descritto nella perizia in atti.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazioni n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014 ed è efficace dal 19.07.2014. Alla data di stesura della perizia in atti erano in vigore le NTO della Prima variante del 2015.

In data 18.12.2019, dopo la stesura della perizia in atti, è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 la Variante n. 4 al P.I.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del lotto la scrivente ha effettuato nuovamente l'analisi della normativa edilizia ed urbanistica comunale.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazioni n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014 ed è efficace dal 19.07.2014. In data 18.12.2019 è stata approvata con DCC n. 68 la Variante n. 4 al P.I.

Dall'analisi delle Tavole e delle relative Norme Tecniche Operative si evidenzia che:

- a. le p.lle 94 e 47 ricadono in
 - ZTO EN – Zona agricola di valenza ambientale – Naturalistica, normata dagli artt. 42 e 43 delle NTO ed in territorio agricolo integro normato dall'art. 45 delle NTO;
 - Ambiti di riequilibrio normati dall'art. 10 all. 2 alle NTO del PI.
- b. le p.lle 760, 763, 943 ricadono in Zona EA – Zona agricolo-produttiva e completamente in fascia di rispetto stradale e sono interessate dalla formazione di macchie boscate (art. 15 all. 2 alle NTO del PI).
- c. la p.la 137 ricade lungo il proprio confine sud in fascia di rispetto stradale;

I restanti beni costituenti il lotto ricadono in:

Comparto denominato "ALLE DUE ACQUE" – Z.T.O. N – Territorio di interesse ambientale – paesaggistico, normato dall'art. 48 delle NTO (Tav. 1.B – Zone significative Territorio centro – e Tav. 2.I – Zone significative San Sisto e Lancenigo). L'art. 48 classifica questa zona di interesse ambientale come ZTO N3 – "Zona di



restauro rurale alle Due Acque", compresa entro il "Piano d'Area delle Fontane Bianche" - adottato con D.G.R. n. 20803 del 05.08.1997 e approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 19 del 09.03.1999 - e disciplinata dalle norme tecniche del medesimo Piano.

Nelle norme tecniche del Piano d'Area, l'art. 16 riguardante l' "Area di restauro rurale Alle Due Acque":

- al comma due si legge: " *E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno e di alterare in maniera sostanziale la baulatura storica dei terreni*";
- al comma tre si legge: " *E' vietata la nuova edificazione, salvo che per l'adeguamento di opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, nonché per nuovi interventi relativi ad infrastrutture e impianti tecnologici a servizio del sistema insediativo esistente*";
- al comma 4 si legge: " *Sono comunque consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione e ampliamento in aderenza all'edificio esistente ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i, ivi compresi gli ampliamenti per usi agrituristici*".

Inoltre all'interno del comparto i beni sono assoggettati ai seguenti vincoli e prescrizioni:

- Il fabbricato rurale ha "grado di protezione 2", è censito con una scheda di progettazione (scheda annessi rustici del P.I. - Elaborato D del P.I.) con la scheda n. 24; per questo fabbricato è possibile il cambio di destinazione d'uso. Per questo edificio vale anche quanto riportato all'art. 16 comma 4 all. 2 alle NTO del P.I.: " *sono comunque consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione e ampliamento in aderenza all'edificio esistente ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i, ivi compresi gli ampliamenti per usi agrituristici*".
- Il confine sud dei terreni presenti a nord di via Selghere e di via Piave ricade all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 75 delle NTO – Tav. 1.B e Tav. 2.I).
- Le p.lle 96, 172 e 640 sono interessate dalla presenza di una fascia di rispetto da elettrodotto.
- I terreni nella zona sud-est del lotto ricadono in zona di vincolo paesaggistico – art. 142 lett. C) del D.Lgs 42/2004 (art. 52 delle NTO); una parte di questi terreni ricade inoltre in fascia di tutela idrografica (art. 58 delle NTO).
- una parte del perimetro est del lotto ed i perimetri nord ed ovest dei terreni a nord di via Selghere sono caratterizzati dalla presenza di siepi e filari alberati (art. 6 all. 2 alle NTO del PI).

Per quanto riguarda gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistica-ambientale previsti dal Piano d'Area delle fontane Bianche e riportate nella Tav. 3.C – Vincoli:

- un'area presente nella parte centrale del lotto e verso ovest ricade all'interno di un paleoalveo e ambiti di tutela, (art. 60 – Area di risorgiva - delle NTO e art. 8 all. 2 alle NTO).

L'art. 60 delle NTO individua i paleoalvei come aree interessate a specifica tutela: " *... sull'area interessata dal paleoalveo e su una fascia esterna allo stesso pari a m 20,00 sono vietati nuove costruzioni ed ampliamenti, nonché qualsiasi tipo di edificazione*".



L'art. 8 dell'All. 2 (Piano d'Area delle Fontane Bianche) alle NTO ribadisce: *“Sull'area interessata dal paleoalveo e su una fascia esterna allo stesso pari a m. 20 è vietata la nuova edificazione”*.

- la p.lla 137, la maggior parte della p.lla 138 e le p.lle 760, 763 e 943 sono interessate dalla formazione di macchie boscate (art. 15 all. 2 alle NTO del PI).
- i terreni nell'angolo nord-est del lotto sono interessati dal restauro ambientale – Teste di fontanile e ambiti di tutela (art. 60 delle NTO; artt. 2 e 19 dell'all. 2 alle NTO del PI); una parte di essi ricade inoltre in area a pericolosità idraulica (artt. 57 e 59 delle NTO e all. 3 NTO del PI) e di formazione delle zone umide (art. 5 all. 2 NTO del PI).

Da quanto riportato si evince che alcuni dei vincoli riportati nella perizia in atti non sono più esistenti in quanto la variante n. 4 è stata approvata alla fine del 2019. In particolare il lotto non è più gravato dai seguenti interventi finalizzati alla valorizzazione naturalistica-ambientale:

- parte di percorso ciclopedonale ambientale di progetto (art. 76 delle NTO del 2015) che avrebbe interessato i confini delle p.lle 645, 646, 163, 1275, 135, 640, 172, 96, 171, 188, 643, 97 e parte del 141;
- formazione di due filari di siepi e filari alberati previsti in direzione nord-sud nel blocco principale dei terreni di questo lotto (art. 15 e 21 all. 2 alle NTO del 2015);
- tratto di viabilità di raccordo e relativa fascia di rispetto stradale prevista nella parte sud-est del lotto (art. 76 delle NTO del 2015).

2.4 VALORE DI STIMA

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita, avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per il fabbricato rurale si concorda con il valore unitario già esposto nella perizia in atti di 72,00 €/m³.

I terreni, per quanto sopra descritto, risultano soggetti ad un numero inferiore di vincoli rispetto a quelli esistenti alla data di stesura della perizia in atti.

Tutto ciò considerato si attribuisce ai terreni un valore unitario di 65.000,00 €/Ha.

Pertanto il valore complessivo di stima del lotto n. 2 è dato da:

fabbricato rurale(p.lle 1267 e 1268)	$3.100 \text{ m}^3 \times 72,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 223.200,00$
terreni:	$\text{Ha } 17.73.63 \times 65.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 1.152.859,50$
	$\text{€ } 1.376.059,50$

arrotondati ad € 1.376.000,00.

Oderzo, 30 Dicembre 2021

l'esperto stimatore

dr. Cristina Rusalen

