

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 186/2023

Procedente

Intervenuti



Giudice: dott. Leonardo BIANCO

Prossima Udienza: 13 maggio 2026 ore 11.00



SOMMARIO

PREMESSA	4
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DIVISIONE in LOTTI e CONFINI	6
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	11
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	13
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	15
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	17
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	18
LOTTO 1	19
Unità residenziali (mn. 458).....	20
Unità A - sub 9.....	21
Unità B - sub 10.....	27
Accertamenti urbanistici.....	34
Conformità edilizia	35
Conformità catastale.....	36
Superficie Commerciale.....	37
Stalle (mn. 459) e terreni agricoli.....	38
Accertamenti urbanistici.....	49
Conformità edilizia	51
Conformità catastale.....	54



Superficie commerciale	54
LOTTO 2	55
Accertamenti urbanistici	56
LOTTO 3	56
Accertamenti urbanistici	57
LOTTO 4	58
Accertamenti urbanistici	58
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	63
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	65
CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	66
ELENCO ALLEGATI.....	67



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 20/02/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 22/02/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richiesta di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; provvedeva quindi a richiedere copia degli atti di provenienza e depositava in data 08/03/2024 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 30/04/2024 con la consegna di copia dei documenti disponibili.

Una volta reperita tutta la documentazione necessaria, in accordo con il Custode della procedura e con gli occupanti degli immobili veniva realizzato in data 20/09/2024 il necessario sopralluogo, con l'esecuzione di rilievi metrici e fotografici dei luoghi; tuttavia, poiché parte dei beni non erano stati resi accessibili, si rendeva necessario programmare ulteriori accessi che, sulla base delle disponibilità fornite dagli occupanti, venivano eseguiti in data del 25/11/2024 e in data del 15/01/2025.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 26/05/2023 Rep. 3377 del Tribu-



nale di Treviso, trascritto il 09/06/2023 ai numeri RG 21526/ RP 15499, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Istrana (TV)**

NUOVO CATASTO TERRENI – FOGLIO 2

- 1) Mn. 17 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.47.42 – RD € 39,29 – RA € 23,27
- 2) Mn. 46 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.04.00 – RD € 2,89 – RA € 1,96
- 3) Mn. 314 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.43.35 – RD € 31,34 – RA € 21,27
- 4) Mn. 73 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.32.50 – RD € 23,50 – RA € 15,95
- 5) Mn. 227 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.85.18 – RD € 61,59 – RA € 41,79
- 6) Mn. 250 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.48.73 – RD € 35,23 – RA € 23,91
- 7) Mn. 304 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.25.91 – RD € 18,52 – RA € 12,57
- 8) Mn. 32 – Seminativo – classe 1 – Sup. 1.07.21 – RD € 110,74 – RA € 66,44
- 9) Mn. 36 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.64.20 – RD € 66,31 – RA € 39,79
- 10) Mn. 47 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.10.80 – RD € 11,16 – RA € 6,69
- 11) Mn. 48 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.07.30 – RD € 7,54 – RA € 4,52
- 12) Mn. 49 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.28 – RD € 0,29 – RA € 0,17
- 13) Mn. 97 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.33.64 – RD € 34,75 – RA € 20,85
- 14) Mn. 98 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.09.00 – RD € 9,30 – RA € 5,58
- 15) Mn. 206 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.12 – RD € 0,12 – RA € 0,07
- 16) Mn. 211 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.70 – RD € 0,72 – RA € 0,43
- 17) Mn. 217 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.01.13 – RD € 1,17 – RA € 0,70
- 18) Mn. 218 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.03.85 – RD € 3,98 – RA € 2,39
- 19) Mn. 449 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.37.14 – RD € 38,36 – RA € 23,02
- 20) Mn. 450 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.84.30 – RD € 60,95 – RA € 41,36



- 21) Mn. 453 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.50.98 – RD € 36,86 – RA € 25,01
- 22) Mn. 455 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.43.74 – RD € 45,18 – RA € 27,11
- 23) Mn. 331 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.03.50 – RD € 2,53 – RA € 1,72
- 24) Mn. 332 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.00.32 – RD € 0,23 – RA € 0,16
- 25) Mn. 333 – Area Rurale – Sup. 0.00.52

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – Sezione A Foglio 2 ai seguenti:

- 26) Mn. 459 – cat. C/6 – classe 1 – 3.729 mq – Rendita € 8.281,21 – Via Campagna Piano T – 1
- 27) Mn. 458 sub. 6 – (ora soppresso e sostituita dal Mn. 458 sub. 9 – cat. A/3 – classe 1 – vani 8,5 – Sup. 194 mq – Rendita € 504,84 – Via Campagna – piano S1 – T – 1)
- 28) Mn. 458 sub. 8 – (ora soppresso e sostituita dal Mn. 458 sub. 10 – cat. A/2 – classe 1 – vani 11,0 – Sup. 291 mq – Rendita € 823,75 – Via Campagna – piano S1 – T – 1)

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DIVISIONE in LOTTI e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Istrana (TV) ai seguenti:

NUOVO CATASTO TERRENI – FOGLIO 2

- Mn. 17 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.47.42 – RD € 39,29 – RA € 23,27
- Mn. 46 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.04.00 – RD € 2,89 – RA € 1,96
- Mn. 314 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.43.35 – RD € 31,34 – RA € 21,27
- Mn. 73 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.32.50 – RD € 23,50 – RA € 15,95



- Mn. 227 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.85.18 – RD € 61,59 – RA € 41,79
- Mn. 250 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.48.73 – RD € 35,23 – RA € 23,91
- Mn. 304 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.25.91 – RD € 18,52 – RA € 12,57
- Mn. 32 – Seminativo – classe 1 – Sup. 1.07.21 – RD € 110,74 – RA € 66,44
- Mn. 36 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.64.20 – RD € 66,31 – RA € 39,79
- Mn. 47 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.10.80 – RD € 11,16 – RA € 6,69
- Mn. 48 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.07.30 – RD € 7,54 – RA € 4,52
- Mn. 49 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.28 – RD € 0,29 – RA € 0,17
- Mn. 97 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.33.64 – RD € 34,75 – RA € 20,85
- Mn. 98 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.09.00 – RD € 9,30 – RA € 5,58
- Mn. 206 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.12 – RD € 0,12 – RA € 0,07
- Mn. 211 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.70 – RD € 0,72 – RA € 0,43
- Mn. 217 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.01.13 – RD € 1,17 – RA € 0,70
- Mn. 218 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.03.85 – RD € 3,98 – RA € 2,39
- Mn. 449 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.37.14 – RD € 38,36 – RA € 23,02
- Mn. 450 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.84.30 – RD € 60,95 – RA € 41,36
- Mn. 453 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.50.98 – RD € 36,86 – RA € 25,01
- Mn. 455 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.43.74 – RD € 45,18 – RA € 27,11
- Mn. 331 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.03.50 – RD € 2,53 – RA € 1,72
- Mn. 332 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.00.32 – RD € 0,23 – RA € 0,16
- Mn. 333 – Area Rurale – Sup. 0.00.52

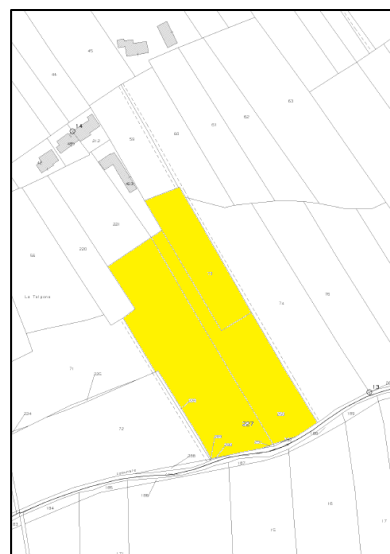
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – Sezione A Foglio 2 ai seguenti:

- Mn. 459 – cat. C/6 – classe 1 – 3.729 mq – Rendita € 8.281,21 – Via Cam-



pagna Piano T – 1

- Mn. 458 sub. 9 (ex sub 6) – cat. A/3 – classe 1 – vani 8,5 – Sup. 194 mq –
Rendita € 504,84 – Via Campagna – piano S1 – T – 1
- Mn. 458 sub. 10 (ex sub 8) – cat. A/2 – classe 1 – vani 11,0 – Sup. 291 mq
– Rendita € 823,75 – Via Campagna – piano S1 – T – 1

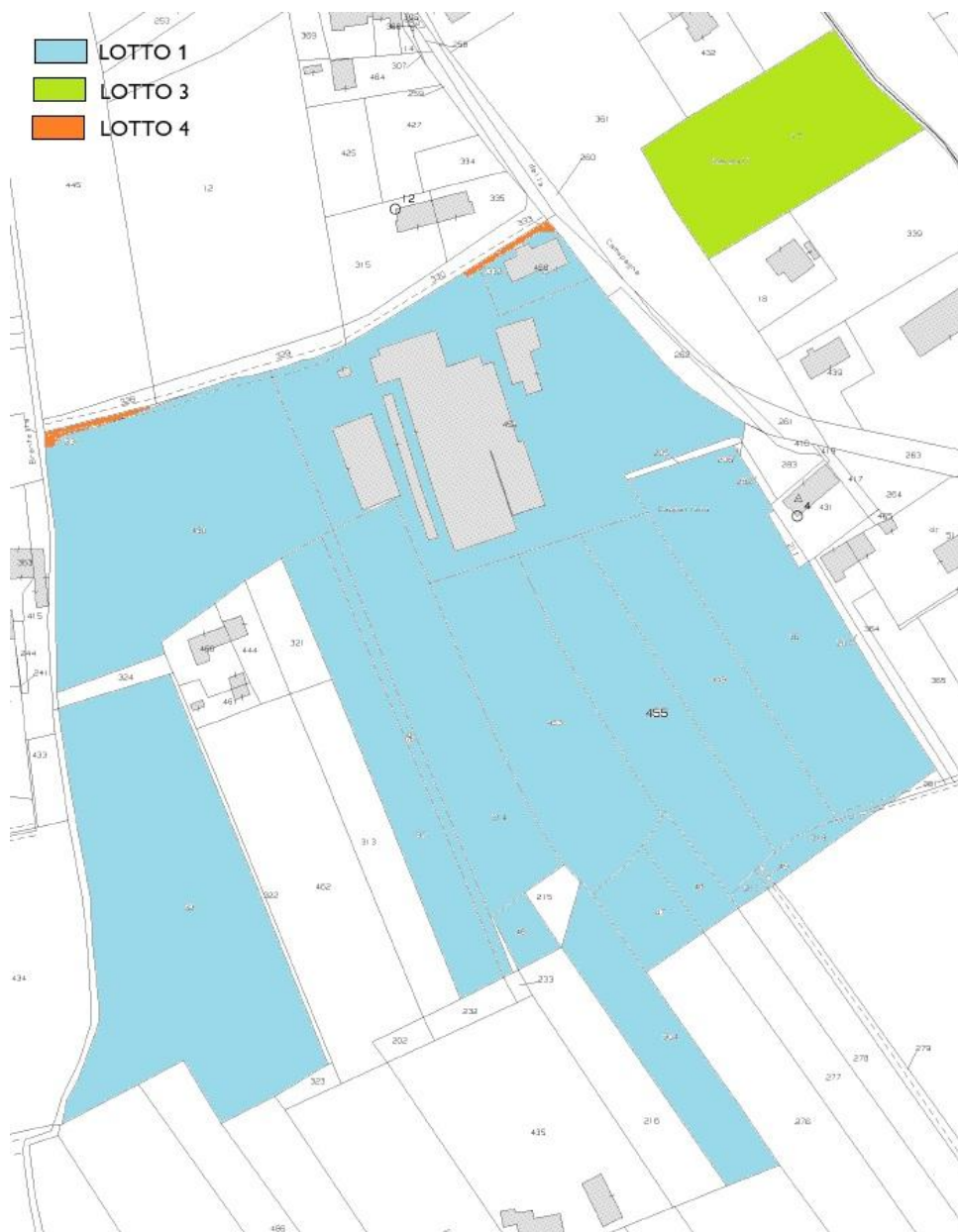


Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa



I beni pignorati sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale suddiviso in 3 unità abitative con adiacente area scoperta (mn. 458 sub 9 – 10), da fabbricati adibiti a stalle e tettoie, utilizzati per l'allevamento di bovini (mn. 459) e da vari terreni, alcuni posti in prossimità dei suddetti beni, altri in zone diverse.

Data la conformazione dei beni pignorati, lo scrivente ritiene di dividere gli stessi in n. 4 lotti, e precisamente:



LOTTO 1)→ m.n. 458 sub 9 e 10 (unità residenziali)



m.n. 459 (stalle, tettoie, etc.)

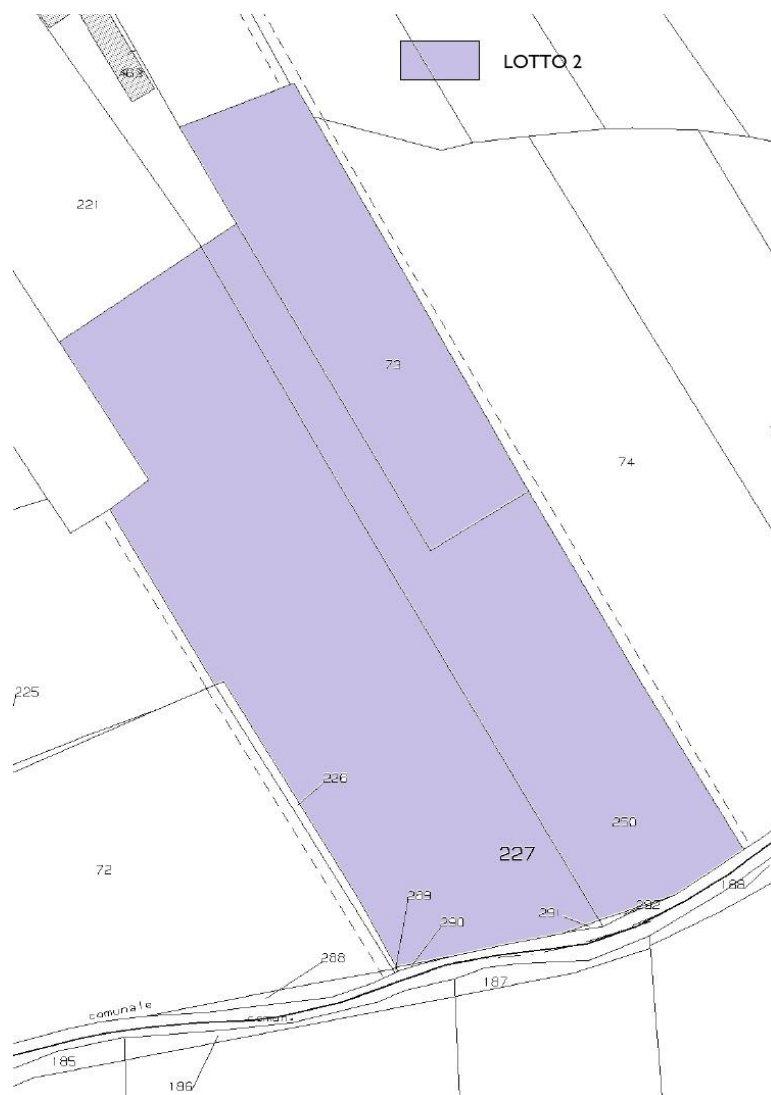
m.n. 32, 46, 314, 36, 47, 48, 49, 97, 98, 206, 211, 217, 218, 449,

450, 453, 455, 304 (terreni)

LOTTO 2) → m.n. 73, 250, 227

LOTTO 3) → m.n. 17

LOTTO 4) → m.n. 331, 332, 333 (terreni) ABBANDONATI



Confini:

LOTTO 1) → il m.n. 458 confina a NORD con i mn. 332 e 333, a EST con

Via Campagna (mn. 262), a SUD e a OVEST con il mn. 459.



I mn. 459, 46, 314, 36, 47, 48, 49, 97, 98, 206, 211, 217, 218, 449, 450, 453, 455, confinano a NORD con i mn. 458, 332, 330, 329 e 328 (Via Guglielmo Oberdan) e 331, a EST con Via Campagna (mn. 262) e con i mn. 283, 282, 431, 207, a SUD con i mn. 281, 280, 49, 279, 278, 277, 276, 215, 216, 233, 232, a OVEST con i mn. 313, 321, il mn. 450 a SUD confina con i m.n. 321, 444, 460 e 324, a OVEST confina con Via Oberdan.

Il mn. 304, confina a NORD con il m.n. 215, a EST con i mn. 47 e 276, a SUD con il mn. 63 e a OVEST con il m.n. 216.

Il m.n. 32 confina a NORD con il m.n. 324, a EST con il mn. 322, a SUD con i mn. 323, 44, 486, 484 e a OVEST con Via Oberdan.

⁴
LOTTO 2) → confina a NORD con i m.n. 59, 463, 221 e 220, a EST con il mn. 74 (Via Guglielmo Marconi), a SUD con i mn. 292, 291, 290 (Via Via Martiri della Libertà) e a OVEST con i mn. 226, 71 220.

LOTTO 3) → confina a NORD con il m.n. 361, 432, 496, a EST con il mn. 63 del foglio 10, a SUD con i mn. 339 e 18 e a OVEST con il mn. 361.

LOTTO 4) → confina a NORD con i mn. 328, 329 e 330 ((Via Guglielmo Oberdan), a EST con Via Campagna (mn. 262), a SUD e a OVEST con il mn. 459

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in tempi e modi differenti, nello specifico:



- **m.n. 46 – 314** → pervenivano agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/4 ciascuno a seguito di *Atto di compravendita* a rogito del notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, rep. 54.559 del 17/12/1998 e trascritto in data 30/12/1998 ai nn. RG 40377/RP 27622.
- **m.n. 304** → perveniva agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/4 ciascuno a seguito di *Atto di compravendita* a rogito del notaio dott. Salvatore Romano di Treviso, rep. 75383 del 26/11/1992 e trascritto in data 10/12/1992 ai nn. RG 31228/RP 23636.
- **m.n. 250 – 227 – 73** → pervenivano agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/4 ciascuno a seguito di *Atto di compravendita* a rogito del notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, rep. 32932 del 15/10/1990 e trascritto in data 07/11/1990 ai nn. RG 28355/RP 20847.
- **m.n. 17** → perveniva agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/4 ciascuno a seguito di *Atto di compravendita* a rogito del notaio dott. Salvatore Romano di Treviso, rep. 60901 del 19/04/1991 e trascritto in data 16/05/1991 ai nn. RG 10565/RP 23636.
- **m.n. 32 – 36 – 47 – 48 – 49 – 97 – 98 – 206 – 211 – 217 – 218 – 449 – 450 – 453 – 455 – 459 – 458 sub 1 – 2 – 4 – 6 – 7** → pervenivano agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/4 ciascuno a seguito di *Atto di compravendita* a rogito del notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, rep. 82944/48079 del 18/12/2013 e trascritto in data 15/01/2014 ai nn. RG 6477/RP 809.



➤ *m.n. 331 – 332 – 333* → pervenivano agli Esecutati 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/9 ciascuno a seguito di *Dichiarazione di Successione* n. 19 Vol 16 del 22/12/2004 e trascritta in data 20/01/2005 ai nn. RG 2563/RP 1942; si precisa che successivamente a tale dichiarazione è intervenuta un'altra *Dichiarazione di Successione* (n. 188 Vol. 9990 del 01/02/2011 trascritta in data 30/05/2005 ai nn. RG 18950/RP 12103) nella quale tali beni non vengono riportati, a differenza di quanto indicato nella certificazione notarile allegata agli atti.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1: i beni oggetto di pignoramento sono situati in comune di Istrana (TV), accessibili mediante un accesso carraio (che non presenta alcun tipo di chiusura) posto lungo Via Campagna, posto in corrispondenza del civico n. 23; al lotto si accede inoltre anche da Via G. Marconi (posta a nord) attraverso il mn. 332 (Lotto 4, parte della stradina). Al mappale n. 32 si accede da un tratto in terra battuta/sassi, prosecuzione di Via Guglielmo Oberdan.



Accesso da Via Campagna [fonte GoogleMaps]





Accesso da Via G. Oberdan [fonte GoogleMaps]



Accesso al mn. 32 da Via G. Oberdan

LOTTO 2: accessibile da Via Martiri della Libertà (mn. 227 e 250) e da Via
Guglielmo Oberdan (mn. 250 e 73).



Via G. Oberdan [fonte GoogleMaps]



LOTTO 3: il mn. 17 **non** possiede un accesso diretto dalla viabilità pubblica; il terreno risulta tuttavia raggiungibile tramite una capezzagna posta sulla proprietà di terzi, collegata a Via Campagna. Si precisa che non sono state rilevate servitù di passaggio formalmente costituite.



Accesso da Via Campagna

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle verifiche eseguite presso dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso non sono state rilevate formalità a carico e/o favore dei beni pignorati; tuttavia, a seguito di informazioni raccolte nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Istrana, è stato possibile rilevare per il Lotto 1 la presenza di alcune formalità poste a carico di mappali che hanno poi generato alcuni dei beni pignorati. Trattasi di formalità per la costituzione di vincoli e/o diritti reali a favore del Comune di Istrana e necessarie al rilascio delle Concessioni Edilizie:

- **TRASCRIZIONE del 29/06/1989 – RG 16661/RP 12285**: costituzione di vincolo di destinazione (Fg 2 ex mn. 113 ora 458) impegno a non variare



la destinazione, non alienarlo e locarlo a enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare per il periodo di 10 anni.

- **TRASCRIZIONE del 29/06/1989 – RG 16662/RP 12286:** costituzione di diritti reali, impegno ad asservire l'area di pertinenza al fabbricato.

Successivamente rettificata dalla:

- **TRASCRIZIONE del 08/07/1989 – RG 17639/RP 12996:** costituzione di diritti reali, impegno ad asservire l'area di pertinenza al fabbricato, venivano rettificati i dati catastali di alcuni mappali.

Per una più semplice lettura delle suddette servitù, si rimanda al successivo schema nel quale sono indicate in giallo i beni soggetti a vincolo e in azzurro quelli non soggetti.



-O-O-O-



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 01/08/2017 - RG 27193/ RP 4594:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 21/02/2017 Rep. n. 1410/2017 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] cui seguenti lotti 1, 2;
- **ISCRIZIONE del 10/10/2017 - RG 34435/ RP 5907:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 09/10/2017 Rep. n. 3533 a favore di "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per l'importo complessivo di € 110.000,00 sui seguenti lotti 1, 2, 3, 4;
- **ISCRIZIONE del 14/11/2017 - RG 39131/ RP 6728:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 09/10/2017 Rep. n. 3533 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti lotti 1, 2, 3, 4;
- **ISCRIZIONE del 20/12/2017 - RG 44103/ RP 7566:** ipoteca giudiziaria de-



rivante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del

07/08/2017 Rep. n. 3868/2017 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo complessivo di €

[REDACTED] sui seguenti lotti 1, 2, 3, 4;

- **ISCRIZIONE del 21/02/2018 - RG 5987/ RP 884:** ipoteca giudiziaria deri-

vante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Bologna del

09/08/2017 Rep. n. 4905 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo complessivo di €

[REDACTED] sui seguenti lotti 1, 2, 3, 4;

- **TRASCRIZIONE del 09/06/2023 - RG 21526/ RP 15499:** verbale di pigno-

ramento immobili emanato in data del 26/05/2023 dall'Ufficiale Giudiziario

di Treviso rep. 3377 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti lotti 1, 2, 3, 4.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 25/03/2024 nella quale veniva comunicata l'esistenza di n. 2 contratti di affitto di fondo rustico registrati con denuncia cumulativa presso l'Ufficio di Treviso al n. 682 in data del 24/01/2020, stipulato in data 22/01/2020 con decorrenza dal 02/01/2019 al 10/11/2038 per un canone complessivo di € 60.000,00.



Nello specifico:

- *Contratto n. 1* → per un importo di € 5.000,00 riferito al bene identificato al fg. 2 mappale n. 17 (LOTTO 3)
- *Contratto n. 2* → per un importo di € 55.000,00 riferito ai beni identificati al fg. 2 mappali n. 459-304-46-314-32-36-47-48-49-97-98-206-211-217-218-449-450-453-455 (parte del LOTTO 1); mappali n. 73-227-250 (LOTTO 2); mappali n. 331-332-333 (LOTTO 4); oltre ad un ulteriore mappale del Comune di Vedelago, non oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne la porzione residenziale del LOTTO 1, il mappale n. 458 sub 9 risulta occupato dall'Esecutato n. 3; il mappale n. 458 sub 10 risulta occupato al piano terra dall'Esecutato n. 2 con la propria famiglia, al piano primo dall'Esecutato n. 1 con la propria famiglia.

-O-O-O-

LOTTO 1

Si compone dei fabbricati a destinazione residenziale (mn. 458), di quelli destinati a stalla e depositi (mn. 459) e dei terreni circostanti.



Unità residenziali (mn. 458)

Sono identificate al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO alla Sezione A, Foglio 2, mappale 458 ai seguenti subalterni:

- sub. 9 (ex sub 6) – cat. A/3 – classe 1 – vani 8,5 – Sup. 194 mq – Rendita € 504,84 – Via Campagna – piano S1 – T – 1
- sub. 10 (ex sub 8) – cat. A/2 – classe 1 – vani 11,0 – Sup. 291 mq – Rendita € 823,75 – Via Campagna – piano S1 – T – 1

Immobile residenziale situati ad Istrana (TV) in Via Campagna n. 23, costituito da due fabbricati adiacenti, costruiti in epoche diverse e sviluppate su 2 piani fuori terra e un piano interrato, il tutto circondato da un'area scoperta di pertinenza.

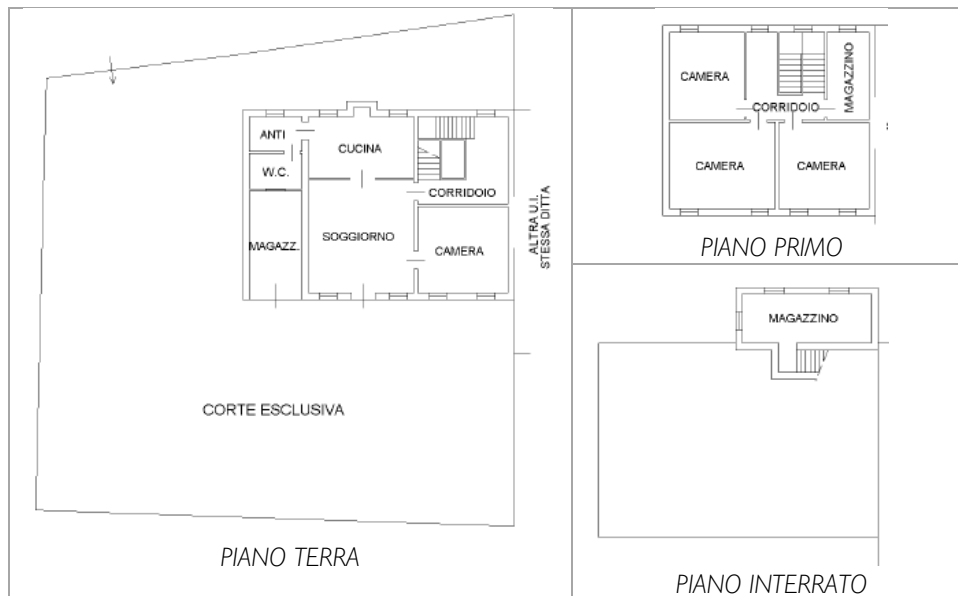


All'interno trovano collocazione n. 3 unità abitative: una indenticata con il sub. 9, le restanti due ricavate all'interno del sub. 10.



Unità A - sub 9

Al piano terra si compone di soggiorno, cucina, antibagno, w.c., camera e corridoio dove è presente un vano scale che conduce al piano primo, costituito da disimpegno, bagno e 3 camere; la scala interna conduce anche al piano interrato, interessato da un unico vano ad uso magazzino. Al piano terra è inoltre presente un ulteriore magazzino, accessibile unicamente dall'area esterna comune.



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Piano	Descrizione vano	sup. netta rilevata (mq)
PT	INGRESSO - SOGGIORNO	25,38
PT	CUCINA	13,06
PT	ANTIBAGNO	3,49



PT	W.C.	4,02
PT	CAMERA 1	15,68
PT	DISIMPEGNO	9,65
PT	MAGAZZINO	12,88
P1	DISIMPEGNO	8,29
P1	CAMERA 2	15,68
P1	CAMERA 3	19,34
P1	CAMERA 4	13,37
P1	BAGNO	7,33
PS1	MAGAZZINO	13,18
PT	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	354,00

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

Finiture e stato conservativo: nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile constatare che l'immobile versa in condizioni pessime, con presenza di muffa, fessurazioni ed infiltrazioni di ingente entità; a causa delle condizioni statiche del solaio, alcune stanze del piano primo non risultavano accessibili.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti *finiture e dotazioni impiantistiche*:

- **RIVESTIMENTI** → al piano terra i pavimenti di soggiorno, cucina e del corridoio sono rivestiti da piastrelle di ceramica; antibagno e w.c. hanno una pavimentazione in cemento grezzo, mentre nella camera sono presenti dei listoni in legno. La scala che conduce all'interrato e il pavimento del magaz-



zino sono in cemento grezzo.



Cucina -Soggiorno



Camera – Corridoio



Scala – Magazzino





Antibagno – W.C

La scala tra piano terra e piano primo è in legno, utilizzato anche come rivestimento nel corridoio e in una delle camere; le restanti presentano moquette.

Si segnala che la scala è priva di corrimano.

Il bagno è rivestito (sia a pavimento che a parete) da piastrelle in ceramica.



Scala – Bagno





Camera



Camera – Corridoio

- **SERRAMENTI** → particolarmente degradati, quelli esterni hanno telaio in legno con vetro semplice ed oscuri sempre in legno; in cucina, nell'antibagno e nel corridoio del piano terra sono presenti grate in ferro. Il portoncino di ingresso è in alluminio, le porte interne sono in legno.





Serramenti esterni



Portoncino d'ingresso e porte interne

- **IMPIANTI** → l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; nel soggiorno è presente solo una stufa a legna, nel bagno al piano primo uno scaldabagno a legna di cui non si conosce il funzionamento. L'impianto elettrico, come riferito dagli esecutati, non è funzionante e presumibilmente non a norma. Dalle informazioni raccolte, l'unità si approvvigiona di acqua da pozzo, condiviso con le altre unità, così come lo smaltimento reflui tramite vasca Imhoff, unica con il sub 10.



Unità B - sub 10

Al piano terra è presente un corpo scala comune che conduce all'appartamento ricavato al piano terra, a quello ricavato al piano primo, nonché al piano interrato, dove sono collocati i magazzini con le rispettive lavanderie, una per ciascuna unità, oltre ad una Centrale Termica, comune alle due unità residenziali. Gli appartamenti presentano sostanzialmente la medesima distribuzione interna e sono composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e 3 camere.



PIANO TERRA (PT)
H = 270



PIANO PRIMO (P1)
H = 270



PIANO INTERRATO (S1)
H = 240



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
PT	INGRESSO COMUNE	10,16
PT	INGRESSO	11,41
PT	SOGGIORNO - COTTURA	31,17
PT	BAGNO	6,38
PT	CAMERA 1	15,60
PT	CAMERA 2	9,83
PT	CAMERA 3	15,20
P1	DISIMPEGNO	9,40
P1	INGRESSO	11,41
P1	SOGGIORNO - COTTURA	31,17
P1	BAGNO	6,38
P1	CAMERA 1	15,60
P1	CAMERA 2	9,83
P1	CAMERA 3	15,20
PS1	DISIMPEGNO	9,58
PS1	MAGAZZINO	27,60
PS1	LAVANDERIA – W.C.	11,41
PS1	MAGAZZINO	30,07
PS1	LAVANDERIA – W.C.	11,41
PS1	C.T.	8,94
PT	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	205,00

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.



Finiture e stato conservativo

Nel complesso la porzione di fabbricato che ospita il sub. 10 si presenta in discreto stato conservativo, così come l'appartamento situato al piano terra; l'alloggio al piano primo, invece, si trova in uno stato mediocre, con presenza di muffa e umidità in molteplici punti.

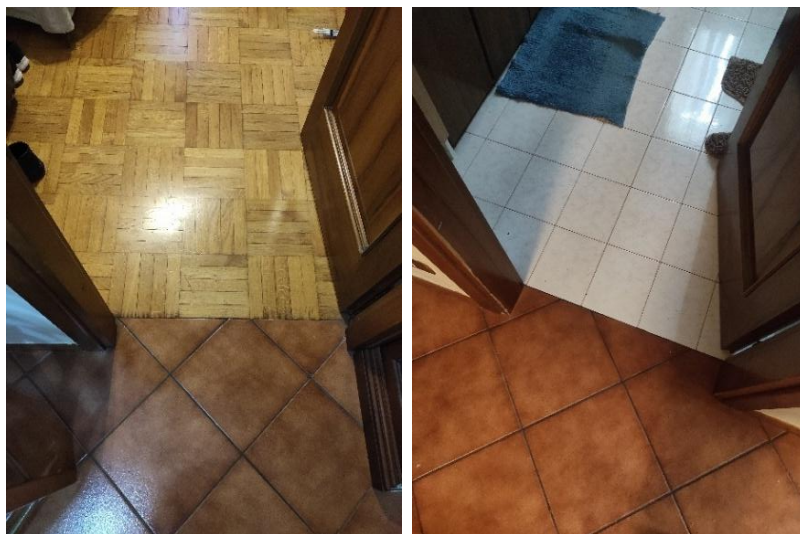


Nel corso dei sopralluoghi svolti è stato rilevato quanto segue:

- **RIVESTIMENTI** → l'ingresso comune e il vano scala verso il piano interrato sono rivestiti con piastrelle in ceramica, mentre i gradini verso il piano primo sono rivestiti in marmo; negli alloggi, piastrelle rivestono i pavimenti di ingresso e soggiorno-cottura, mentre nelle camere sono posati pavimenti in listoncini di legno; nei Bagni pavimento e pareti sono rivestiti con piastrelle in ceramica.



Ingresso –Soggiorno-Cottura



Camera PT – Bagno PT

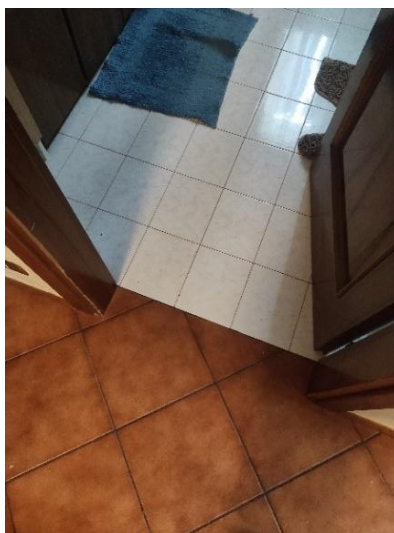
Al piano interrato la pavimentazione in tutte le stanze è in piastrelle in ceramica, nelle lavanderie – w.c. sono presenti anche rivestimenti, sempre in



piastrelle, sulle pareti.



Camere



Camere – Bagno P1



Disimpegno – Magazzino

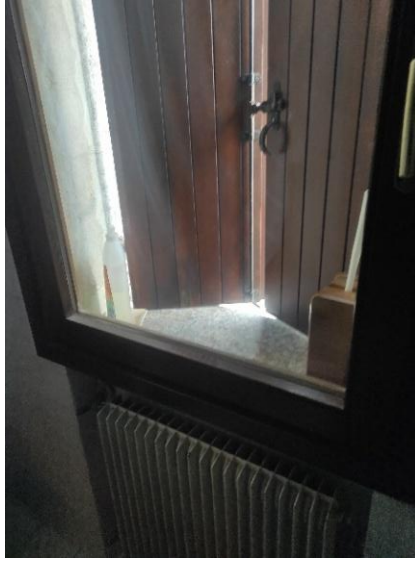




Lavanderia piano interrato

- **IMPIANTI** → da quanto comunicato dagli esecutati, gli impianti delle due unità sono indivisi: nella Centrale Termica comune è installata una caldaia, che tuttavia viene dichiarata non funzionante; attualmente l'unità al piano terra viene riscaldata tramite una stufa a pellet posizionata in ingresso e ad una cucina economica a legna, mentre nell'unità al piano primo sono presenti una cucina economica a legna e, nel bagno, un bollitore elettrico per la produzione di ACS; al piano terra, è installato un condizionatore nell'ingresso. L'impianto elettrico è presumibilmente quello originario; dalle informazioni raccolte, l'unità si approvvigiona di acqua da pozzo, comune con il sub. 9, così come lo smaltimento reflui tramite vasca Imhoff.
- **SERRAMENTI** → esterni in legno con vetro camera, con oscuri sempre in legno; i portoncini di ingresso sono in legno con vetrata. Le porte interne sono in legno tamburato.







Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana ha fornito copia delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 42/87 del 25/03/1987** per ampliamento del fabbricato ad uso annessi rustici (riferita alla porzione di fabbricato su cui insiste il sub. 9);
- **Concessione Edilizia n. 75/89 del 22/06/1989** per parziale demolizione e ristrutturazione, con cambio d'uso, di fabbricato per ricavo di n. 2 nuovi alloggi (riferita alla porzione di fabbricato su cui insiste il sub. 10);
- **Concessione Edilizia n. 148/91 del 02/12/1991** variante in corso d'opera alla C.E. n. 75 del 22/06/89 per modifiche interne fabbricato (riferita alla porzione di fabbricato su cui insiste il sub. 10);
- **Certificato di Abitabilità n. 28 del 20/01/1992** (riferita alla porzione di fabbricato su cui insiste il sub. 10).



Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana (vd. Allegato 6) si evince che il m.n. 458 è classificato in “*nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)*” normata dall’articolo 48 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi. Nel Piano di Assetto del Territorio il mappale è compreso in “*ambito di edificazione diffusa*”; il bene è inoltre compreso nella “*fascia di rispetto aeroporti*” normata dall’art. 75 delle Norme Operative.

-O-O-O-

Conformità edilizia

La porzione di fabbricato che ospita il sub 9 si ritiene sia stato presumibilmente edificato in data antecedente al settembre ‘67; la stessa risulta infatti rappresentata come stato di fatto negli elaborati grafici della **Concessione Edilizia n. 42/87 del 25/03/1987** nella tavola “*Piante e Sezioni Fabbricati esistenti e in sanatoria*”; si precisa che in tale pratica la porzione che ospita il sub. 9 non era oggetto d’intervento e successivamente non sono state presentate altre pratiche riguardanti questa porzione.

In considerazione di ciò, il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato rappresentato nella suddetta tavola evidenzerebbe una sostanziale conformità dello sviluppo planimetrico, ma una differenza nelle altezze interne, indicate nella tavola in 255 cm (PT) e 260 cm (1^P) ma rilevate rispettivamente in 262 cm e 269 cm; si tratterebbe, in questo caso, di un aumento di volume non autorizzato, seppur di limitata entità (ca 4,3 mc al netto delle tolleranze costruttive).



Per quanto concerne la porzione di edificio interessata dal sub 10, il confronto tra lo stato di fatto rilevato con lo stato autorizzato dalla variante **Concessione Edilizia n. 148/91 del 02/12/1991** ha evidenziato la sostanziale conformità dello stesso, ad eccezione di piccole differenze planimetriche (ad esempio la parete di divisione dei due magazzini al piano interrato) e di alcune destinazioni dei vani (i due magazzini più piccoli nell'interrato sono in realtà adibiti a lavanderie, mentre il locale indicato come "Salotto" al piano primo in realtà è una camera); trattasi, tuttavia, di difformità interne che non modificano i parametri edilizi autorizzati.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa, pari a minimi € 1.032,00 oltre al costo relativo all'aumento di volume, forfettariamente individuato in € 4.000,00 (triplo del costo di costruzione), salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista; i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima forfettariamente in non meno di € 2.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).

-O-O-O-

Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale del sub. 9 ha permesso di rilevare una sostanziale conformità, ad eccezione dell'indicazione "Magazzino" al piano primo al posto di "Bagno",



nonché delle altezze indicate (al PT indicata 255 cm contro i 262 cm rilevati, al 1^P 260 cm contro i 269 cm misurati).

Per quanto concerne il sub 10, la planimetria catastale rappresenta un'unica unità residenziale e non le 2 unità rilevate; variate anche le indicazioni di destinazione di alcuni locali, come la stanza al piano terra indicata come "Magazzino" e in realtà utilizzata come "Camera", o il vano al piano primo indicato come "Magazzino" è in realtà adibito a "Soggiorno – Cottura"; al piano interrato la parete divisoria tra i due magazzini è diversa da quella indicata. Infine, le altezze indicate sono difformi da quanto rilevato (al PT è indicata 270 cm contro i 282 cm rilevati, mentre al 1^P è indicata 270 cm contro 280 cm).

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione per il sub 9, oltre ad un'ulteriore pratica per procedere alla divisione in due distinti subalterni del sub 10, ad un costo che si identifica in € 70,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi al compenso del professionista incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

Superficie Commerciale

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, si possano determinare le seguenti superfici commerciali:

➤ per l'alloggio sub. 9 → superficie commerciale **212 mq**



<i>destinazione</i>	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI P.T. SUB 9	81,31	1,00	81,31
VANI PRINCIPALI P.1. SUB 9	76,09	1,00	76,09
MAGAZZINI P.T. SUB 9	25,34	0,50	12,67
MAGAZZINO P.S1 SUB 9	13,18	0,50	6,59
AREA SCOPERTA SUB 9 (sup. catastale)	354,00	0,10	35,40
			212,06

➤ per l'alloggio sub. 10 → superficie commerciale **337 mq**

<i>destinazione</i>	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI SUB 10 PT	120,44	1,00	120,44
VANI PRINCIPALI SUB 10 P1	104,11	1,00	104,11
MAGAZZINI E C.T. PS1	115,21	0,80	92,17
AREA SCOPERTA SUB 10 (sup. catastale)	205,00	0,10	20,50
			337,22

-O-O-O-

Stalle (mn. 459) e terreni agricoli

Identificate al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO alla Sezione A, Foglio 2, con le seguenti particelle:

- Mn. 459 – cat. C/6 – classe 1 – 3.729 mq – Rendita € 8.281,21 – Via Campagna Piano T – 1

AI NUOVO CATASTO TERRENI, Foglio 2, con i seguenti:

- Mn. 46 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.04.00 – RD € 2,89 – RA € 1,96



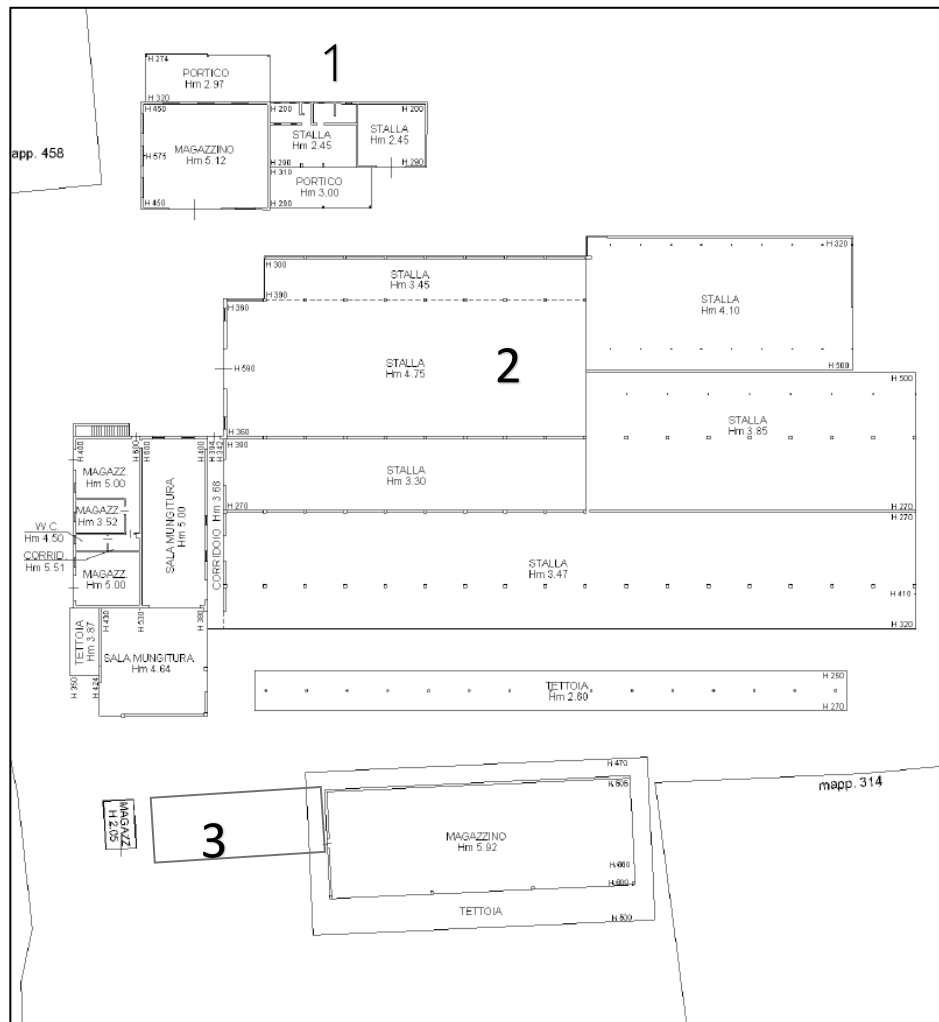
- Mn. 314 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.43.35 – RD € 31,34 – RA € 21,27
- Mn. 304 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.25.91 – RD € 18,52 – RA € 12,57
- Mn. 36 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.64.20 – RD € 66,31 – RA € 39,79
- Mn. 47 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.10.80 – RD € 11,16 – RA € 6,69
- Mn. 48 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.07.30 – RD € 7,54 – RA € 4,52
- Mn. 49 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.28 – RD € 0,29 – RA € 0,17
- Mn. 97 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.33.64 – RD € 34,75 – RA € 20,85
- Mn. 98 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.09.00 – RD € 9,30 – RA € 5,58
- Mn. 206 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.12 – RD € 0,12 – RA € 0,07
- Mn. 211 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.00.70 – RD € 0,72 – RA € 0,43
- Mn. 217 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.01.13 – RD € 1,17 – RA € 0,70
- Mn. 218 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.03.85 – RD € 3,98 – RA € 2,39
- Mn. 449 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.37.14 – RD € 38,36 – RA € 23,02
- Mn. 450 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.84.30 – RD € 60,95 – RA € 41,36
- Mn. 453 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.50.98 – RD € 36,86 – RA € 25,01
- Mn. 455 – Seminativo – classe 1 – Sup. 0.43.74 – RD € 45,18 – RA € 27,11
- Mn. 32 – Seminativo – classe 1 – Sup. 1.07.21 – RD € 110,74 – RA € 66,44

Trattasi di un complesso di fabbricati e manufatti insistenti sul mn. 459 adibiti all'attività di allevamento, e dei limitrofi terreni agricoli, per una superficie complessiva di 65.483 mq.

I manufatti/corpi di fabbrica sono sostanzialmente accorpatis in 3 blocchi: il primo è costituito da un fabbricato adibito a Magazzino utilizzato per il ricovero



attrezzi, con adiacente portico sul lato est e, sul lato sud, di un ulteriore portico e stalle (porcilaie), attualmente non utilizzate (vd. fabbricati in indicati con 1 sull'immagine che segue). Il secondo è costituito da alcuni magazzini, un ufficio con disimpegno e bagno e la sala mungitura dalla quale, tramite un corridoio, si accede ad un complesso di strutture adibite a stalla; una tettoia è presente a nord-ovest, tra Magazzino e Sala mungitura (vd. area "2"). Infine, sono presenti altre due tettoie e due magazzini (vd. "3").



Si segnala infine che a sud delle stalle (corpo 1) e ad ovest dei magazzini (corpo 3) sono presenti dei silos di deposito.





Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi si rimanda alla rappresentazione dello stato di fatto rilevato (vd. Allegato 3).

Finiture e stato conservativo: nel complesso i fabbricati si trovano in un pessimo stato conservativo, sia sotto l'aspetto delle strutture che delle finiture; nello specifico:

"Blocco 1" → il magazzino, con struttura in blocchi di cemento e copertura a due falde in metallo e lastre in eternit, non è provvisto di pavimentazione e mancano porzioni di copertura; i serramenti presenti sono in metallo e vetro. Dalle informazioni fornite dagli esecutati, l'impianto elettrico di questo blocco di fabbricati dovrebbe essere stato realizzato nel 2021.



In aderenza al magazzino sono presenti delle porcilaie e una tettoia (sempre coperta da lastre in eternit) attualmente inutilizzate, prive di impianti, con strut-



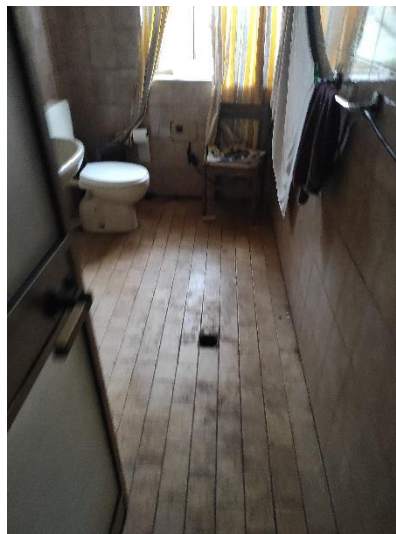
tura in blocchi di cemento, copertura su travetti in cls e tavelle, pavimentazione in cemento; non sono presenti serramenti.



Sul lato est del magazzino è presente una tettoia per il ricovero degli automezzi, costituita da pilastri in cemento, travetti di copertura in metallo e copertura in lastre di eternit; è inoltre presente un manufatto in cemento chiuso su tre lati, a copertura di alcuni impianti.

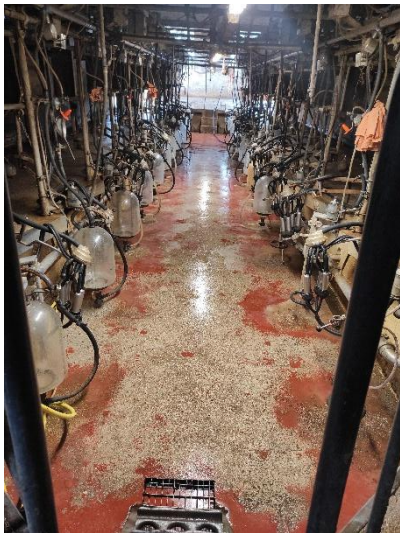


“Blocco 2” → è costituito da un immobile sviluppato ai piani terra e interrato, con vani adibiti a magazzini/ufficio; la struttura è in mattoni, le pavimentazioni sono in cemento grezzo ad eccezione di “Ufficio”, “Disimpegno e “WC” dove sono presenti piastrelle ceramiche (nel WC anche a parete). I serramenti, sia esterni che interni, sono in alluminio e vetro; le pareti esterne non presentano alcun tipo di finitura, mentre quelle interne sono intonacate e tinteggiate. Il “Magazzino” posto ad ovest del suddetto corpo presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche.





La “Sala mungitura” ha una pavimentazione in cemento e pareti allo stato grezzo.



Al piano interrato, accessibile mediante una scala esterna posta lungo la parete est, sia pavimentazione che pareti sono in cemento, senza alcun tipo di finitura; gli infissi sono in alluminio.





Sul lato sud sono posizionate le stalle per il ricovero dei bovini, che presentano due diverse strutture: la prima parte, in aderenza al blocco dei magazzini, ha una struttura composta da pilastri e travi di copertura in cemento, con putrelle in acciaio; la copertura risulta divelta in vari punti.



Sul fronte nord, all'altezza del varco d'ingresso, la parete perimetrale risulta parzialmente demolita.



La seconda parte delle stalle, posta più a sud, presenta invece una struttura composta da pilastri e travi di copertura in metallo; in questa porzione, il manto di copertura è praticamente assente.



Sul lato est del complesso è presente uno spazio denominato “sala attesa”, costituita da pilastri in cemento armato con copertura a due falde con travi in metallo e onduline. Si segnala che tra la stalla e il Blocco 3 dovrebbe essere presente una tettoia, che in realtà si presenta solo con i pilastri in cemento ma priva di alcun tipo di copertura.





Sala attesa



"Tettoia" priva di copertura

"Blocco 3" → composto da un Magazzino, avente struttura in blocchi di cemento con pilastri e capriate di copertura in metallo, tamponata solo su due fronti, con pavimentazione in cemento; la copertura è stata parzialmente rimossa.





In aderenza sono poi presenti alcune tettoie con struttura metallica, e un ulteriore piccolo manufatto adibito a magazzino, in cemento e con basculante in metallo.



-O-O-O-



Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana ha fornito copia delle seguenti pratiche edilizie rilasciate a carico dei beni inclusi nel presente lotto:

- **Denuncia di opere edili n. 46 del 15/02/1975** per costruzione di un ambiente ad uso di stalla bovini con annessi concimaia e pozzo nero (non è stato fornito alcun provvedimento né disegno);
- **Autorizzazione Edilizia n. 151 del 13/10/1975** per la costruzione silos per uso agricolo (quelli posti a sud del Blocco 1);
- **Certificato di Abitabilità n. 46/75 del 11/04/1978** per costruzione di fabbricato ad uso stalle;
- **Concessione Edilizia n. 42/1987 del 25/03/1987** ampliamento del fabbricato ad uso annessi rustici;
- **Concessione Edilizia n. 81 del 13/05/1994** costruzione silos (quelli posti a ovest del Blocco 3);
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5400/1986/C del 14/10/2013** sanatoria di opere abusive realizzate nell'anno 1976 e consistenti in: Costruzione fabbricati adibiti ad annessi rustici, magazzino, stalla/porcile, portico, tettoia, box, ricovero attrezzi, fienile cantina;
- **Permesso di Costruire n. 47 del 23/10/2013 - Accertamento di conformità** ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 – **sanatoria** di struttura agricola produttiva ad uso annessi rustici, stalla, deposito materie prime e prodotti, ricovero machine e attrezzature agricole; si segnala tuttavia una



incongruenza tra la documentazione grafica allegata al permesso di costruire (vd. Tavole comparative) e quanto indicato nella relazione tecnica illustrativa. Il provvedimento autorizzativo prescriveva l'obbligo di richiesta di agibilità, che tuttavia non risulta essere mai stata presentata e, quindi, rilasciata.

- Pratica Unipass n. **STFFBA80C19F443Q-23032023-1218 prot. 4010 del 23/03/2023** per ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato agricolo ad uso stalla e rifacimento di tratti di pavimentazione; si precisa che in data del 29/06/2023 il Comune di Istrana comunicava il parere favorevole ricevuto dalla pratica, tuttavia condizionato dalla presentazione di documentazione integrativa. Non avendo i richiedenti dato seguito alla richiesta, in data 08/09/2025 il Comune di Istrana comunicava il proprio DINIEGO al rilascio del titolo richiesto.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana (vd. Allegato 6) si evince che:

- **m.n. 46, 314, 304, 36, 47, 48, 49, 97, 98, 206, 211, 217, 218, 449, 450, 453, 455 e 459** ricadono in Zona Agricola "*Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva*" normata dagli articoli 44 e 46 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi;
- **m.n. 450 e 459** sono inoltre compresi in "*fascia di rispetto stradale*" dell'estensione di 20 metri normata dall'articolo 59 delle suddette norme;
- **m.n. 32** ricade in Zona Agricola "*Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva*" normata dagli articoli 44 e 46 delle Norme Tecniche



allegate al Piano degli Interventi; inoltre è compreso in “fascia di rispetto stradale” dell’estensione di 20 metri normata dall’articolo 59 delle suddette norme.

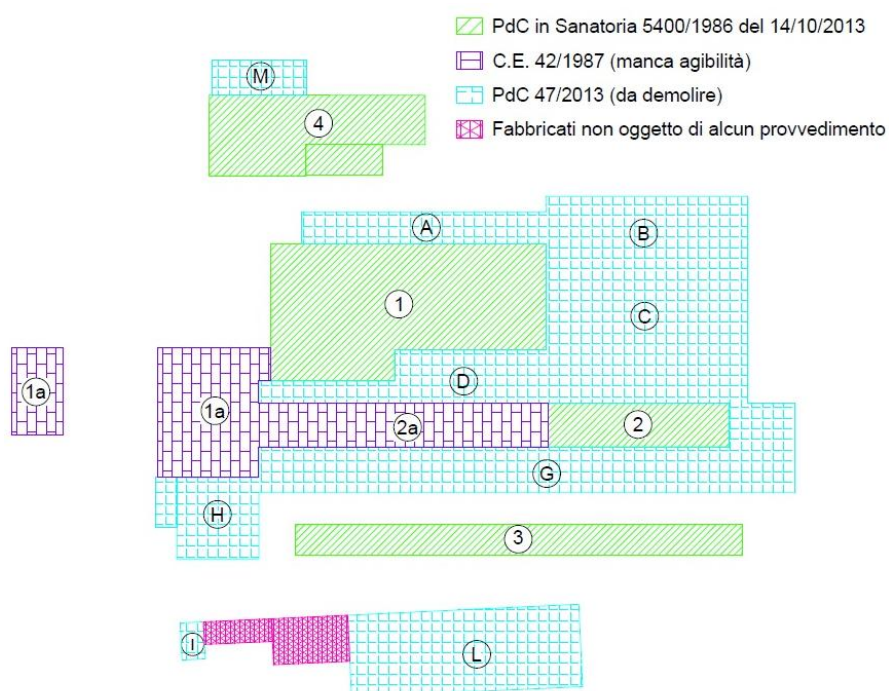
Nel Piano di Assetto del Territorio i mappali sono classificati in parte in “area di connessione naturalistica (buffer zone) – fascia tampone” ed in parte in “corridoio ecologico secondario” appartenenti alla rete ecologica in esso individuata e normata dall’art. 65 lett. C.2) e c.4) delle Norme Operative.

Tutti i mappali sono inoltre compresi nella “fascia di rispetto aeroporti” normata dall’art. 75 delle Norme Operative.

-O-O-O-

Conformità edilizia

Il compendio immobiliare è stato nel tempo oggetto di numerosi interventi e richieste di regolarizzazione edilizia; al fine di esemplificare lo stato della conformità, lo scrivente ha predisposto lo schema sottostante:



Le porzioni di fabbricato contraddistinte dai numeri **1-2-3-4** (tratteggio in verde) sono state regolarizzate dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5400/1986/C del 14/10/2013 e risultano sostanzialmente conformi con quanto depositato.

La parte contraddistinta dai numeri **1a e 2a** (tratteggio in viola) è stata autorizzata con la Concessione Edilizia n. 42/1987 del 25/03/1987 ed è stata successivamente oggetto della sanatoria edilizia presentata con il Permesso di Costruire n. 47 del 23/10/2013; il confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati allegati alla pratica risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione di una porta interna tra Magazzino e Corridoio, presente ma non indicata nello stato autorizzato (trattasi, tuttavia, di una lieve modifica interna); inoltre nella porzione 1a sono state rilevate altezze nette interne inferiori all'autorizzato (i.e. 347/510 cm rilevati contro i 400/600 cm autorizzati). Si precisa che il provvedimento rilasciato prescriveva la richiesta di agibilità, che non risulta essere mai stata depositata; al momento, pertanto, le porzioni 1a e 2a risultano prive di agibilità, che dovrà quindi essere richiesta previa verifica dei requisiti necessari.

Le porzioni contraddistinte dalle lettere **A-B-C-D-G-H-L-I** (tratteggiate in azzurro) sono rappresentate nelle Tavole 1 e 2 allegate al Permesso di Costruire in sanatoria n. 47 del 23/10/2013) come “parti da sanare”, e così richiamate nella relazione tecnica illustrativa; tuttavia, tali corpi di fabbrica **NON sono indicati, nelle tavole comparative, come elementi in costruzione e/o modifica;** sentito nel merito l'Ufficio Tecnico comunale, tali edifici sono considerati privi di autorizzazione edilizia e pertanto dovranno essere demoliti.



Si precisa, peraltro, che le caratteristiche strutturali di tali corpi di fabbrica sono precari e potrebbero non soddisfare i requisiti statici nell'eventuale richiesta di sanatoria, così come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale.

Infine, le porzioni in fucsia (tra il corpo I e il corpo L) non risultano autorizzate né rappresentate in alcun elaborato e dovranno pertanto essere oggetto di demolizione.

Si segnala inoltre che i entrambi i silos rilevati risultano difformi da quanto licenziato.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria** (con la corresponsione della sanzione amministrativa minima, pari ad € 1.032,00, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista) e la **richiesta di agibilità** per i corpi 1a e 2a; i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima forfettariamente in € 3.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive), cui vanno ad aggiungersi i costi delle pratiche (i.e. diritti di segreteria).

Per quanto concerne invece le **porzioni di fabbricato da demolire**, in considerazione della tipologia costruttiva, della presenza di pannelli in eternit e dei presumibili costi di conferimento e smaltimento dei rifiuti prodotti, lo scrivente stima un costo non inferiore a **€ 30.000,00 (trentamila/00 euro)**, salvo ulteriori costi che si potessero rendere necessari al fine di verificare la staticità di quanto non oggetto di demolizione.



Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con le planimetrie catastali ha permesso di rilevare che le stesse rappresentano sostanzialmente la realtà dei luoghi; tuttavia, parte degli immobili, come già descritto nel precedente paragrafo, non risultano autorizzati e pertanto sarà necessario procedere, dopo la loro regolarizzazione (o demolizione) alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 70,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

Superficie commerciale

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate e dello stato autorizzato dei fabbricati/manufatti, lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del mn.

459 possa essere approssimata in **1.547 mq**, così determinata:

	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI	1.421,56	1,00	1.421,56
MAGAZZINO S1	77,21	0,50	38,61
PORTICO	40,45	0,40	16,18
TETTOIA (corpo 3, autorizzato ma attualmente privo di copertura)	236,60	0,3	70,98



Si precisa che nel suddetto calcolo non si è inclusa l'incidenza dell'area scoperta del mn. 459, di cui si terrà conto nella valutazione del bene; il LOTTO 1 si completa infine con terreni agricoli, per una superficie complessiva di 52.765 mq.

-O-O-O-

LOTTO 2

Identificato al CATASTO TERRENI, Foglio 2 con le eseguenti particelle:

- Mn. 73 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.32.50 – RD € 23,50 – RA € 15,95
- Mn. 227 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.85.18 – RD € 61,59 – RA € 41,79
- Mn. 250 – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.48.73 – RD € 35,23 – RA € 23,91

Trattasi di n. 3 mappali, della superficie complessiva di mq. 16.641, posti a sud dei restanti beni pignorati, attualmente coltivati in forza del contratto di affitto di cui al capitolo DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI, ai quali si accede da Via Martiri della Libertà e/o da Via Guglielmo Oberdan.



Accertamenti urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana (vd.

Allegato 6) certifica che:

- m.n. 73 (parte), 227 e 250 ricadono in Zona Agricola “Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola produttiva” normata dagli articoli 44 e 46 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi; Nel Piano di Assetto del Territorio i mappali sono classificati in parte in “area di connessione naturalistica (buffer zone) – fascia tampone” ed in parte in “corridoio ecologico secondario” appartenenti alla rete ecologica in esso individuata e normata dall’art. 65 lett. C.2) e c.4) delle Norme Operative. Tutti i mappali sono inoltre compresi nella “fascia di rispetto aeroporti” normata dall’art. 75 delle Norme Operative.
- m.n. 227 e 250 sono compresi in “fascia di rispetto stradale” dell’estensione di 20 metri normata dall’articolo 59 delle suddette norme;
- m.n. 73 (parte) e 250 (parte) ulteriormente risultano classificati dallo strumento urbanistico in “viabilità esistente”.

-O-O-O-

LOTTO 3

Comprende i beni pignorati identificati al TERRENI, Foglio 2, come segue:

- **mn. 17** – Seminativo – classe 3 – Sup. 0.47.42 – RD € 39,29 – RA € 23,27





Trattasi di un mappale di mq. 4.742, posto a est rispetto ai Lotti 1 e 4, attualmente coltivato in forza del contratto di affitto di cui al capitolo DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI; sebbene nessuna servitù di passaggio risulti costituita, l'accesso al lotto avviene di fatto da Via Campagna per il tramite di una capezzagna posta lungo proprietà di terzi.

Accertamenti urbanistici

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana (vd. Allegato 6) si evince che il m.n. 17 (parte) ricade in Zona Agricola “*Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva*” normata dagli articoli 44 e 46 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi; è inoltre classificato in “*nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)*” normata dall’articolo 48 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi. Nel Piano di Assetto del Territorio il mappale è compreso in “*ambito di edificazione diffusa*”. Il mappale risulta compreso nella “*fascia di rispetto aeroporti*” normata dall’art. 75 delle Norme Operative.

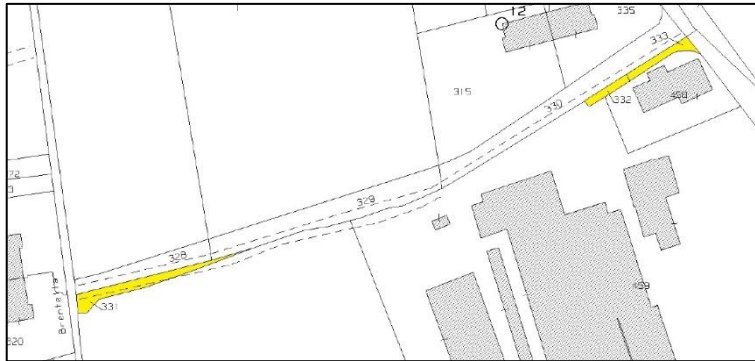
-O-O-O-



LOTTO 4

Beni identificati al CATASTO TERRENI, Foglio 2, come segue:

- Mn. 331 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.03.50 – RD € 2,53 – RA € 1,72
- Mn. 332 – Semin Arbor – classe 3 – Sup. 0.00.32 – RD € 0,23 – RA € 0,16
- Mn. 333 – Area Rurale – Sup. 0.00.52



Accertamenti urbanistici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana (vd. Allegato 6) si evince che:

- **m.n. 331 (parte)** ricade in Zona Agricola “*Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola produttiva*” normata dagli articoli 44 e 46 delle Norme Tecniche allegata al Piano degli Interventi; inoltre è compreso in “*fascia di rispetto stradale*” dell’estensione di 20 metri normata dall’articolo 59 delle suddette norme; ulteriormente risulta classificato dallo strumento urbanistico in “*viabilità esistente*”. Nel Piano di Assetto del Territorio il mappale è classificato in parte in “*area di connessione naturalistica (buffer zone) – fascia tampone*” ed in parte in “*corridoio ecologico secondario*” appartenenti alla rete ecologica in esso individuata e normata dall’art. 65 lett. C.2) e c.4) delle Norme Operative.



- m.n. 332 e 333 sono classificati in “*nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)*” normata dall’articolo 48 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi; . Nel Piano di Assetto del Territorio i mappali sono compresi in “*ambito di edificazione diffusa*”.

Tutti i beni sono inoltre compresi nella “*fascia di rispetto aeroporti*” normata dall’art. 75 delle Norme Operative.

Nel corso degli accertamenti sui titoli di provenienza dei beni è emerso che i suddetti beni risultano attualmente in proprietà degli esecutati per la quota di 1/9 ciascuno, a seguito della Dichiarazione di Successione del [REDACTED] n. 19 Vol 16 del 22/12/2004, trascritta in data 20/01/2005 ai nn. RG 2563/RP 1942; successivamente, a seguito del decesso della madre degli esecutati, veniva presentata Dichiarazione di Successione (n. 188 Vol. 9990 del 01/02/2011 – trascritta in data 30/05/2005 ai nn. RG 18950/RP 12103) dove, tuttavia, NON SONO STATI INSERITI i m.n. 331, 332 e 333 che pertanto risultano ancora intestati come da precedente Successione.

Lo scrivente ha quindi provveduto in data 11/08/2025 a depositare opportuna istanza al fine di informare il Giudice del Procedimento e i creditori; il Giudice dell’Esecuzione fissava quindi udienza, nel corso della quale incaricava lo scrivente di predisporre una sintetica relazione in ordine all’ubicazione e consistenza dei mappali di cui sopra.

Lo scrivente provvedeva in data del 10/11/2025 quindi a relazionare quanto segue:



“I mappali m.n. 331, 332 e 333, della superficie complessiva di mq. 434, sono posti a nord degli altri beni pignorati, a confine con Via Guglielmo Oberdan; dai rilievi e dalle verifiche eseguite si rileva che il mappale n. 331 è occupato in parte dalla sede stradale di Via Oberdan e in parte dalla scolina che costeggia la viabilità, attorno alla quale sono presenti arbusti e alberi; si precisa che tale mappale NON costituisce l'accesso al mn. 450, che è infatti garantito attraverso l'accesso posto lungo Via Oberdan del limitrofo mn. 459, anch'esso pignorato.



Il mn. 333 è quasi interamente interessato dall'area a verde che costeggia Via Oberdan, dal quale risulta indiviso, così come l'area pertinenziale del mn. 458 pignorato; tale mappale, quindi, non costituisce accesso per i beni pignorati.





La suddetta area a verde prosegue anche su parte del mn. 332, su cui tuttavia insiste anche l'accesso carraio che permette di accedere al mappale n. 459 dalla pubblica via (i.e Via Oberdan); si precisa che tale accesso costituisce l'unico ingresso agli immobili adibiti ad allevamento, così come al mn. 450 e ai terreni pignorati.





In considerazione di tutto ciò lo scrivente ritiene che:

- *l'abbandono dei mn. 331 e 333 non costituiscono pregiudizio alla vendibilità dei beni pignorati;*
- *l'abbandono del mn. 332 costituisca un pregiudizio alla vendibilità dei beni pignorati, in quanto comporterebbe l'interclusione di parte di essi; tuttavia, a seguito di ulteriore sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare la possibilità di traslare verso ovest l'accesso carrabile presente, consentendo quindi l'ingresso direttamente da Via Oberdan. Per realizzare ciò si renderà necessario predisporre idonea pratica edilizia per l'apertura/spostamento di accesso carraio, il taglio delle piante ivi presenti e il conferimento di terreno a riempimento della scolina presente.*

I costi necessari per eseguire le suindicate prestazioni si possono stimare come segue:

- *Predisposizione e deposito pratica edilizia € 1.000,00 oltre IVA e oneri accessori*



- Taglio arbusti e piantumazioni € 500,00 + IVA
- Riempimento scolina per il tratto del nuovo accesso mediante mini-ruspa con riporto e livellante di misto ghiaione € 1.000,00

TOTALE: € 2.500,00 oltre IVA, oneri accessori e diritti per la presentazione della pratica edilizia.”

Alla luce della relazione depositata dallo scrivente, il creditore procedente e i creditori intervenuti dichiaravano la rinuncia parziale relativamente ai beni costituenti il Lotto 4 e, per tale motivo non si procederà alla loro stima.

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, trattandosi di beni diversi sia sotto l'aspetto costruttivo sia sotto l'aspetto conservativo, si è tenuto conto delle diverse situazioni in cui i fabbricati versano.

Nello specifico, per quanto riguarda la porzione di fabbricato residenziale (m.n. 458) occupata dal sub 9, sono state considerate le pessime condizioni in cui lo stesso versa, sia sotto l'aspetto statico/costruttivo che conservativo, considerando gli ingenti costi che si renderanno necessari per la sua ristrutturazione; diverse valutazioni sono state fatte per il sub 10, di più recente costruzione, che presenta condizioni costruttive e di conservazione certamente migliori, sebbene l'unità al piano primo presenti alcune criticità (come già segnalate nell'apposito paragrafo) e uno stato conservativo inferiore rispetto a quello dell'unità al piano terra.



Per quanto concerne la “zona produttiva” (mn. 459), si è inevitabilmente dovuto tenere conto delle gravi difformità edilizie rilevate, che rendono necessario provvedere non solo a regolarizzazioni ma anche, e soprattutto, ad interventi di demolizioni, con conseguenti presumibili oneri per le verifiche statiche delle porzioni di fabbricato rimanenti, oltre al costo per lo smaltimento dei materiali di risulta e dell'amianto presente.

Ulteriormente si è tenuto conto della posizione dei beni all'interno dell'ambito del territorio comunale e della loro accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Istrana al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato il più congruo **valore di mercato unitario** per ogni bene; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni nonché dei costi per le demolizioni/sistemazioni delle difformità riscontrate, così come già forfettariamente determinati ai precedenti capitoli.

Pertanto il **VALORE DI MERCATO dei BENI PIGNORATI** viene determinato come segue:



- LOTTO 1 → approssimato a complessivi € 893.000,00 (ottocentotrentatremila/00 euro) determinati come segue:

<i>destinazione</i>	<i>mq comm.li</i>	<i>€/mq comm.li</i>	<i>totale</i>
RESIDENZIALE			
sub. 9	212 mq	350,00	€ 74.200,00
sub. 10	337 mq	580,00	€ 195.460,00
PRODUTTIVO	1.547 mq	130,00	€ 201.110,00
TERRENI	52.765 mq	8,00	€ 422.120,00
<i>sommano</i>			€ 892.890,00

- LOTTO 2 → 16.641 mq x € 8,00/mq = € 133.128,00
- LOTTO 3 → 742 mq x € 8,00/mq = € 5.936,00
- LOTTO 4 → € 0,00 (BENI ABBANDONATI DALLA PROCEDURA)

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di individuare il valore di vendita forzata dei beni pignorati, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso



specifico si ritiene congruo stabilire in **-20% o -25%**, a seconda delle specifiche dei beni, già indicate.

Pertanto, il **VALORE DI VENDITA FORZATA** dei **BENI PIGNORATI** è pari a:

- **LOTTO 1** → approssimato a **€ 700.000,00** (settecentomila/00 euro) determinato come segue

<i>Destinazione</i>	<i>Valore MERCATO</i>	<i>Abbattimento</i>	<i>Valore REALIZZO</i>
RESID. sub. 9	€ 74.200,00	-25%	€ 55.650,00
RESID. sub. 10	€ 195.460,00	-20%	€ 156.368,00
PRODUTTIVO	€ 201.110,00	-25%	€ 150.832,50
TERRENI	€ 422.120,00	-20%	€ 337.696,00
<i>sommano</i>			€ 700.546,50

- **LOTTO 2** → € 133.128,00 – 20% = **€ 106.502,40**
- **LOTTO 3** → € 5.936,00 – 20% = **€ 4.748,80**
- **LOTTO 4** → € 0,00 (BENI ABBANDONATI DALLA PROCEDURA)

Si ribadisce che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

-O-O-O-

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Come segnalato, parte dei beni ricompresi nel Lotto 1 sono gravati da n. 2 contratti di affitto di fondi rustici stipulati il 22/01/2020 con decorrenza dal



02/01/2019 al 10/11/2038 e registrati con denuncia cumulativa il 24/01/2020 (n. 682 serie 3T), precedentemente quindi alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 09/06/2023.

Il contratto cumulativo, pertanto, risulta non opponibile alla procedura.

Come si evince dalla risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate (vd. Allegato 8), il contratto cumulativo ha una durata di oltre 19 anni la cui rendita, considerato il valore dichiarato pari a € 60.000,00 e la durata prevista, produce un canone annuo di poco superiore a € 3.000,00 per tutti i beni oggetto di stipula.

Alla luce di tale considerazione, la rendita risulterebbe di molto inferiore all'1% anche rispetto al valore di realizzo sopra determinato, e pertanto si ritiene che il suddetto canone non possa essere definito congruo.

In fede.

Treviso, 13 aprile 2026

il perito estimatore
geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutata

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5.1 - Documentazione edilizia – Lotto 1 m.n. 458

Allegato 5.2 - Documentazione edilizia – Lotto 1 m.n. 459



Allegato 6 - CDU

Allegato 7 - Atto di provenienza

Allegato 8 – Risposta Agenzia entrate

