TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 36/2026

[redacted]

VIA BACCHINA N. 42 - PREGANZIOL (TV)

GESTORE DELLA CRISI: AVV. FRANCESCA BONATTO

LIQUIDATORE: DOTT. LUCA GAIOTTI

INTEGRAZIONE ALLE PERIZIE DI STIMA

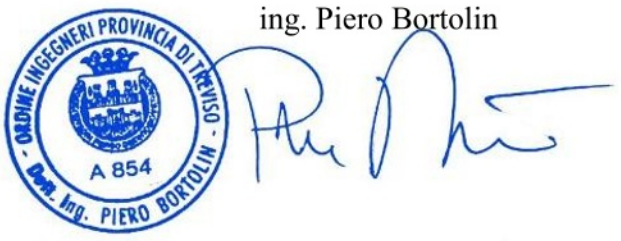
REDATTE DALL'ARCH. DANIELE ROSTIROLLA

DI MORGANO IN DATA 08.04.2024 E 05.03.2025

Motta di Livenza 31.08.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1 Premessa 4

2 Il compendio immobiliare 4

3 Lotto 1 4

3.1 Identificazione catastale 4

3.2 Confini 5

3.3 Disponibilità 5

3.4 Consistenza 5

3.5 Proprietà e provenienza 5

3.6 Formalità pregiudizievoli 6

3.7 Destinazione urbanistica 6

3.8 Il permesso di costruire n. 002/22 del 07.03.2022 6

3.9 Stima del valore di mercato 7

3.10 Svalutazione per vendita giudiziaria 7

4 Lotto n. 2 7

4.1 Identificazione catastale 8

4.2 Confini 8

4.3 Disponibilità 8

4.4 Consistenza 8

4.5 Proprietà e provenienza 9

4.6 Formalità pregiudizievoli 9

4.7 Destinazione urbanistica 10

4.8 Stima del valore di mercato 10

4.9 Svalutazione per vendita giudiziaria 10

5 Conclusioni 11

Elenco allegati 12

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Luca Gaiotti, in qualità di liquidatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso con il n. A854 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di integrare le perizie redatte dall'arch. Daniele Rostirolla di Morgano, in data 08.04.2024 e 05.03.2025, riguardanti la stima di diritti immobiliari di proprietà della debitrice situati nel comune Morgano (TV). Acquisita copia delle perizie ed assunte le informazioni del caso, il sottoscritto risponde di seguito a quanto gli è stato richiesto.

2 Il compendio immobiliare

I beni di proprietà della debitrice sono suddivisibili in due lotti, così composti:

- Lotto 1: diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di un terreno agricolo esteso 3.065 mq, dotato di possibilità edificatoria, collocato a nord del canale Piovega, a confine con Via Barbasso;
- Lotto 2: diritto di usufrutto di quote di un terreno agricolo, esteso 7.781 mq, collocato a sud del canale Piovega, a confine con Via Settimo.

3 Lotto 1

Si tratta di un fondo avente superficie regolare, compatta, giacitura piana, attualmente non coltivato ma invaso da vegetazione spontanea, comprendente anche piante di medio fusto. Il terreno è accessibile da Via Settimo, attraverso una strada sterrata che la congiunge a Via Barbasso.

3.1 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del comune di Morgano:

Foglio 8

- Mappale 1048, Seminativo arborato, Classe 03, Ha. 0.06.05, Reddito Dominicale 3,91 €, Reddito Agrario 2,03 €;
- Mappale 1049, Seminativo arborato, Classe 03, Ha. 0.00.20, Reddito Dominicale 0,13 €, Reddito Agrario 0,07 €;
- Mappale 1050, Bosco ceduo, Classe U, Ha. 0.01.38, Reddito Dominicale 0,36 €, Reddito Agrario 0,04 €;
- Mappale 1051, Bosco ceduo, Classe U, Ha. 0.02.02, Reddito Dominicale 0,52 €, Reddito Agrario 0,06;
- Mappale 1052, Prato, Classe 03, Ha. 0.00.97, Reddito Dominicale 0,25, Reddito Agrario 0,13 €;
- Mappale 1053, Prato, Classe 03, Ha. 0.01.20, Reddito Dominicale 0,31 €, Reddito Agrario 0,15 €;
- Mappale 1054, Prato, Classe 03, Ha. 0.18.83, Reddito Dominicale 4,86 €, Reddito Agrario 2,43 €.

3.2 Confini

Il fondo confina con i Mappali 69, 286, 293, 1055, 1056, con il canale Piovega e con Via Barbasso, salvo altri e/o variati.

3.3 Disponibilità

Il fondo è libero da contratti di affitto.

3.4 Consistenza

Come si è detto, il fondo è esteso 3.065 mq.

3.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali ed Immobiliari competenti risulta che alla debitrice (nata il 24.04.1949) è intestato l'usufrutto, per la quota di 1/1, del fondo sopradescritto, che è ad essa pervenuto mediante atto di compravendita del 15.10.1997 rep. n. 51756 del notaio Francesco Giopato di Treviso trascritto il

04.11.1997 ai nn. 32452/23189.

3.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, fino alla data odierna, risulta che l'usufrutto del fondo sopradescritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



3.7 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Vigente (P.R.G.) nel comune di Morgano individua il terreno in zona agricola di tipo *"E2.2"* nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il fondo ricade inoltre, completamente, nell'*"Ambito soggetto al Piano Ambientale del Parco Regionale Naturale del Fiume Sile".* All'interno di tale ambito i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dell'Ente Parco Regionale Naturale del fiume Sile nel rispetto delle prescrizioni riportate a pag. 52 delle N.T.A.

3.8 Il permesso di costruire n. 002/22 del 07.03.2022

Il permesso di costruire 002/22 riguarda la *"Costruzione di n. 2 fabbricati bifamiliari ai sensi della scheda "K" del P.r.G. vigente"* aventi Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva paria 662,65 mq, alla quale corrisponde un volume vir-

tuale (Slp x 3 m) corrispondente a 1.988 mc circa L'inizio dei lavori è avvenuto in data 07.03.2025 e quindi l'aggiudicatario potrà volturare il permesso di costruire a suo nome e realizzare il progetto previsto entro tre anni da tale data.

Si evidenzia:

- che il progetto prevede opere di miglioramento ambientale per un importo di 10.000,00 €;
- che il contributo di costruzione ammonta a 39.410,56 €;
- che tale contributo è stato rateizzato in quattro rate: la prima, corrispondente a 14.421,28 €, e già stata versata in due soluzioni, nel 2020 e nel 2022;
- che restano da pagare le tre rate successive, di importo pari a 24.898,28 € a copertura del contributo di costruzione ed a 9.995,71 € a copertura dell'aumento massimo pari al 40% del tardato pagamento delle rate.

3.9 Stima del valore di mercato

A pag. 3 della sua perizia, l'arch. Rostirolla, *"tenuto conto [...] in particolare dell'attuale previsione urbanistica valutata cautelativamente come edificabile"*, assegna al fondo un valore di mercato di 47.500,00 € ed all'usufrutto della debitrice il 35% di tale valore, corrispondente a 16.600,00 €.

3.10 Svalutazione per vendita giudiziaria

Si ritiene necessario apportare al valore dell'usufrutto una riduzione in via forfetaria del 10% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V = 16.600{,}00 € \times (1 - 0{,}10) = 14.940{,}00 €$$

cifra che, arrotondata a 15.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata della quota di 1/1 dell'usufrutto dei beni intestati alla debitrice

4 Lotto n. 2

Si tratta di un fondo avente superficie irregolare, compatta, giacitura piana, colti-

vato a seminativo. Il terreno è accessibile da Via Settimo, attraverso una strada sterrata che congiunge detta via a Via Barbasso.

4.1 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del comune di Morgano:

Foglio 5

- Mappale 125, Porz. AA, Seminativo, Classe 02, Ha. 0.08.00, Reddito Dominicale 7,02 €, Reddito Agrario 3,72 €; Porz. AB, Incolto produttivo, Classe 02, Ha. 0.00.93, Reddito Dominicale 0,04 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- Mappale 131, Seminativo, Classe 02, Ha. 0.25.71, Reddito Dominicale 22,57 €, Reddito Agrario 11,95 €;
- Mappale 132, Seminativo, Classe 02, Ha. 0.39.17, Reddito Dominicale 34,39 €, Reddito Agrario 18,21 €;
- Mappale 468, Porz. AA, Seminativo, Classe 02, Ha. 0.02.00, Reddito Dominicale 1,76 €, Reddito Agrario 0,93 €; Porz. AB, Prato, Classe 03, Ha. 0.00.38, Reddito Dominicale 0,10 €, Reddito Agrario 0,05 €;
- Mappale 469, Porz. AA, Seminativo, Classe 02, Ha. 0.01.00, Reddito Dominicale 0,88 €, Reddito Agrario 0,46 €; Porz. AB, Seminativo arborato, Classe 03, Ha. 0.00.62, Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,21 €.

4.2 Confini

Il fondo forma un corpo unico confinante con il canale Piovega, con i Mappali 186, 781, 134, 481, con Via Settimo e con Mappali del Foglio 8, salvo altri e/o variati.

4.3 Disponibilità

Il fondo è libero da contratti di affitto.

4.4 Consistenza

Come si è detto, il fondo è esteso 7.781 mq.

4.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali ed Immobiliari competenti risulta che alla debitrice (nata il 24.04.1949) è intestata la quota di 1/1 dell'usufrutto del terreno identificato dal Mappale 125 e la quota di 1/2 dell'usufrutto degli altri terreni, identificati dai Mappali 131, 132, 468 e 469. Dette quote di usufrutto sono ad essa pervenute mediante:

- atto di compravendita del 30.01.1982 rep. n. 23255 del notaio Enrico Fumo di Treviso, trascritto il 24.02.1982 ai nn. 4210/3600;
- atto di compravendita del 15.10.1997 rep. n. 51756 del notaio Francesco Giopato di Treviso trascritto il 04.11.1997 ai nn. 32452/23189.

4.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, fino alla data odierna, risulta che l'usufrutto sui terreni sopradescritti, per intero e per quota, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:





4.7 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Vigente (P.R.G.) nel comune di Morgano individua il terreno in zona agricola di tipo *"E2.1"* nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il fondo ricade inoltre, completamente, nell'*"Ambito soggetto al Piano Ambientale del Parco Regionale Naturale del Fiume Sile".* All'interno di tale ambito i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dell'Ente Parco Regionale Naturale del fiume Sile nel rispetto delle prescrizioni riportate a pag. 52 delle N.T.A.

4.8 Stima del valore di mercato

A pag. 3 della sua perizia, l'arch. Rostirolla, assegna i seguenti valori di mercato:

- 6.500,00 € al terreno identificato dal Mappale 125 e 47.000,00 € ai terreni rimanenti, identificati dai Mappali 131, 132, 468 e 469;
- 2.275,00 € all'usufrutto del terreno identificato dal Mappale 125 e 8.225,00 € all'usufrutto dei terreni rimanenti, identificati dai Mappali 131, 132, 468 e 469.

Pertanto il valore di mercato complessivo assegnato all'usufrutto intestato alla debitrice ammonta a 10.500,00 €.

4.9 Svalutazione per vendita giudiziaria

Si ritiene necessario apportare al valore complessivo dell'usufrutto una riduzione in via forfetaria del 10% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede giudiziaria,

non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V = 10.500{,}00\ € \times (1 - 0{,}10) = 9.450{,}00\ €$$

cifra che, arrotondata a 9.500,00 €, si assume quale valore di vendita forzata dell'usufrutto detenuto dalla debitrice.

5 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indicazioni contenute nelle perizie dell'arch. Rostirolla, redatte in data 08.04.2024 e 05.03.2025, e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di vendita forzata dell'usufrutto, per intero e per quota, intestato alla debitrice ammonta complessivamente a 24.500,00 €, così suddiviso:

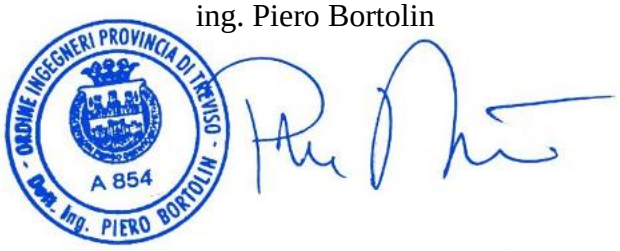
• Lotto 1 (terreno a nord del canale Piovega)	€ 15.000,00
• Lotto 2 (terreno a sud del canale Piovega)	€ 9.500,00
	€ 24.500,00

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 31.08.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



Elenco allegati

1 Lotto 1 - Terreno a nord del canale Piovega

1.1 Ortofoto

1.2 Estratto di mappa

1.3 Visura catastale

1.4 Titolo di provenienza

1.5 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale

1.6 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione

1.7 Copia della perizia dell'arch. Rostirolla redatta in data 08.04.2024;

2 Lotto 2 - Terreno a sud del canale Piovega

2.1 Ortofoto

2.2 Estratto di mappa

2.3 Visura catastale

2.4 Titolo di provenienza

2.5 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale

2.6 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione

2.7 Permesso di costruire n. 002/22 del 07.03.2022

2.8 Copia della perizia dell'arch. Rostirolla redatta in data 05.03.2025

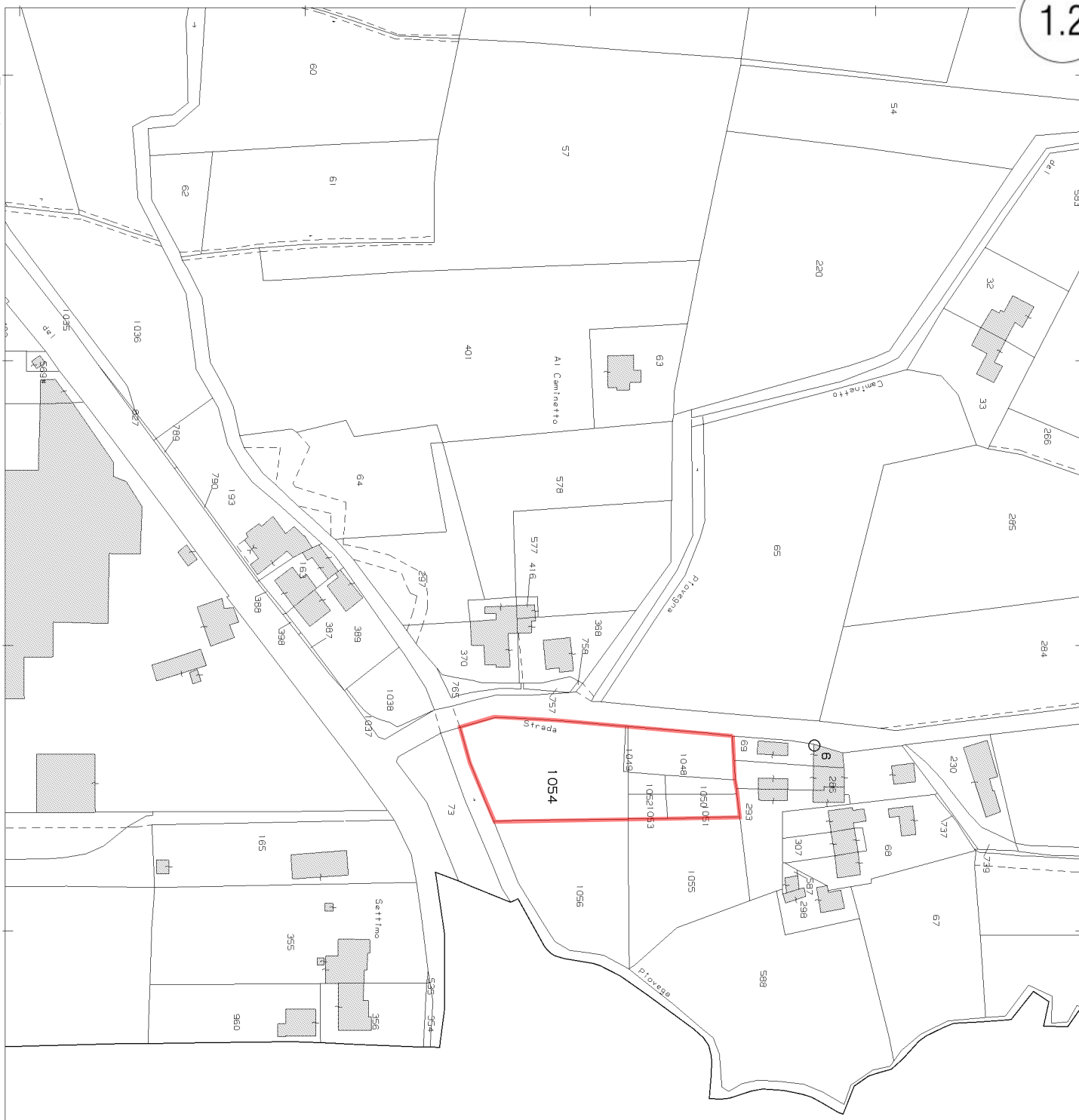
1.1



Questo documento NON ha valore legale.

N=-800

E=400



Comune: (TV) MORGANO
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.

24-Giu-2026 16:29:2
Protocollo pratica T323285/2026

Vis. tel.

Ione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE LUCA PAOLO

1 Particella: 1054

1.5

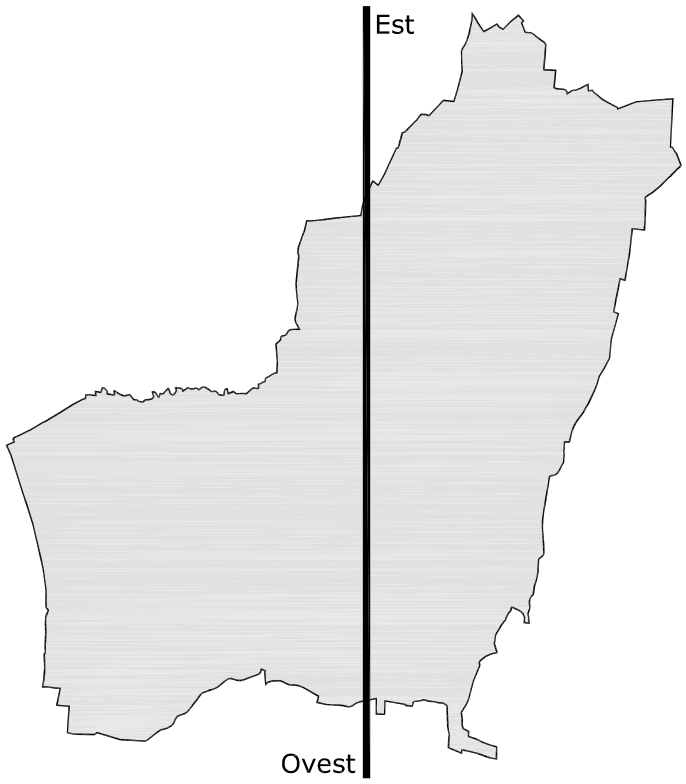
COMUNE DI
MORGANO

P.R.G.

tav. n. 13 | 1 | 2

PRG VIGENTE unificazione varianti_2014
INTERO TERRITORIO COMUNALE - est

data elaborazione - Maggio 2014



scala 1:5000

I PROGETTISTI

d:rh architetti associati

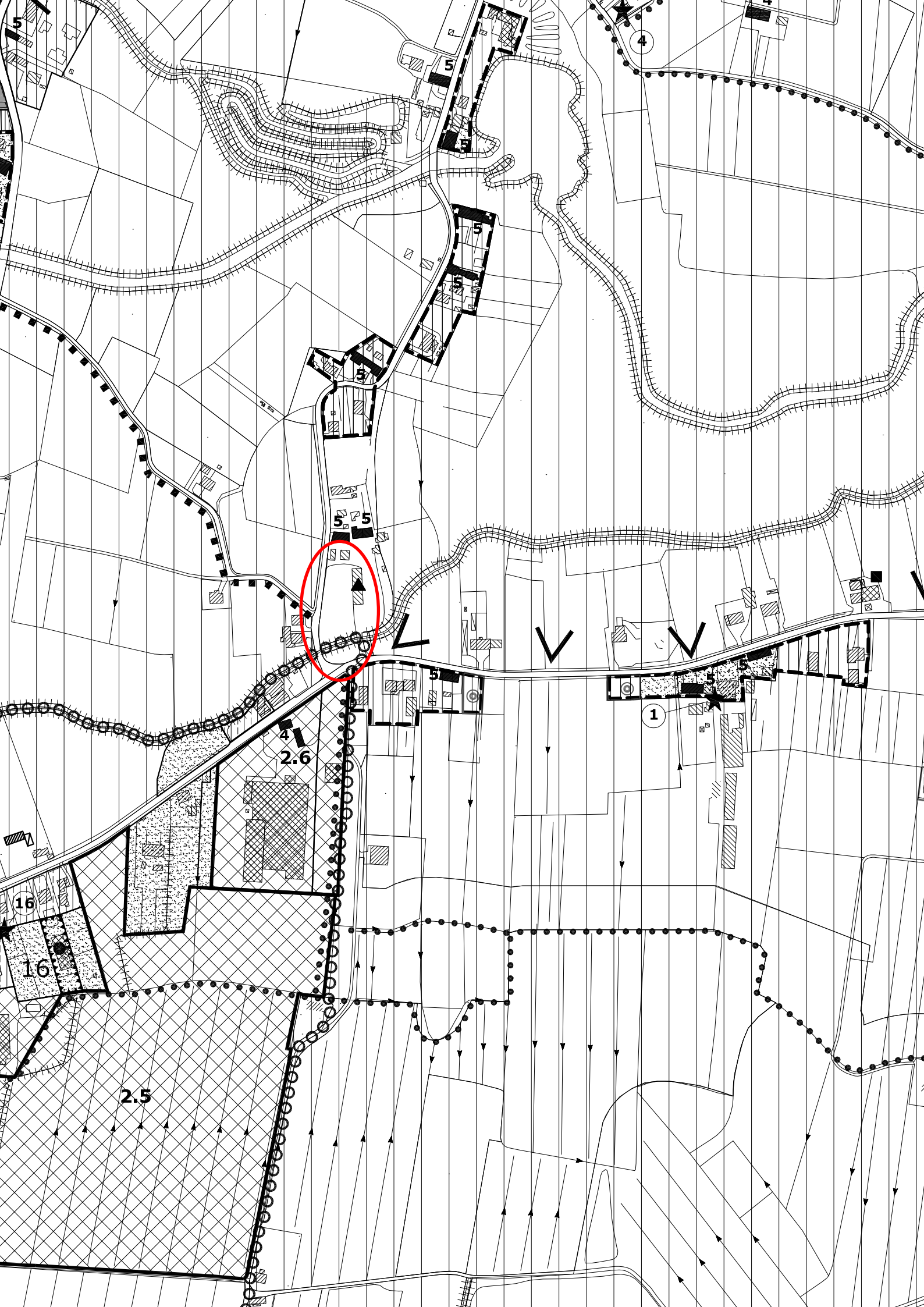
Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1
Como, via Pessina 15

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione
Arch. Kristiana D'Agnolo

IL SINDACO


5
5
5
5
5
5
5
5
5
5
4
4
1
2.6
16
16
2.5

legenda

perimetro comunale

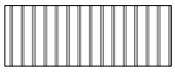
insediamenti antichi e di pregio ambientale


zona A

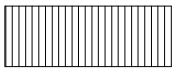

aggregati ex art.10 L.R. 24/1985

insediamenti residenziali

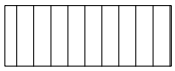

zona B1


zona B2

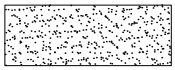

zona B3


zona C1.1

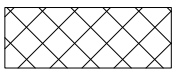

zona C1.2

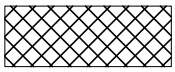

zona C1.3


volumetria residenziale unatantum

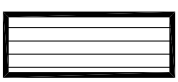

zona a verde privato

insediamenti produttivi

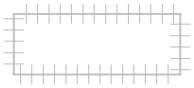

zona D1


zona D2

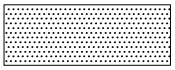
aree di trasformazione


Aree di trasformazione — riferimento a scheda progetto specifica N.n


Aree di trasformazione in centro storico — riferimento a scheda progetto specifica N.n

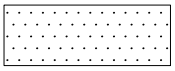

Aree di trasformazione soggette a Pianificazione Attuativa in atto — riferimento a scheda progetto specifica N.n

aree per standars e servizi



servizi di interesse comune

- t - impianti tecnologici
- c - cimitero

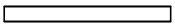


standard urbanistici

- i - istruzione inferiore
- s - istruzione superiore
- a - attrezzature di interesse comune
- ar - servizi tecnici e per l'igene urbana
- f - uffici pubblici
- z - attivita' di interesse pubblico
- Vv - verde pubblico
- Vs - verde sportivo

v- utilizzo a giardino e parco con sistemazione a prato alberato (art.6A, comma 8)

Aree per la viabilita'

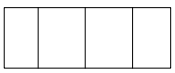


strade di progetto

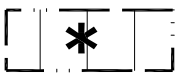
percorsi paesaggistici esistenti da tutelare

percorsi ciclopedonali

Insediamenti agricoli



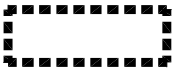
zona E2.1 - ambito di pregio ambientale



zona E2.1 - ambito di pregio ambientale
con prescrizioni particolari



zona E2.2 - ambito di prevalente intervento



zona E4

Prescrizioni particolari

ambiti di protezione

a paesaggistica - Parco del Sile

b archeologica

cs centro storico

attivita' produttive in zona impropria

rif. a schedatura specifica N

attivita' confermate

attivita' da bloccare

attivita' da trasferire

cellule edilizie tutelate e edifici esistenti da mantenere all'interno di strumento urbanistico attuativo

1 restauro

2 risanamento conservativo

3 risanamento conservativo e ristrutturazione interna

4 risanamento conservativo, ristrutturazione interna e ristrutturazione e ripristino degli scoperti di pertinenza

5 ristrutturazione e risanamento conservativo degli scoperti di pertinenza

6 risanamento conservativo e ristrutturazione per adeguamenti funzionali

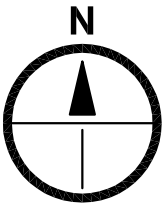
7 ristrutturazione ed ampliamento

8 demolizione senza ricostruzione

9 ricostruzione degli edifici demoliti

coni visuali

n° annesso non funzionale (art. 4 L.R. 24/85 e art 9 c.5 delle NTA di PRG)
n° di rif. all'Allegato A alle NTA di PRG



1.6

MORGANO (TV)

PRG VIGENTE

UNIFICAZIONE VARIANTI_2014

GIUGNO 2014

Aggiornamento e
unificazione delle varianti precedenti

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

d:rh architetti associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1
Como, via Pessina 15
studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione
Arch. Kristiana D'Agnolo

Art. 9 - Insediamenti agricoli

A – Disposizioni generali

1. Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate E.2 ed E.4 secondo l'art. 11, L.R. 24/85, e di recupero ai sensi e per gli effetti dall'art. 27 e seguenti della L. 457/78; le sottozone E.4 sono classificate di cat. C.1 secondo l'art. 24, L.R. 61/85. Le sottozone E.2 sono suddivise in: E.2.1 ambito di pregio ambientale, E.2.2 ambito di prevalente intervento.

2. Vigono le destinazioni e le norme di tutela ed edificabilità della L.R. 24/85 e della L.R. 35/2002, con le seguenti integrazioni e specificazioni, nel rispetto del successivo art. 13.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione è agricola (art. 3.10)

4. Sono ammesse infrastrutture per itinerari naturalistici, ricreativi e sportivi nonché infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione e simili, salvo quanto disposto dall'art. 4, L.R. 33/85 e successive integrazioni e modifiche.

5. Per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo rustico il P.R.G. invidua con apposita grafia all'interno della Tav. 1:5.000 "Intero territorio comunale" i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, ai sensi dell'art.4 della L.R.n.24/1985.
La schedatura degli edifici, riportata all' interno dell' "Allegato A. Norme Tecniche di Attuazione per gli edifici non più funzionali al fondo", individua puntualmente gli interventi edilizi ammessi e le prescrizioni per la riqualificazione degli aggregati abitativi; sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali e/o la destinazione artigianale, a condizione che non arrechi disturbo o pericoli.
E' sempre richiesta la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18, L. 765/67 e successive integrazioni e modificazioni.
In ogni caso il recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo è ammesso previa schedatura agronomica che dimostri la non funzionalità da approvare in consiglio comunale~~.~~ , in ogni caso in misura non superiore al volume esistente e fino ad un massimo di 1200 mc e ad un numero di unità immobiliari non superiore a due.
Il fondo rustico comprendente annessi rustici individuati nell' "Allegato A" alle presenti NTA come non più funzionali è sottoposto a vincolo di non edificabilità di nuovi annessi rustici per un periodo di dieci anni. A tale divieto si potrà derogare solo in caso di aumento della superficie aziendale di almeno 1 (uno) ettaro oppure in caso di radicale variazione di indirizzo produttivo dell'azienda agricola verso colture specializzate, attestato da rilevanti investimenti fondiari in atto o da piani di sviluppo aziendali, approvati dai competenti organi regionali e conformi ai programmi regionali in materia di sviluppo rurale.

7. Ove confermate nelle tavole di piano, sono considerate compatibili le attività produttive in atto purchè non nocive o moleste.

8. Sono ammesse opere di ampliamento e/o di nuovo impianto entro i limiti di densità fondiaria massima ammessi per ciascuna sottozona dall'art. 11 della L.R. 24/85; la realizzazione di annessi rustici è consentita entro il rapporto di copertura pari all 1% del fondo rustico e fino al 2% per le aziende condotte da imprenditore agricolo a titolo principale.
Gli interventi di nuovo impianto, ed ogni altro intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti, devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima tra pareti finestrate:
- aderenza o m. 10;

Distanza minima dai confini privati
- m. 5;

Distanza minima dai fili stradali
- valgono le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 con arretramento minimo di m. 10 dal filo di strade vicinali, salva l'applicazione dell'art. 7, L.R. 24/85.

Distanza minima dai corsi d'acqua (asse)
- m. 15;
- può essere ammesso il mantenimento di allineamenti preesistenti salve le distanze minime inderogabili di cui al R.D. 523/1904.

Distanze massime
- la distanza di cui al punto h), art. 2, L.R. 24/85;
- qualora l'azienda agricola sia priva di fabbricati o sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, la nuova casa di abitazione dovrà essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque in vicinanza agli edifici preesistenti.

Gli edifici residenziali in area agricola dovranno comunque rispettare le tipologie tradizionalmente presenti in zona.

9. Allevamenti zootecnici
Le schede riportate nell' "Allegato B. Norme Tecniche di Attuazione per gli allevamenti zootecnici" individuano le prescrizioni per ciascun allevamento zootecnico censito.
Per gli allevamenti zootecnici da bloccare sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico degli impianti.
Per alcuni allevamenti zootecnici all'interno della Tavola 1:5.000 "Vincoli e Tutele" viene individuato con apposita grafia il vincolo all'interno del quale vengono congelati la densità edilizia ed i perimetri residenziali esistenti riconosciuti e legittimati dal P.R.G. Per le aree agricole ricadenti all'interno di tale vincolo valgono le relative prescrizioni di zona.
Per gli allevamenti zootecnici esistenti, è comunque ammesso l'incremento delle superfici dei ricoveri, finalizzato ad adeguare gli edifici alle norme in materia di benessere animale, sicurezza del lavoro e tutela ambientale previste da provvedimenti comunitari, nazionali o regionali; tale possibilità è concessa anche agli allevamenti zootecnici intensivi, purché sia verificato, da puntuale perizia agronomica, che gli interventi di ampliamento non comportino incremento del carico di peso vivo allevabile.

Le prescrizioni per gli allevamenti zootecnici si differenziano a seconda che questi siano a carattere famigliare, non intensivi o intensivi.

a) Gli allevamenti a carattere famigliare sono quelli con un massimo di 100 capi avicunicoli e non più di 5 bovini o equini o due suini oppure, per altre specie diverse dalle precedenti, con un carico di peso vivo non superiore a due capi adulti bovini.

Distanza min dai confini di proprietà: 5 mt
Distanza min da abitaz. esterne all'aggregato abitativo: 10 mt
Distanza min da fabbricati non residenz. in proprietà: 5 mt o in aderenza
Distanza minima dalle ZTO A,B,C,F: 20 mt

b) Gli allevamenti zootecnici non intensivi sono quelli con carico di capi superiore a quello massimo fissato per gli allevamenti a carattere famigliare e non rientranti nella categoria degli insediamenti produttivi, di cui al successivo punto c).

Distanza min dai confini di proprietà: 20 mt
Distanza min da abitaz. esterne all'aggregato abitativo: 30 mt
Distanza min da fabbricati non residenz. in proprietà: 10 mt o in aderenza
Distanza minima dalle ZTO A,B,C,F: 50 mt

c) Gli allevamenti zootecnici intensivi sono quelli da classificare come insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. n.7949/1989. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni ed i limiti di rispetto definiti con apposita grafia nella Tavola di P.R.G. in scala1:5.000 "Vincoli e Tutele". I limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi si intendono efficaci per gli insediamenti urbani di nuova previsione; sono fatti salvi in ogni caso gli interventi edilizi che non comportano nuove zone extra-agricole o incrementi di indice fondiario o territoriale, rispetto al P.R.G. vigente, nonché gli interventi edilizi in zona agricola, ammessi ai sensi della L.R.n.24/1985 ed L.R. 35/2002..

Prescrizioni particolari

10. Le costruzioni edificate ai sensi del presente articolo sono considerate legate al fondo, cui accedono mediante vincolo di pertinenzialità funzionale ai sensi dell'art. 817 del codice civile; il mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto con atto d'obbligo, trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti dello stesso codice civile.

11. Gli interventi edilizi di cui all'Allegato A sono ammessi nel rispetto degli indirizzi di riqualificazione e recupero previsti dall'art. 14 Il progetto per ampliamenti o nuovi annessi rustici deve essere corredato da apposita perizia agronomica attestante la rispondenza delle opere richieste alle caratteristiche del miglioramento fondiario in base ai seguenti requisiti:

- dimensione congrua, nel senso che il manufatto deve essere proporzionato alle esigenze del fondo;
- idoneità tecnica, nel senso che il manufatto deve essere tecnicamente idoneo per gli scopi che si intendono perseguire;
- convenienza economica, nel senso che l'intervento migliorerà la redditività del fondo.

La perizia agronomica è sottoposta a specifico parere tecnico della Commissione Edilizia Comunale che dovrà prevedere la presenza di almeno un esperto in materia.
Al fine di riqualificare l'aggregato abitativo, è ammesso l'accorpamento in un unico manufatto di annessi rustici esistenti, col trasferimento dei relativi volumi e senza alcuna variazione di destinazione d'uso, nel rispetto delle presenti NTA.

12. Tutte le attività presenti, alla data del 14.07.1998 in zona impropria, comunque legittime, non individuate cartograficamente e/o non censite, sono classificate “attività da bloccare”, in aggiunta a quelle eventualmente già individuate come tali nelle tav. di P.R.G.
Sugli immobili relativi a tali attività, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la “ristrutturazione edilizia” ai fini dell’accorpamento di corpi di fabbrica esistenti, dell’adeguamento igienico - sanitario, di sicurezza alle persone e cose ed adeguamento ambientale.
E’ confermata la destinazione produttiva in atto fino al permanere dell’attività. Sono comunque ammesse trasformazioni produttive purché verso lavorazioni non inquinanti, moleste e/o nocive.

Le possibilità di riconversione secondo le destinazioni compatibili dalla zona, sono soggette a Concessione Edilizia estesa all’intero ambito di pertinenza dell’attività.

B – ZONA E2.1, disposizioni particolari

Non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnico-intensivi, così come classificati ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989.
Nelle sottozone E.2.1, l’ eventuale nuova edificazione dovrà avvenire all’interno dell’aggregato abitativo come definito dalla vigente legislazione.
Nella sottozona E.2.1 compresa tra l’antica “via Munara” e gli insediamenti esistenti, le utilizzazioni edificatorie dovranno avvenire unicamente mediante ampliamento di edifici preesistenti in aderenza.

C – ZONA E2.2, disposizioni particolari

Sono ammessi nuovi allevamenti zootecnico-intensivi, , così come classificati ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989, previa valutazione di compatibilità ambientale da effettuare mediante la documentazione tecnica agronomica integrativa, prevista dalla D.G.R. n. 7949/1989 e successive modifiche e integrazioni.

D – ZONA E4

Nelle sottozone E.4 valgono le destinazioni d'uso in vigore per gli insediamenti residenziali (art.7) e le destinazioni di cui all'art. 3, punto 10.

D - Ambiti di protezione

La lettera che contraddistingue ciascun ambito indica il tipo di salvaguardia prevista in base alle disposizioni seguenti e agli indirizzi d'intervento di cui alle schede normative di cui all'art.20, salva in ogni caso l'osservanza dei precedenti paragrafi A e B.
L'Amministrazione può consentire lievi modificazioni dei perimetri di vincolo se comportano miglioramenti all'assetto delle specifiche tutele.

a - Ambito soggetto al Piano Ambientale dl Parco Regionale Naturale del Fiume Sile.
All' interno di tale ambito i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dell' Ente Parco Regionale Naturale del fiume Sile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
2) La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
3) I lavori dovranno essere eseguiti nei periodi di minor disturbo per l'avifauna (corteggiamento, cova, allevamento prole e periodi migratori);
4) Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici
5) Le operazioni di esecuzione e/o utilizzazione dovranno essere limitate nel tempo per arrecare il minor disturbo possibile alla fauna locale;
6) Venga eseguito un monitoraggio costante nel tempo per determinare la tipologia e la quantità delle immissioni in atmosfera (fumi, rumori) e nel sottosuolo (acque reflue, acque meteoriche);
7) Vengano studiate altre alternative per quanto riguarda la viabilità di progetto e verificata quella a minor impatto sull'area protetta.

b - Gli ambiti di protezione archeologica sono soggetti a piano particolareggiato con i contenuti di cui all'art. 34 delle norme di attuazione del P.T.R.C.; fino all'approvazione del piano attuativo è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, salvi gli interventi di cui ai punti 18 e 36 del titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C. e salve altresì le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti; per gli interventi in sottosuolo è obbligatoria da parte del privato la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica del Veneto almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori; sono esclusi dalle disposizioni precedenti gli ambiti di cui all'art. 27 delle norme di attuazione del P.T.R.C. per i quali le normative specifiche sono determinate dal titolo II dello stesso P.T.R.C., fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici eventualmente più restrittivi prescritti dal P.R.G.

CS - I centri storici sono soggetti alle modalità d'intervento e alle prescrizioni particolari di cui al precedente art. 6 (Insediamenti antichi e di pregio ambientale).

rostirolla associati studiotecnico

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Rostirolla Daniele, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso con il n. 1309, incaricato dal sig. Conti Ferdinando, nato a Tarquinia (VT) il 31/10/1972 e residente a Preganziol (TV) cap. 31022 in Via Ippolito nievo n. 22 cod. fisc. CNTFDN72R31D024Y, di redigere la presente perizia, effettuati i conteggi, gli accertamenti ed i rilievi del caso, espone come segue il risultato del suo lavoro:

DESCRIZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Comune di **Morgano (TV)** via Settimo;

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione urbana	Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
/	8	70	Seminativo Arborato	3	625	4,03	2,10
/	8	71	Bosco Ceduo	U	340	0,88	0,11
/	8	72	Prato	3	2.100	5,42	2,71

DITTA PROPRIETARIA E PROVENIENZA

Gli immobili identificati catastalmente oggetto della presente perizia risultano intestati per la nuda proprietà al sig. Conti Ferdinando nato a Tarquinia (VT) il 31/10/1972 e per l'usufrutto alla sig.ra Pavanello Maria Rosa nata a Istrana (TV) il 24/04/1949, per essere agli stessi pervenuti a seguito atto pubblico redatto dal notaio Francesco Giopato di Treviso (TV) in data 15/10/1997 rep. n. 51.756.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono una serie di terreni privi di qualsiasi edificazione, siti nel Comune di Morgano tra via Barbasso e Via Settimo e sono destinati dal PRG comunale come zona agricola di tipo E2.2.
Tutti i terreni ricadono in ambito di pregio ambientale in quanto si trova all'

interno della fascia normata dal vincolo ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile.
Ai terreno si accede per mezzo di un accesso carraio sulla S.P. 17 del Sile, Via Settimo.
Allo stato attuale sugli immobili oggetto delle presente perizia insiste il P. di C. n. 002/22 del 07/03/2022 che deriva dall'attuazione di una scheda norma "K" prevista dal P.R.G. comunale vigente che si poneva in correlazione con il recupero con riplasmazione plani volumetrica e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato artigianale insistente sui terreni confinanti a quelli in oggetto.
Si precisa che in data 27/10/2023 è stata redatta un'altra perizia per i medesimi terreni senza considerare la potenzialità edificatoria generata dal P. di C. sopraccitato in quanto per lo stesso non è stato dato corso alla comunicazione di inizio lavori ritenendo pertanto che i terreni stessi non presentassero edificabilità sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista fiscale.
Non avendo comunicato l'effettivo inizio dei lavori, decorsi i termini di legge, il P. di C. decaderebbe e non produrrebbe alcun effetto. Allo stato attuale il lotto non presenta edificabilità ai fini urbanistici e ai fini fiscali in quanto non viene applicata la tassazione Imu per le predette motivazioni.
Vista la richiesta di ulteriori verifiche proposta dall'ADE – Riscossine sede di Rovigo, sentiti ulteriori pareri tecnici, si ritiene necessario rideterminare il valore di mercato anche in considerazione della possibilità edificatoria sviluppata da tale P. di C. anche se la stessa non è generata dagli immobili in esame ma dalla riplasmazione plani volumetrica di un precedente fabbricato (attualmente demolito in virtù della C.I.L.A. prot. n. 5516 del 11/06/2018) che insisteva interamente in altri terreni.
La possibilità edificatoria, non essendo generata dalla superficie fondiaria dei lotti ma da un fabbricato precedente, e non essendo localizzabile specificatamente un una parte predeterminata dei lotti in oggetto è stata determinata rapportando l'intera volumetria di progetto, prevista dal P. di C. 002/22 del 07/03/2022, all'intero ambito di intervento, che comprende anche altri terreni non oggetto della presente, determinando pertanto la volumetria insistente sui terreni in oggetto e valutandola secondo i parametri di mercato.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie complessiva dei terreni in oggetto è pari a mq 3.065.

RELAZIONE DI STIMA

Tenuto conto di quanto sopraddescritto, in particolare dell'attuale previsione urbanistica valutata cautelativamente come edificabile in virtù di quanto sopra descritto, di ogni condizione intrinseca ed estrinseca e di quant'altro può influire nella determinazione del valore e considerati in particolare i prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, il sottoscritto perito, adottando il criterio di "stima comparativa", ritiene di attribuire il seguente valore di mercato dell'immobile in argomento,

- Valore complessivo dell'immobile
  Euro 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00)

- Valore usufrutto 35%
  Euro 16.600,00 (sedicimilaseicento/00)

- Valore della nuda proprietà 65%
  Euro 30.900,00 (trentamilaottocento/00)

doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Badoere di Morgano (TV), li 08/04/2024

Il Perito _____

Anno: 2015 - Ortofoto

2.1



Questo documento NON ha valore legale.

BRTPRI54L15C957M - 72b43349-f2c7-4c02-b859-6f5409483c94



Comune: (TV) MORGANO
Foglio: 5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T313343/2026
24-Giu-2026 16:13:54

2.5

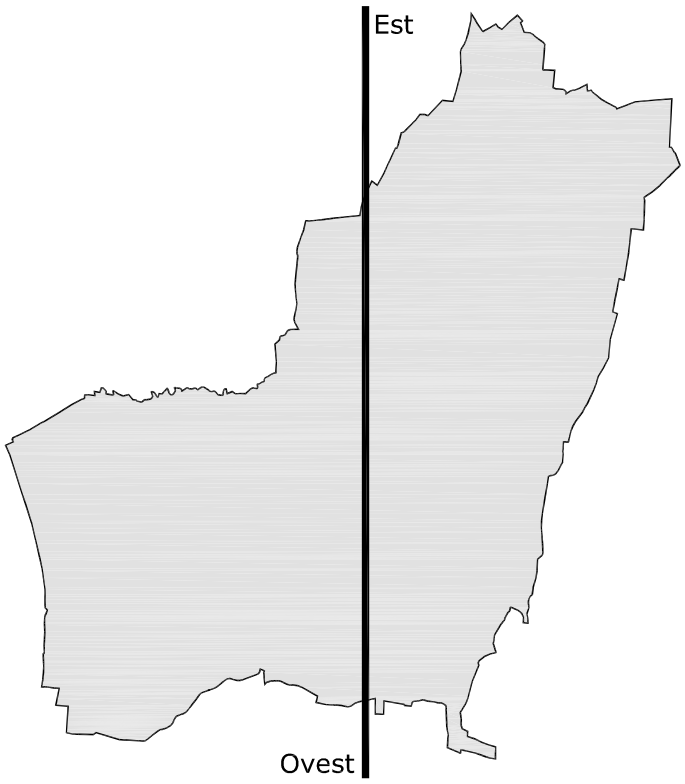
COMUNE DI
MORGANO

P.R.G.

tav. n. 13 | 1 | 2

PRG VIGENTE unificazione varianti_2014
INTERO TERRITORIO COMUNALE - est

data elaborazione - Maggio 2014



scala 1:5000

I PROGETTISTI

d:rh architetti associati

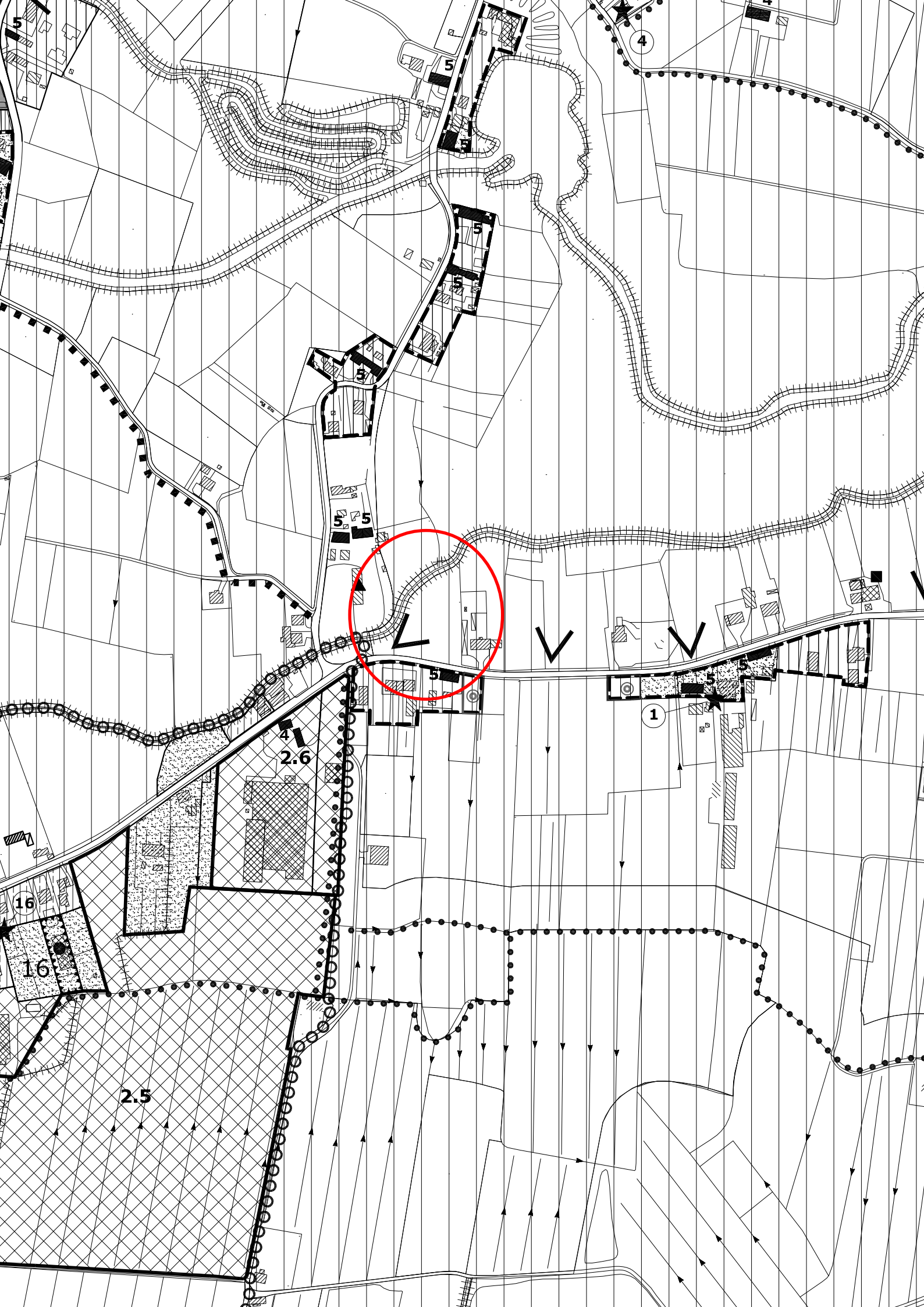
Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1
Como, via Pessina 15

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione
Arch. Kristiana D'Agnolo

IL SINDACO


5
4
5
5
5
5
5
5
5
5
5
1
4
2.6
16
16
2.5

legenda

perimetro comunale

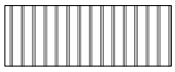
insediamenti antichi e di pregio ambientale


zona A

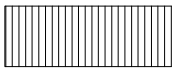

aggregati ex art.10 L.R. 24/1985

insediamenti residenziali

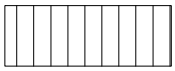

zona B1


zona B2

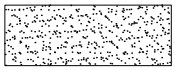

zona B3


zona C1.1

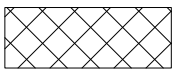

zona C1.2

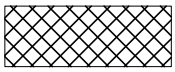

zona C1.3


volumetria residenziale unatantum

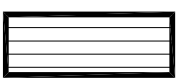

zona a verde privato

insediamenti produttivi

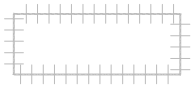

zona D1


zona D2

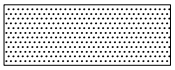
aree di trasformazione


Aree di trasformazione — riferimento a scheda progetto specifica N.n


Aree di trasformazione in centro storico — riferimento a scheda progetto specifica N.n

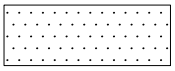

Aree di trasformazione soggette a Pianificazione Attuativa in atto — riferimento a scheda progetto specifica N.n

aree per standars e servizi



servizi di interesse comune

- t - impianti tecnologici
- c - cimitero

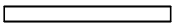


standard urbanistici

- i - istruzione inferiore
- s - istruzione superiore
- a - attrezzature di interesse comune
- ar - servizi tecnici e per l'igene urbana
- f - uffici pubblici
- z - attivita' di interesse pubblico
- Vv - verde pubblico
- Vs - verde sportivo

v- utilizzo a giardino e parco con sistemazione a prato alberato (art.6A, comma 8)

Aree per la viabilita'

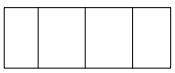


strade di progetto

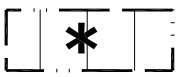
percorsi paesaggistici esistenti da tutelare

percorsi ciclopedonali

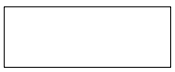
Insediamenti agricoli



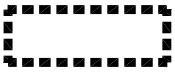
zona E2.1 - ambito di pregio ambientale



zona E2.1 - ambito di pregio ambientale
con prescrizioni particolari



zona E2.2 - ambito di prevalente intervento



zona E4

Prescrizioni particolari

ambiti di protezione

a paesaggistica - Parco del Sile

b archeologica

cs centro storico

attivita' produttive in zona impropria

rif. a schedatura specifica N

attivita' confermate

attivita' da bloccare

attivita' da trasferire

cellule edilizie tutelate e edifici esistenti da mantenere all'interno di strumento urbanistico attuativo

1 restauro

2 risanamento conservativo

3 risanamento conservativo e ristrutturazione interna

4 risanamento conservativo, ristrutturazione interna e ristrutturazione e ripristino degli scoperti di pertinenza

5 ristrutturazione e risanamento conservativo degli scoperti di pertinenza

6 risanamento conservativo e ristrutturazione per adeguamenti funzionali

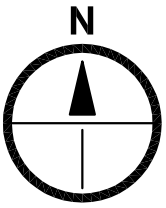
7 ristrutturazione ed ampliamento

8 demolizione senza ricostruzione

9 ricostruzione degli edifici demoliti

coni visuali

n° annesso non funzionale (art. 4 L.R. 24/85 e art 9 c.5 delle NTA di PRG)
n° di rif. all'Allegato A alle NTA di PRG



2.6

MORGANO (TV)

PRG VIGENTE

UNIFICAZIONE VARIANTI_2014

GIUGNO 2014
Aggiornamento e
unificazione delle varianti precedenti

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

d:rh architetti associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1
Como, via Pessina 15
studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione
Arch. Kristiana D'Agnolo

Art. 9 - Insediamenti agricoli

A – Disposizioni generali

1. Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate E.2 ed E.4 secondo l'art. 11, L.R. 24/85, e di recupero ai sensi e per gli effetti dall'art. 27 e seguenti della L. 457/78; le sottozone E.4 sono classificate di cat. C.1 secondo l'art. 24, L.R. 61/85. Le sottozone E.2 sono suddivise in: E.2.1 ambito di pregio ambientale, E.2.2 ambito di prevalente intervento.

2. Vigono le destinazioni e le norme di tutela ed edificabilità della L.R. 24/85 e della L.R. 35/2002, con le seguenti integrazioni e specificazioni, nel rispetto del successivo art. 13.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione è agricola (art. 3.10)

4. Sono ammesse infrastrutture per itinerari naturalistici, ricreativi e sportivi nonché infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione e simili, salvo quanto disposto dall'art. 4, L.R. 33/85 e successive integrazioni e modifiche.

5. Per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo rustico il P.R.G. invidua con apposita grafia all'interno della Tav. 1:5.000 "Intero territorio comunale" i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, ai sensi dell'art.4 della L.R.n.24/1985.
La schedatura degli edifici, riportata all' interno dell' "Allegato A. Norme Tecniche di Attuazione per gli edifici non più funzionali al fondo", individua puntualmente gli interventi edilizi ammessi e le prescrizioni per la riqualificazione degli aggregati abitativi; sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali e/o la destinazione artigianale, a condizione che non arrechi disturbo o pericoli.
E' sempre richiesta la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18, L. 765/67 e successive integrazioni e modificazioni.
In ogni caso il recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo è ammesso previa schedatura agronomica che dimostri la non funzionalità da approvare in consiglio comunale~~.~~ , in ogni caso in misura non superiore al volume esistente e fino ad un massimo di 1200 mc e ad un numero di unità immobiliari non superiore a due.
Il fondo rustico comprendente annessi rustici individuati nell' "Allegato A" alle presenti NTA come non più funzionali è sottoposto a vincolo di non edificabilità di nuovi annessi rustici per un periodo di dieci anni. A tale divieto si potrà derogare solo in caso di aumento della superficie aziendale di almeno 1 (uno) ettaro oppure in caso di radicale variazione di indirizzo produttivo dell'azienda agricola verso colture specializzate, attestato da rilevanti investimenti fondiari in atto o da piani di sviluppo aziendali, approvati dai competenti organi regionali e conformi ai programmi regionali in materia di sviluppo rurale.

7. Ove confermate nelle tavole di piano, sono considerate compatibili le attività produttive in atto purchè non nocive o moleste.

8. Sono ammesse opere di ampliamento e/o di nuovo impianto entro i limiti di densità fondiaria massima ammessi per ciascuna sottozona dall'art. 11 della L.R. 24/85; la realizzazione di annessi rustici è consentita entro il rapporto di copertura pari all 1% del fondo rustico e fino al 2% per le aziende condotte da imprenditore agricolo a titolo principale.
Gli interventi di nuovo impianto, ed ogni altro intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti, devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima tra pareti finestrate:
- aderenza o m. 10;

Distanza minima dai confini privati
- m. 5;

Distanza minima dai fili stradali
- valgono le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 con arretramento minimo di m. 10 dal filo di strade vicinali, salva l'applicazione dell'art. 7, L.R. 24/85.

Distanza minima dai corsi d'acqua (asse)
- m. 15;
- può essere ammesso il mantenimento di allineamenti preesistenti salve le distanze minime inderogabili di cui al R.D. 523/1904.

Distanze massime
- la distanza di cui al punto h), art. 2, L.R. 24/85;
- qualora l'azienda agricola sia priva di fabbricati o sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, la nuova casa di abitazione dovrà essere ubicata nel punto più vicino ai nuclei o centri rurali e comunque in vicinanza agli edifici preesistenti.

Gli edifici residenziali in area agricola dovranno comunque rispettare le tipologie tradizionalmente presenti in zona.

9. Allevamenti zootecnici
Le schede riportate nell' "Allegato B. Norme Tecniche di Attuazione per gli allevamenti zootecnici" individuano le prescrizioni per ciascun allevamento zootecnico censito.
Per gli allevamenti zootecnici da bloccare sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico degli impianti.
Per alcuni allevamenti zootecnici all'interno della Tavola 1:5.000 "Vincoli e Tutele" viene individuato con apposita grafia il vincolo all'interno del quale vengono congelati la densità edilizia ed i perimetri residenziali esistenti riconosciuti e legittimati dal P.R.G. Per le aree agricole ricadenti all'interno di tale vincolo valgono le relative prescrizioni di zona.
Per gli allevamenti zootecnici esistenti, è comunque ammesso l'incremento delle superfici dei ricoveri, finalizzato ad adeguare gli edifici alle norme in materia di benessere animale, sicurezza del lavoro e tutela ambientale previste da provvedimenti comunitari, nazionali o regionali; tale possibilità è concessa anche agli allevamenti zootecnici intensivi, purché sia verificato, da puntuale perizia agronomica, che gli interventi di ampliamento non comportino incremento del carico di peso vivo allevabile.

Le prescrizioni per gli allevamenti zootecnici si differenziano a seconda che questi siano a carattere famigliare, non intensivi o intensivi.

a) Gli allevamenti a carattere famigliare sono quelli con un massimo di 100 capi avicunicoli e non più di 5 bovini o equini o due suini oppure, per altre specie diverse dalle precedenti, con un carico di peso vivo non superiore a due capi adulti bovini.

Distanza min dai confini di proprietà: 5 mt
Distanza min da abitaz. esterne all'aggregato abitativo: 10 mt
Distanza min da fabbricati non residenz. in proprietà: 5 mt o in aderenza
Distanza minima dalle ZTO A,B,C,F: 20 mt

b) Gli allevamenti zootecnici non intensivi sono quelli con carico di capi superiore a quello massimo fissato per gli allevamenti a carattere famigliare e non rientranti nella categoria degli insediamenti produttivi, di cui al successivo punto c).

Distanza min dai confini di proprietà: 20 mt
Distanza min da abitaz. esterne all'aggregato abitativo: 30 mt
Distanza min da fabbricati non residenz. in proprietà: 10 mt o in aderenza
Distanza minima dalle ZTO A,B,C,F: 50 mt

c) Gli allevamenti zootecnici intensivi sono quelli da classificare come insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. n.7949/1989. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni ed i limiti di rispetto definiti con apposita grafia nella Tavola di P.R.G. in scala1:5.000 "Vincoli e Tutele". I limiti di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi si intendono efficaci per gli insediamenti urbani di nuova previsione; sono fatti salvi in ogni caso gli interventi edilizi che non comportano nuove zone extra-agricole o incrementi di indice fondiario o territoriale, rispetto al P.R.G. vigente, nonché gli interventi edilizi in zona agricola, ammessi ai sensi della L.R.n.24/1985 ed L.R. 35/2002..

Prescrizioni particolari

10. Le costruzioni edificate ai sensi del presente articolo sono considerate legate al fondo, cui accedono mediante vincolo di pertinenzialità funzionale ai sensi dell'art. 817 del codice civile; il mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto con atto d'obbligo, trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti dello stesso codice civile.

11. Gli interventi edilizi di cui all'Allegato A sono ammessi nel rispetto degli indirizzi di riqualificazione e recupero previsti dall'art. 14 Il progetto per ampliamenti o nuovi annessi rustici deve essere corredato da apposita perizia agronomica attestante la rispondenza delle opere richieste alle caratteristiche del miglioramento fondiario in base ai seguenti requisiti:

- dimensione congrua, nel senso che il manufatto deve essere proporzionato alle esigenze del fondo;
- idoneità tecnica, nel senso che il manufatto deve essere tecnicamente idoneo per gli scopi che si intendono perseguire;
- convenienza economica, nel senso che l'intervento migliorerà la redditività del fondo.

La perizia agronomica è sottoposta a specifico parere tecnico della Commissione Edilizia Comunale che dovrà prevedere la presenza di almeno un esperto in materia.
Al fine di riqualificare l'aggregato abitativo, è ammesso l'accorpamento in un unico manufatto di annessi rustici esistenti, col trasferimento dei relativi volumi e senza alcuna variazione di destinazione d'uso, nel rispetto delle presenti NTA.

12. Tutte le attività presenti, alla data del 14.07.1998 in zona impropria, comunque legittime, non individuate cartograficamente e/o non censite, sono classificate “attività da bloccare”, in aggiunta a quelle eventualmente già individuate come tali nelle tav. di P.R.G.
Sugli immobili relativi a tali attività, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la “ristrutturazione edilizia” ai fini dell’accorpamento di corpi di fabbrica esistenti, dell’adeguamento igienico - sanitario, di sicurezza alle persone e cose ed adeguamento ambientale.
E’ confermata la destinazione produttiva in atto fino al permanere dell’attività. Sono comunque ammesse trasformazioni produttive purché verso lavorazioni non inquinanti, moleste e/o nocive.

Le possibilità di riconversione secondo le destinazioni compatibili dalla zona, sono soggette a Concessione Edilizia estesa all’intero ambito di pertinenza dell’attività.

B – ZONA E2.1, disposizioni particolari

Non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnico-intensivi, così come classificati ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989.
Nelle sottozone E.2.1, l’ eventuale nuova edificazione dovrà avvenire all’interno dell’aggregato abitativo come definito dalla vigente legislazione.
Nella sottozona E.2.1 compresa tra l’antica “via Munara” e gli insediamenti esistenti, le utilizzazioni edificatorie dovranno avvenire unicamente mediante ampliamento di edifici preesistenti in aderenza.

C – ZONA E2.2, disposizioni particolari

Sono ammessi nuovi allevamenti zootecnico-intensivi, , così come classificati ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989, previa valutazione di compatibilità ambientale da effettuare mediante la documentazione tecnica agronomica integrativa, prevista dalla D.G.R. n. 7949/1989 e successive modifiche e integrazioni.

D – ZONA E4

Nelle sottozone E.4 valgono le destinazioni d'uso in vigore per gli insediamenti residenziali (art.7) e le destinazioni di cui all'art. 3, punto 10.

D - Ambiti di protezione

La lettera che contraddistingue ciascun ambito indica il tipo di salvaguardia prevista in base alle disposizioni seguenti e agli indirizzi d'intervento di cui alle schede normative di cui all'art.20, salva in ogni caso l'osservanza dei precedenti paragrafi A e B.
L'Amministrazione può consentire lievi modificazioni dei perimetri di vincolo se comportano miglioramenti all'assetto delle specifiche tutele.

a - Ambito soggetto al Piano Ambientale dl Parco Regionale Naturale del Fiume Sile.
All' interno di tale ambito i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dell' Ente Parco Regionale Naturale del fiume Sile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
2) La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
3) I lavori dovranno essere eseguiti nei periodi di minor disturbo per l'avifauna (corteggiamento, cova, allevamento prole e periodi migratori);
4) Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici
5) Le operazioni di esecuzione e/o utilizzazione dovranno essere limitate nel tempo per arrecare il minor disturbo possibile alla fauna locale;
6) Venga eseguito un monitoraggio costante nel tempo per determinare la tipologia e la quantità delle immissioni in atmosfera (fumi, rumori) e nel sottosuolo (acque reflue, acque meteoriche);
7) Vengano studiate altre alternative per quanto riguarda la viabilità di progetto e verificata quella a minor impatto sull'area protetta.

b - Gli ambiti di protezione archeologica sono soggetti a piano particolareggiato con i contenuti di cui all'art. 34 delle norme di attuazione del P.T.R.C.; fino all'approvazione del piano attuativo è vietata ogni trasformazione urbanistica ed edilizia, salvi gli interventi di cui ai punti 18 e 36 del titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C. e salve altresì le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti; per gli interventi in sottosuolo è obbligatoria da parte del privato la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica del Veneto almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori; sono esclusi dalle disposizioni precedenti gli ambiti di cui all'art. 27 delle norme di attuazione del P.T.R.C. per i quali le normative specifiche sono determinate dal titolo II dello stesso P.T.R.C., fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici eventualmente più restrittivi prescritti dal P.R.G.

CS - I centri storici sono soggetti alle modalità d'intervento e alle prescrizioni particolari di cui al precedente art. 6 (Insediamenti antichi e di pregio ambientale).

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Rostirolla Daniele, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso con il n. 1309, incaricato dal sig. Conti Ferdinando, nato a Tarquinia (VT) il 31/10/1972 e residente a Preganziol (TV) cap. 31022 in Via Ippolito Nievo n. 22 cod. fisc. CNTFDN72R31D024Y, di redigere la presente perizia, effettuati i conteggi, gli accertamenti ed i rilievi del caso, espone come segue il risultato del suo lavoro:

DESCRIZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Comune di **Morgano (TV)** via Settimo;

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Sezione urbana	Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
/	5	125 (porzione AA)	Seminativo	2	800	7,02	3,72
/	5	125 (porzione AB)	Incolto produttivo	2	93	0,04	0,01
/	5	131	Seminativo	2	2.571	22,57	11,95
/	5	132	Seminativo	2	3.917	34,39	18,21
/	5	468 (porzione AA)	Seminativo	2	200	1,76	0,93
/	5	468 (porzione AB)	Prato	3	38	0,10	0,05
/	5	469 (porzione AA)	Seminativo	2	100	0,88	0,46
/	5	469 (porzione AB)	Seminativo arborato	3	62	0,40	0,21

DITTA PROPRIETARIA E PROVENIENZA

Gli immobili identificati catastalmente oggetto della presente perizia risultano intestati come segue:

- Il mappale n. 125, per la nuda proprietà di 1/1 al sig. Conti Ferdinando

nato a Tarquinia (VT) il 31/10/1972 e per l'usufrutto di 1/1 alla sig.ra [redacted] per essere agli stessi pervenuti a seguito atto pubblico redatto dal notaio Francesco Giopato di Treviso (TV) in data 15/10/1997 rep. n. 51756.

- I mappali n. 131 – 132 – 468 – 469, per la proprietà di 1/2 e la nuda proprietà di 1/2 al sig. Conti Ferdinando nato a Tarquinia (VT) il 31/10/1972 e per l'usufrutto di 1/2 a [redacted] agli stessi pervenuti a seguito atto pubblico redatto dal notaio Enrico Fumo di Treviso (TV) in data 30/01/1982 rep. n. 23255.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono una serie di terreni agricoli siti nel Comune di Morgano lungo Via Settimo (strada provinciale n. 17 del Sile), destinati dal PRG comunale come zona agricola di tipo E2.1.
Tutti i terreni ricadono in ambito di pregio ambientale in quanto si trova all'interno della fascia normata dal vincolo ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile.
Ai terreni si accede per mezzo di un accesso carraio sulla Via Settimo.
Gli immobili si presentano con forma irregolare in quanto, lungo il lato ovest, il confine segue l'andamento del canale denominato "Piovega".
La superficie complessiva dei terreni è pari a mq 7.781 e comprendono anche due reliquati stradali individuati catastalmente con i m.n. 468 e 469 di superficie complessiva pari a mq 400.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie complessiva dei terreni in oggetto è pari a mq 7.781 così suddivisi per le rispettive proprietà:

- mq 893 (m.n. 125 del foglio 5) nuda proprietà di 1/1 al sig. Conti Ferdinando e per l'usufrutto di 1/1 alla sig.ra Pavanello Maria Rosa
- mq 6.888 (m.n. 131 – 132 – 468 – 469 del foglio 5) per la proprietà di 1/2 e la nuda proprietà di 1/2 al sig. Conti Ferdinando e per l'usufrutto di 1/2 alla sig.ra Pavanello Maria Rosa.

RELAZIONE DI STIMA

Tenuto conto di quanto sopraddescritto, di ogni condizione intrinseca ed estrinseca

e di quant'altro può influire nella determinazione del valore e considerati in particolare i prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e la ripartizione delle rispettive proprietà, il sottoscritto perito, adottando il criterio di "stima comparativa", ritiene di attribuire il seguente valore di mercato dell'immobile in argomento:

- Mappale n. 125 del foglio 5
  Euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00)
- Mappali n. 131 – 132 – 468 – 469 del foglio 5
  Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)
- Valore complessivo dell'immobile
  Euro 53.500,00
  (cinquantatremilacinquecento/00)

Il valore di mercato determinato viene così ripartito in base alle rispettive quote di proprietà e usufrutto

- Valore usufrutto pari al 35% del valore relativo al m.n. 125 del foglio 5
  Euro 2.275,00 (duemiladuecentosettantacinque/00)

- Valore usufrutto pari al 35% della quota di ½ del valore dei m.n. 131-132-468-469
  Euro 8.225,00 (ottomiladuecentoventicinque/00)

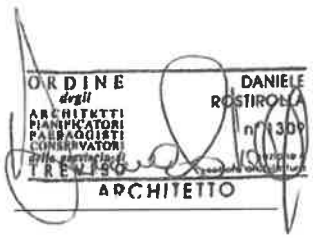
- Valore complessivo usufrutto
  Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

- Valore della nuda proprietà e proprietà della restante quota
  Euro 43.000,00 (quarantatremila/00)

tanto doveva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Badoere di Morgano (TV), li 05/03/2025

Il Perito



COMUNE DI MORGANO

PROVINCIA DI TREVISO
sede municipale BADOERE

Ufficio tecnico - Urbanistica

Marca da bollo € 16.00
in data 01/09/2026
Id. n. 01251255584004

(imposta di bollo assolta secondo le modalità stabilite dall'art. 3, comma 2, del decreto interministeriale 10/11/2011, pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 267 del 16/11/2011)

Prot. n. **7431** Morgano, **3 settembre 2026**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta del Sig. BORTOLIN Piero, residente in Motta di Livenza (TV), Borgo Aleandro n. 47, inoltrata tramite PEC in data 03/09/2026 ed acquisita al protocollo comunale al n. 7420 in medesima data, in qualità di perito giudiziale;

VISTO il primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022);

VISTO il Piano di Assetto del Territoriale approvato con Conferenza di Servizi in data 05/06/2024, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 163 del 18/07/2024;

VI12STA la variante al Piano Regolatore Generale vigente, approvata con D.G.R. n. 1702 del 30.05.2003, e successive varianti e che in seguito all'approvazione del PAT, ai sensi della L.R.V. n. 11/2004 assume la veste di Piano degli Interventi;

VISTO il Catasto dei Soprassuoli già percorsi dal fuoco, ai sensi dell'art.10 della L. 353/2000, approvato con D.G.C. n. 28 del 19/02/2024;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che l'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Morgano: foglio **5**, mappali **125, 131, 132, 468** e **469**, ricade:

- PRG: Insediamenti agricoli – Z.T.O. E 2.1 – ambito di pregio ambientale con prescrizioni particolari, soggetto alla disciplina dell'art. 9 delle N.T.A.

L'area è sottoposta, *per intero o in parte*, ai seguenti vincoli e tutele:
- Vincolo di rispetto stradale, di cui all'art. 12 delle N.T.A., paragrafo B;
- Vincolo di Piano Ambientale del Parco Regionale Naturale del Fiume Sile e Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), di cui all'art.12 delle N.T.A., punto D - Ambiti di protezione, lett. a);
- Ambito di formazione del Parco Agricolo di cui all'art. 12 delle NTA, punto E.;
- Vincolo di rispetto fluviale (L.R. 61/1985) e vincolo paesaggistico fiumi (L. 431/1985 -ora D.Lgs. 42/2004) di cui all'art. 12 delle N.T.A., punto B - Fasce di rispetto;
- Vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

che l'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Morgano: foglio **8**, mappali **1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053** e **1054**, ricade:

- PRG: Insediamenti agricoli – Z.T.O. E 2.2 – ambito di prevalente intervento, soggetto alla disciplina dell'art. 9 delle N.T.A.;

L'area è sottoposta, *per intero o in parte*, ai seguenti vincoli e tutele:
- Vincolo di rispetto stradale, di cui all'art. 12 delle N.T.A., paragrafo B;
- Vincolo di Piano Ambientale del Parco Regionale Naturale del Fiume Sile e Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), di cui all'art.12 delle N.T.A., punto D - Ambiti di protezione, lett. a);
- Vincolo di rispetto fluviale (L.R. 61/1985) e vincolo paesaggistico fiumi (L. 431/1985 -ora D.Lgs. 42/2004) di cui all'art. 12 delle N.T.A., punto B - Fasce di rispetto;
- Vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Tutela dell'area sottoposta a rispetto geotecnico di cui all'art. 12 delle N.T.A., lettera D "Zone di tutela" lettera D3 – Zone esondabili,

Inoltre, le aree sopradescritte:
- Non sono inserite all'interno del Catasto dei Soprassuoli già percorsi dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000;
- Risultano ricomprese nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali, di cui all'art. 8 – Pericolosità idraulica in assenza di mappatura delle relative NTA;

Inoltre l'intero territorio comunale ricade all'interno del Vincolo Sismico O.P.C.M. n. 3274/2003, in zona 2.

Sono fatte salve le previsioni (direttive e prescrizioni) di strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C., P.T.C.P., etc.) adottati o in vigore che non dovessero essere già stati oggetto di recepimento negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Comunale.

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli usi e scopi consentiti dalla medesima legge. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

L'imposta di bollo è applicata nella misura di 16,00 € a prescindere dalla dimensione del documento, ai sensi dell'art. 1, comma 594 della L. 27/12/2013, n. 147.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000, così come modificato dall'art. 15 della legge n. 183/2011, si precisa che il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
- dott. Luca Gasparini -

Documento firmato digitalmente ai sensi
del Capo II del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.