

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. PVMNRZ80C68L407T  
P.IVA 04294380268  
codice destinatario USAL8PV  
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di *TREVISO*

Liquidazione Giudiziale n. 42/2024

PERIZIA DI STIMA

Giudice Delegato *dott.ssa Petra ULIANA*

Curatore *dott. Mirko Rugolo*

Perito *geom. Giorgio Granello*

## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
PROVENIENZA E ATTUALE OCCUPAZIONE DEI BENI.....	6
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DESCRIZIONE dei BENI e PREVISIONI URBANISTICHE .....	7
VALUTAZIONE.....	9
ALLEGATI .....	10

## PREMESSA

Lo scrivente geom. Giorgio Granello in qualità di perito stimatore veniva nominato in data 24/05/2024 per la valutazione del compendio immobiliare della [REDACTED] società dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Treviso in data 26/04/2024.

Preso atto dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad eseguire le opportune ispezioni catastali presso il portale dell'Agenzia del Territorio al fine di individuare i beni immobili oggetto di successiva analisi, provvedendo altresì a depositare la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Ponzano Veneto (TV) e a trascrivere la sentenza di liquidazione giudiziale presso la Conservatoria del RR.II. di Treviso.

Lo scrivente provvedeva quindi ad eseguire una ricognizione dei luoghi e a seguito del ricevimento, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, del CDU richiesto, predisponendo il presente elaborato.

-O-O-O-

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

La ditta [REDACTED] risulta intestataria dei seguenti beni identificati al *CATASTO TERRENI del COMUNE DI PONZANO VENETO (TV) al FOGLIO 18* alle seguenti particelle:

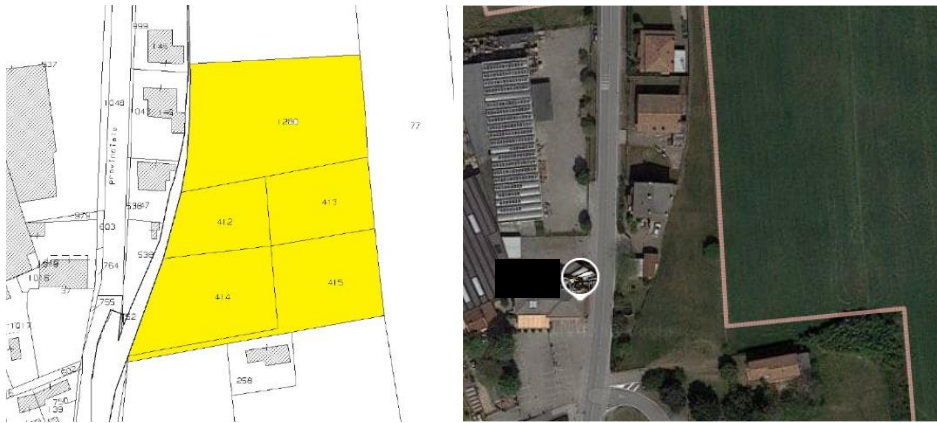
- 1) **mn. 414** – SEMINATIVO cl. 3 – 1.606 mq – R.D. € 9,54 – R.A. € 6,22
- 2) **mn. 415** – SEMINATIVO cl. 3 – 1.438 mq – R.D. € 8,54 – R.A. € 5,57
- 3) **mn. 412** – SEMINATIVO cl. 4 – 904 mq – R.D. € 3,74 – R.A. € 3,03

4) mn. 413 – SEMINATIVO cl. 4 – 1.073 mq – R.D. € 4,43 – R.A. € 3,60

5) mn. 1280 – SEMINATIVO cl. 4 – 2.863 mq – R.D. € 11,83 – R.A. € 9,61

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

- [REDACTED] proprietà per 1/1



Estratto di mappa - Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

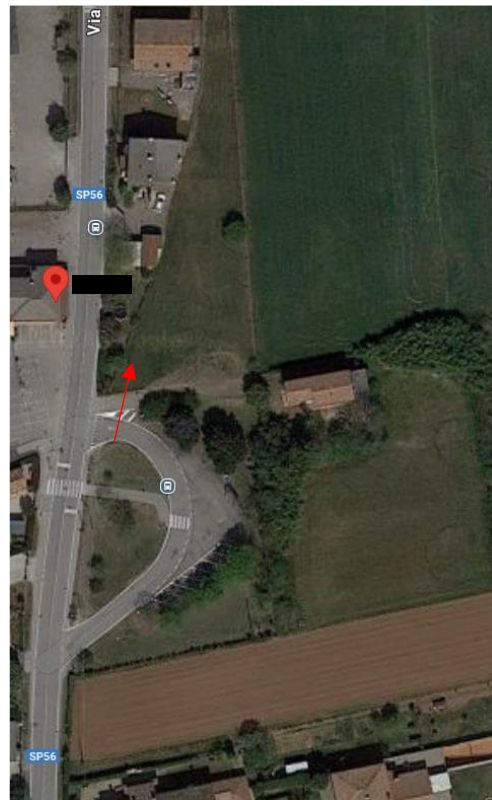
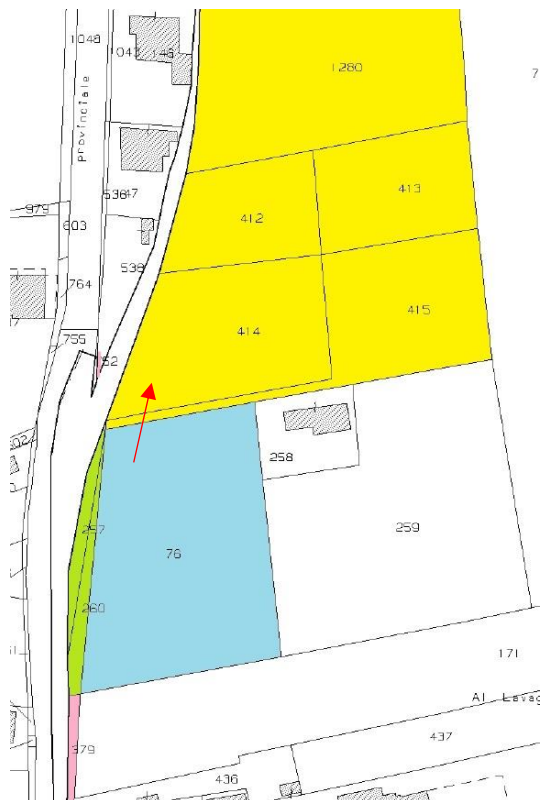
Confini: il compendio confina a NORD con i mn. 408-410, a EST con il mn. 77, a SUD con i mn. 259-258-76, a OVEST con i mn. 146-147-538-752-257.

Trattasi di 7.884 mq di terreni a seminativo situati nella porzione nord del comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la SP56 nel tratto denominata Via Povegliano.



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

Il lotto risulta accessibile unicamente attraverso un'area, in parte asfaltata e in parte sterrata/a verde, che insiste sul mn. 76 proprietà del Comune di Ponzano Veneto, a sua volta accessibile dalla SP Via Povegliano attraverso i mn. 257 e 260 proprietà di terzi; dalla presa visione dell'estratto di mappa catastale si rileva inoltre che la porzione ovest del mn. 415 dovrebbe confinare, oltre che con il mn. 257 sopra indicato, con il mn. 752 del foglio 17, proprietà della Provincia di Treviso.



Accesso da Via Povegliano ed estratto di mappa fg. 17-18

Situazione INTESTATI delle particelle che consentono l'accesso al lotto:

- mn. 752 (fg. 17) e mn. 379 (fg. 18) → Provincia di Treviso/Amministrazione Provinciale di Treviso (CF. 80008870265);
- mn. 257-260 (fg. 18) → proprietà di terzi (privato);
- mn. 76 → Comune di Ponzano Veneto (CF. 00517500260).

Non vi è tuttavia evidenza della costituzione di alcuna servitù di passaggio a favore dei beni oggetto di stima, che tuttavia godono di fatto dell'accesso passando per i mappali sopra indicati.

-O-O-O-

### PROVENIENZA E ATTUALE OCCUPAZIONE DEI BENI

I terreni sono pervenuti all'odierno intestato in forza dell'atto di trasformazione di società (da [REDACTED] [REDACTED]) del 23/12/2017 rep. 6/2 del notaio Addolorata Leonetti di Treviso, trascritto il 29/12/2017 ai nr.i RP 31265/RG 45501; in precedenza i beni erano stati conferiti alla società [REDACTED] con atto del 30/04/2015 a rogito del notaio Elisa Piccolotto di Belluno (BL) Rep. 2161/1530 trascritto in data 07/05/2015 ai n.ri RP 9140/RG 12451.

I terreni risultano attualmente liberi.

-O-O-O-

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso, i beni del presente lotto risultano gravati dalla seguente trascrizione pregiudizievole:



- TRASCRIZIONE RP 28368/RG 39165 del 29/10/2024: sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Treviso Rep. n. 42/2024 del 26/04/2024.

-O-O-O-

### DESCRIZIONE dei BENI e PREVISIONI URBANISTICHE

Trattasi di terreni, aventi una superficie catastale dichiarata in complessivi 7.884 mq, collocati in un ambito agricolo compreso tra l'area residenziale a bassa densità sviluppata attorno alla SP56 (ad ovest) e la zona industriale del comune di Ponzano Veneto (ad est), a nord dell'asse stradale della SP102 "Postumia".

In sede di sopralluogo i terreni non risultavano coltivati, ma lasciati a prato.



I mn. 1280, 412 e 414 sono attraversati, da nord a sud, da una canaletta consortile che di fatto taglia in due il lotto.





*Particolare canaletta consortile*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ponzano Veneto in data 03/09/2024 indica che i mn. 1280, 412, 413, 414, 415 ricadono in “ZTO “Fc/26” Area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport” normata dall’art. 34 delle Norme Tecniche Operative, che nello specifico prevede:

**ZTO “Fc” - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive.
2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.
3. I parametri urbanistici ed edilizi sono determinati in sede di progettazione delle opere, approvate dalla Giunta Comunale anche se private.
4. Si applicano le norme dell’articolo 22.c del Prontuario.

*Estratto NTO – art. 34*

**c - verde ornamentale per parchi e giardini**

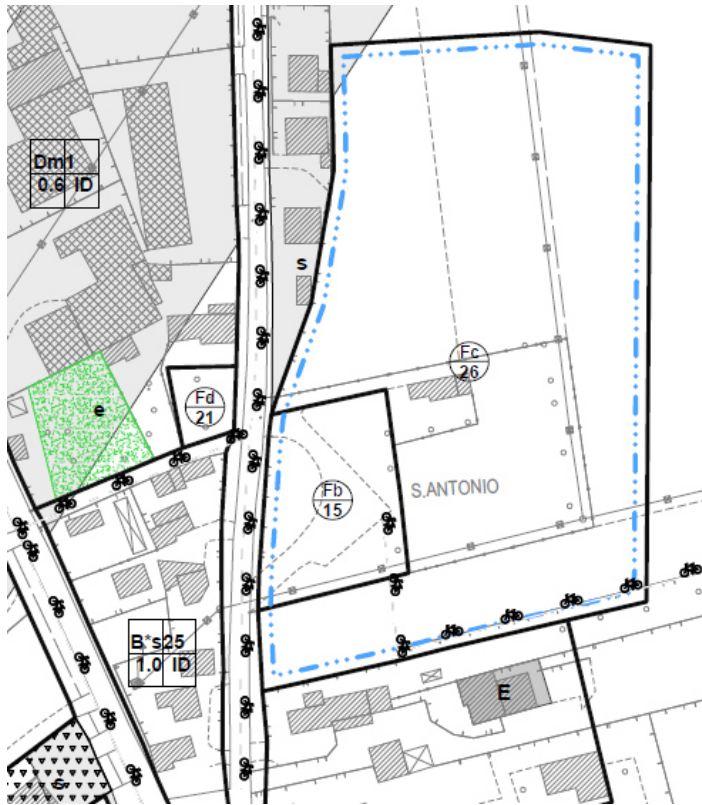
1. La piantumazione dei parchi pubblici e dei giardini privati deve utilizzare tipologie specifiche di alberi, siepi e arbusti.
2. Sono tipologie specifiche le seguenti specie: *Populus italica*, *Populus alba*, *Quercus robur*, *Fraxinus oxycarpa*, *Tilia cordata*, *Acer campestre*, *Crataegus oxyacantha*, *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*, *Buxus sempervirens*, *Fraxinus ornus*, *Prunus avium*, *Liriodendron tulipifera*, *Cercis siliquastrum*, *Quercus ilex*, *Pittosporum tobira*, *Cotinus coggygria*, *Eleagnus x ebbingei*, *Phyladelphus coronarius*, *Nandina domestica*.

*Estratto Prontuario – art. 22c*

Il C.D.U. precisa che la “ZTO Fc/26” fa parte di un ambito soggetto ad un piano direttore, di esclusiva competenza della Giunta comunale, da attuare me-



diante un piano urbanistico attuativo (PUA).



Estratto PI - Tav. 05.2b

I beni del presente lotto ricadono in “*Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)*”

- *Variante PAT LR 14/2017*”.

-O-O-O-

## VALUTAZIONE

Come sopra indicato, i beni del presente lotto fanno parte (non maggioritaria) di un ambito che coinvolge anche altri mappali, e pertanto la realizzazione di un qualsiasi intervento deve essere necessariamente realizzata in concerto con le altre proprietà. Ulteriormente l'intervento consentito dovrà prevedere anche la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie, oltre alla necessità di spostare la canaletta consortile che attualmente taglia da nord a sud il lotto oggetto di stima.

In considerazione di tutto ciò, l'appetibilità del lotto subisce certamente una contrazione negativa, circostanza che deve essere tenuta in considerazione in fase di valorizzazione di beni.

Sulla scorta quindi di quanto sopra e, soprattutto, della destinazione dei fondi così come indicata nella programmazione urbanistica comunale, lo scrivente ritiene che il valore del compendio possa essere determinato come segue:

$$7.884 \text{ mq} \times \text{€ } 20,00/\text{mq} = \text{€ } 158.000,00$$

In fede.

Treviso, 15 novembre 2024

il perito estimatore  
*dott. geom. Giorgio Granello*

### ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – CDU



## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto terreni 5



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**  
Foglio **18** Particella **414**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 259573  
in atti dal 30/07/2002 (n. 3373.1/1992)

### > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 9,54**  
agrario **Euro 6,22**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**  
Superficie: **1.606 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 259573  
in atti dal 30/07/2002 (n. 3373.1/1992)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**  
Foglio **18** Particella **415**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 259573  
in atti dal 30/07/2002 (n. 3373.1/1992)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 8,54**  
agrario **Euro 5,57**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**  
Superficie: **1.438 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 259573  
in atti dal 30/07/2002 (n. 3373.1/1992)



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**  
Foglio **18** Particella **412**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 406530  
in atti dal 13/11/2002 (n. 3373.1/1992)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 3,74**  
agrario **Euro 3,03**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**  
Superficie: **904 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 406530  
in atti dal 13/11/2002 (n. 3373.1/1992)



**Immobile di catasto terreni - n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**  
Foglio **18** Particella **413**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 406530  
in atti dal 13/11/2002 (n. 3373.1/1992)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 4,43**  
agrario **Euro 3,60**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**  
Superficie: **1.073 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/05/1992 Pratica n. 406530  
in atti dal 13/11/2002 (n. 3373.1/1992)





Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**  
Foglio **18** Particella **1280**

FRAZIONAMENTO del 28/04/2015 Pratica n.  
TV0103003 in atti dal 28/04/2015 presentato il  
28/04/2015 (n. 103003.1/2015)

### > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 11,83**  
agrario **Euro 9,61**  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4  
Superficie: **2.863 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 28/04/2015 Pratica n.  
TV0103003 in atti dal 28/04/2015 presentato il  
28/04/2015 (n. 103003.1/2015)

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5 - totale righe intestati: 1

> 1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/12/2017 Pubblico ufficiale LEONETTI  
ADDOLORATA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 6 -  
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con  
Modello Unico n. 31265.1/2017 Reparto PI di TREVISO  
in atti dal 29/12/2017

### > Totale Parziale

#### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PONZANO VENETO (G875)  
Numero immobili: **5** Reddito dominicale: **euro 38,08** Reddito agrario: **euro 28,03** Superficie: **7.884 m<sup>2</sup>**

### > Totale generale

#### Catasto Terreni

Totale immobili: **5** Reddito dominicale: **euro 38,08** Reddito agrario: **euro 28,03** Superficie: **7.884 m<sup>2</sup>**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

# COMUNE DI PONZANO VENETO

Provincia di Treviso

Area 7<sup>^</sup> “Edilizia - Urbanistica - Ambiente”

cap 31050 - via G.B. Cicogna s.n.

pec comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it | codice fiscale 00517500260

Prot. n. (vedi PEC)

Ponzano Veneto, 03/09/2024

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DELL'AREA 7<sup>^</sup> “EDILIZIA - URBANISTICA - AMBIENTE”

Vista la richiesta presentata dal Geom. GRANELLO GIORGIO, assunta all'Ufficio Protocollo di questo Comune in data 09/07/2024 con il n. 12538;

#### PREMESSO

che il Comune di Ponzano Veneto è dotato di un piano regolatore comunale (art. 12 L.R.11/2004) che si articola:

- in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) approvato con D.G.R. n. 110 del 27/01/2009, successiva VARIANTE n. 1 al PAT approvata con D.G.P. 125 del 07/04/2014 e VARIANTE n. 2 approvata con D.C.C. n. 11 del 22/02/2019;

- in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (PI) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2010 e modificato con l'approvazione di successive varianti di cui la vigente è la VARIANTE n. 10 generale, approvata con D.C.C. n. 10 del 27/02/2024 e n. 21 del 18/04/2024;

#### CERTIFICA

che, secondo il piano degli interventi (PI) vigente, le aree catastalmente identificate come segue: Comune di Ponzano Veneto (TV), Catasto Terreni, Foglio n. 18, particelle n. 1280, 412, 413, 414, 415 ricadono interamente in “ZTO “Fc/26” Area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport”. La suddetta “ZTO ”Fc/26” fa parte di un ambito soggetto ad un piano direttore, di esclusiva competenza della Giunta comunale, da attuare mediante un piano urbanistico attuativo (PUA). Le suddette particelle catastali, inoltre, ricadono in “*Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) - Variante PAT LR 14/2017*”.

Si rilascia la presente certificazione ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002, n. 301, per gli usi consentiti dalla Legge.

**Marca da bollo 16,00 €**

Id. n. 01230635284537 del 06/07/2024

Imposta di bollo assolta secondo le modalità di cui all'art. 3 del D. Interministeriale 10.11.2011, pubblicato in G.U. n. 267 del 16.11.2011

IL RESPONSABILE DELL'AREA 7<sup>^</sup>  
“EDILIZIA - URBANISTICA – AMBIENTE”

Geom. Veneran Fabiano

Documento firmato digitalmente

ai sensi del Capo II D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D.LGS 7 marzo 2005 n. 82) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Ponzano Veneto.*