

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 575/2015 R.G.E. Imm.ri

Udienza 27/11/2019 ore 11.15

Promossa da:

HOIST ITALIA SRL + 1  
contro  
ESECUTATO 1 + ESECUTATO 2

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Perito stimatore: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV) Piazza Oné 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: [italo.filippin@archiworldpec.it](mailto:italo.filippin@archiworldpec.it)



**BENI 1:**

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43  
Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

**NOTA 1:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale, l'area scoperta di mq 14284 identificata col sub. 1, bene comune ai subb. 2, 5 e 7 è stata soppressa e sostituita col sub 8 e diversa consistenza;

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1073, Ente urbano, are 38, centiare 67

**BENE 2:**

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

**NOTA 2:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale il mapp. n. 1073 sub. 2 (capannone agricolo) è stato soppresso e sostituito col mapp. n. 1283;

**NOTA 3:** con la variazione nel classamento del 11/10/2017 prot. n. TV0133268 in atti dal 11/10/2017 - variazione di classamento (n. 33511.1/2017) -, la categoria del mapp. n. 1283 è stata variata dalla categoria precedente (D/8) alla categoria D/10.

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1283, Ente urbano, ettari 1, are 34, centiare 81

**BENI 3:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 1284, Seminativo irriguo, are 43 centiare 32  
Mapp. n. 1285, Seminativo irriguo, are 20 centiare 88

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

**BENI 4:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22



Mapp. n. 51, Seminativo irriguo, Consistenza are 6 centiare 10  
Mapp. n. 834, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 84 centiare 2  
Mapp. n. 835, Seminativo, Consistenza are 18 centiare 28

**BENE 5:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 52, Seminativo irriguo, Consistenza are 56

**BENE 6:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 101, Seminativo irriguo, Consistenza are 75 centiare 20

**BENI 7:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 107, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 43  
Mapp. n. 108, Seminativo irriguo, Consistenza are 33 centiare 93

**BENE 8:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 156, Seminativo irriguo, are 57

**BENE 9:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 219, Seminativo irriguo arboreo, Consistenza are 54 centiare 95

**BENI 10:**

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1111, Seminativo, are 1 centiare 27  
Mapp. n. 1115, Seminativo, are 2 centiare 50

**BENE 11:**

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1223, Seminativo, are 33 centiare 25



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV) in Piazza Onè 26/6,

## VISTI

la disposizione di nomina a Perito stimatore per la relazione di stima emesso in data 12/10/2018 (all.to 1a), i chiarimenti relativi all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del C.P.C. ricevuti in data 12/10/2018 (all.to 1b), nonché l'accettazione di incarico e giuramento dell'Esperto stimatore in data 08/11/2018 (all.to 1c);

l'accesso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 10/01/2019 per l'errata scannerizzazione del certificato notarile ex art. 567, 2° comma C.P.C. (all.to 2b) e la successiva corrispondenza col difensore del creditore procedente;

il colloquio col GE dott. Marco Saran in data 31/01/2019 per gli atti catastali fatti dal/gli esecutati successivamente al pignoramento immobiliare;

la richiesta di proroga del termine di consegna degli elaborati di stima in data 14/03/2019 (all.to 1d) e il provvedimento del G.E. dott. Marco Saran in data 20/03/2019 (all.to 1e)

l'accesso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 25/02/2019 per ricevere copia della disposizione del GE dott. Antonello Fabbro di stralcio degli atti riguardanti l'esecuzione su beni dal procedimento n. 119/2017 RGE e la riunione del procedimento così stralciato agli atti del procedimento n. 575/2015 RGE (all.ti 12f.1 e f.2);

il colloquio col GE dott. Marco Saran in data 02/05/2019 per la richiesta inevasa da parte dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso di copia di Dichiarazione di successione (all.ti 3n e 12c) e per la richiesta - rivelatasi di lì a breve non necessaria - di una eventuale ulteriore proroga del termine di consegna degli elaborati di stima;

il provvedimento del G.E. dott. Marco Saran in data 03/05/2019 di fissazione di nuova udienza (all.to 1f);

l'atto di pignoramento immobiliare datato 08/09/2015 (all.to 2a), il certificato notarile, ex art. 567, 2° comma C.P.C. (all.to 2b) e l'atto di intervento ex art. 111 C.P.C. (all.to 2c);

l'atto di pignoramento immobiliare datato 06/03/2017 - procedimento n. 119/2017 - (all.to 2d);

i sotto riportati titoli:

- la successione per legge in morte del sig. ██████████, apertasi il 25 aprile 1971, relativa alla denuncia registrata a Castelfranco Veneto al n. 51 Vol 131, trascritta a Treviso in data 15 novembre 1976 ai nn. 19222/16427 (all.to 3a);

- l'atto di cessione di quota e divisione in data 7 marzo 1981 Rep. n. 61142 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 4 aprile 1981 ai nn. 8454-55-56-57 / 6865-66-67-68 (all.to 3b);



- la riunione d'usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED]

- l'atto di compravendita in data 23 novembre 1984 rep. n. 62910 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 22 dicembre 1984 ai nn. 29269/ 24199 (all.to 3c);

- l'atto di compravendita in data 11 novembre 1986 rep. n. 84090 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 26255/20438 (all.to 3d);

- l'atto di compravendita in data 6 aprile 1989 rep. n. 49252 del Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 27 aprile 1989 ai nn. 10968/8092 (all.to 3e);

- l'atto di compravendita in data 5 maggio 2005 rep. n. 25793 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 11 maggio 2005 ai nn. 19111/12424 (all.to 3f);

- l'atto di compravendita in data 28 novembre 1979 rep. n. 12200 del Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto il 21 dicembre 1979 ai nn. 25804/221248 (all.to 3g) e il successivo atto di separazione dei beni in data 24 settembre 1982 rep. n. 68402 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco trascritto a Treviso in data 13 ottobre 1982 ai nn. 21869/18365 (all.to 3h);

- l'atto di compravendita in data 3 dicembre 1986 rep. n. 84341 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 28547/22256. (all.to 3i);

- l'atto di compravendita in data 18 maggio 1989 rep. n. 95314 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 8 giugno 1989 ai nn. 14724/10851 (all.to 3l);

- l'atto di compravendita in data 7 novembre 1990 rep. n. 101832 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 27 novembre 1990 ai nn. 30512/22321 (all.to 3m);

- la successione legittima in morte del sig. [REDACTED] apertasi il 22 aprile 1998, relativa denuncia registrata a Treviso il 14 ottobre 1998 al n. 49 vol. 849, trascritta a Treviso in data 18 dicembre 2003 ai nn. 55783/37323 (all.to. 3n);

- l'atto di donazione di quota in data 24 novembre 2003 rep. n. 4290 del Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 27 novembre 2003 ai nn. 51207/34205 (all.to 3o);

- l'atto di divisione a stralcio in data 13 giugno 2006 rep. n. 63915 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto in data 19 giugno 2006 ai nn. 30122/17580 (all.to 3p);

- l'atto di divisione in data 28 febbraio 2014 rep. n. 8434 del Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 4 marzo 2014 ai nn. 5739/4288 (all.to 3q);

le mappe catastali on line (all.ti 4a, b, c e d) e le mappe catastali di visura (all.to 4e, f, g e h);

le visure catastali telematiche effettuate nelle date 18/12/2018, 19/12/2018, 28/01/2018, 29/01/2018, 31/01/2018 (all.ti 5a.1, a.2, a.3, b.1, b.2, b.3, c.1, c.2, d, e, f, g, h.1, h.2, i.1, i.2, l, m, n, o) e le ispezioni ipotecarie effettuate nelle date 27/02/2019, 08/03/2019, 11/03/2019 (all.ti 5p.1, p.2, q.1, q.2, q.3, q.4, q.5, q.6, q.7, r.1, r.2, s.1, s.2);



il primo accesso sugli immobili siti a Vedelago in data 09/01/2019 col Custode giudiziario e i rilievi effettuati (all.ti 6 e 7a.1, a.2, b.1, b.2, c e d);

il primo accesso sugli immobili - BENI 9 - siti a Treviso in via Strada S. Pelaio e il primo accesso - infruttuoso - presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso in data 18/01/2019;

il secondo accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso e il primo accesso presso la Direzione Provinciale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2019 per l'acquisizione di atti notarili e per la richiesta di copia di dichiarazioni di successioni;

le richieste ai Comuni di Treviso e Vedelago, rispettivamente in data 30/01/2019 e in data 01/02/2019 dei Certificati di Destinazione Urbanistica - CDU - (all.ti 8a.1, a.2, a.3, a.4, b.1, b.2, b.3 e b.4), il CDU del Comune di Treviso ritirato in data 25/02/2019 (all.to 8a.5), nonché il CDU del Comune di Vedelago (all.to 8b.5);

il secondo accesso sugli immobili siti a Vedelago in data 05/02/2019 e i rilievi effettuati (all.ti 7a.1, a.2, b.1, b.2, c e d);

il primo accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago avvenuto in data 23/01/2019 per il ritiro di atti (all.ti 9a.1÷a.11, b.1÷b.7, c.1÷c.4, d.1÷d.5, e.1÷e.3, f.1÷f.4, g.1÷g.6, h.1÷h.7, i.1÷i.7, l.1÷l.7, m.1÷m.6), le successive integrazioni ricevute in data 25/02/2019 (all.to 12e) e in data 20/03/2019 (all.ti 12h.1÷h.9);

l'acquisizione delle discipline urbanistiche vigenti, rispettivamente del Comune di Treviso (all.ti 10a.1, a.2, a.3, a.4, a.5, a.6) e del Comune di Vedelago (all.to 10b.1 e b.2);

il secondo accesso sugli immobili - BENI 9 - siti a Treviso in via Strada S. Pelaio in data 28/02/2019 e i rilievi effettuati, il terzo accesso - infruttuoso - presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso e l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago (all.to 11);

il quarto accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso in data 04/03/2019 per l'acquisizione di atti notarili;

il terzo accesso sugli immobili in data 07/03/2019 e i rilievi effettuati (all. 7a.1, a.2, b.1, b.2, c e d);

il quarto accesso sugli immobili siti a Vedelago in data 25/03/2019 e i rilievi effettuati (all.ti 7a.1, a.2, b.1, b.2, c e d);

il secondo accesso presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Vedelago avvenuto in data 27/03/2019 per l'acquisizione di ulteriori atti inerenti vincoli di destinazione d'uso e di inedificabilità, per la verifica degli abusi edilizi in rapporto alla disciplina urbanistica vigente quando gli abusi risultano essere stati commessi, nonché alla disciplina vigente (all.to 13a, b.1, b.2, c, d, e, f e g);

la corrispondenza inviate e ricevuta (all.ti 12a.1, a.2, a.3, b.1, b.2, b.3, b.4, c, d, e, f.1 e f.2, g, h.1÷h.9, i e l);

il primo accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 09/04/2019 per l'acquisizione di copia di dichiarazione di successione (all.to 3a);



il secondo accesso presso l'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate in data 02/05/2019 per sollecitare l'evasione da parte dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso della richiesta di copia di Dichiarazione di successione (all.to 12c);

la documentazione fotografica.

## QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto Perito stimatore provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

### 1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 08/11/2018 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto all'accettazione dell'incarico e al giuramento (all.to 1c). Successivamente ha reperito la documentazione disponibile nel fascicolo elettronico presso i Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia.

2) **Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità.**

### BENI 1:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 4e).

Ha provveduto ad acquisire copia dei seguenti titoli:

- atto di successione per legge in morte del sig. ██████████ apertasi il 25 aprile 1971, relativa alla denuncia registrata a Castelfranco Veneto al n. 51 Vol. 131, trascritta a Treviso in data 15 novembre 1976 ai nn. 19222/16427 (all.to 3a);
- atto di cessione di quota e divisione in data 7 marzo 1981 Rep. n. 61142 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 4 aprile 1981 ai nn. 8454-55-56-57 / 6865-66-67-68 (all.to 3b), che stabilisce quanto segue:



“Articolo 1:

Anzitutto, fermo ed inalterato restando il parziale usufrutto spettante alla signora [...], il signor [...] cede e vende con immediato trasferimento della proprietà [...] ai fratelli ESECUTATO 1 e [...].

Articolo 7:

Cessione ed assegnazioni si fanno e si accettano a corpo e non a misura, nello stato di fatto e grado di manutenzione, ai comparsi ben noti, in cui attualmente si trovano gli immobili che ne formano rispettivo oggetto, con tutti i relativi loro obblighi e pesi, diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti o meno, continue e/o discontinue, oggi comunque esistenti od esercitate, precisandosi che lungo i confini sud e nord del M.N. 131 (ex 131a) e lungo il confine nord del M.N. 1014 (ex 131b), esistono cavini praticati da sempre per l'accesso ed il regresso alla e dalla strada pubblica”.

Il sottoscritto Perito stimatore ha preso atto della riunione d'usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED]

indicata nella Certificazione notarile (all.to 2b).

Inoltre ha provveduto ad acquisire copia dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 23 novembre 1984 rep. n. 62910 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 22 dicembre 1984 ai nn. 29269/ 24199 (all.to 3c), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 7:

La compravendita intenesi effettuata, come attualmente si trova il terreno in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate”;

- atto di compravendita in data 11 novembre 1986 rep. n. 84090 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 26255/20438 (all.to 3d), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai comparsi ben noto, come essi stessi affermano, in cui attualmente si trova il terreno che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con ogni servitù attiva e/o passiva, oggi comunque esistente od esercitata.

Articolo 4:

Tutti i venditori rinunciano espressamente all'ipoteca legale, garantiscono la piena proprietà ed il pacifico possesso del terreno venduto e la sua più ampia libertà da pesi ipotecari, da vincoli, da formalità pregiudizievoli e da oneri di qualunque specie, [...]”.

**BENE 2:**

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 4e).

Ha provveduto ad acquisire copia dei seguenti titoli:



- atto di successione per legge in morte del sig. ██████████, apertasi il 25 aprile 1971, relativa alla denuncia registrata a Castelfranco Veneto al n. 51 Vol. 131, trascritta a Treviso in data 15 novembre 1976 ai nn. 19222/16427 (all.to 3a);
- atto di cessione di quota e divisione in data 7 marzo 1981 Rep. n. 61142 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 4 aprile 1981 ai nn. 8454-55-56-57 / 6865-66-67-68 (all.to 3b), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 1:

Anzitutto, fermo ed inalterato restando il parziale usufrutto spettante alla signora [...], il signor [...] cede e vende con immediato trasferimento della proprietà [...] ai fratelli ESECUTATO 1 e [...].

Articolo 7:

Cessione ed assegnazioni si fanno e si accettano a corpo e non a misura, nello stato di fatto e grado di manutenzione, ai comparsi ben noti, in cui attualmente si trovano gli immobili che ne formano rispettivo oggetto, con tutti i relativi loro obblighi e pesi, diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti o meno, continue e/o discontinue, oggi comunque esistenti od esercitate, precisandosi che lungo i confini sud e nord del M.N. 131 (ex 131a) e lungo il confine nord del M.N. 1014 (ex 131b), esistono cavini praticati da sempre per l'accesso ed il regresso alla e dalla strada pubblica”.

Il sottoscritto Perito stimatore ha preso atto della riunione d'usufrutto in morte della sig.ra ██████████

indicata nella Certificazione notarile (all.to 2b).

Inoltre ha provveduto ad acquisire copia dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 23 novembre 1984 rep. n. 62910 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 22 dicembre 1984 ai nn. 29269/ 24199 (all.to 3c), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 7:

La compravendita intenesi effettuata, come attualmente si trova il terreno in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate”;

- atto di compravendita in data 11 novembre 1986 rep. n. 84090 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 26255/20438 (all.to 3d), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai comparsi ben noto, come essi stessi affermano, in cui attualmente si trova il terreno che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con ogni servitù attiva e/o passiva, oggi comunque esistente od esercitata.

Articolo 4:

Tutti i venditori rinunciano espressamente all'ipoteca legale, garantiscono la piena proprietà ed il pacifico possesso del terreno venduto e la sua più ampia libertà da pesi ipotecari, da vincoli, da formalità pregiudizievoli e da oneri di qualunque specie, [...]”.

**BENI 3:**



Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 4e).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 6 aprile 1989 rep. n. 49252 del Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 27 aprile 1989 ai nn. 10968/8092 (all.to 3e), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo , con tutti - dell’immobile in oggetto - i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, [...].

Articolo 5:

La parte venditrice, pur restando esonerata dal fonire la relativa documentazione, garantisce:

- la piena ed esclusiva proprietà di quanto alienato per esserle pervenuto in virtù di giusti e legittimi titoli anteriormente al 1 gennaio 1963;
- la disponibilità e la libertà di esso da ogni peso e vincolo pregiudizievole, segnatamente ipotecario;
- di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte, oneri e tributi comunque afferenti quanto oggetto di vendita, e che nessuno vanta diritti di prelazione; [...]

Articolo 6:

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale, eventualmente dipendente dal presente atto, [...].”

#### BENI 4:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4b) con quella di visura (all.to 4f).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 5 maggio 2005 rep. n. 25793 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 11 maggio 2005 ai nn. 19111/12424 (all.to 3f), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 2:

Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Articolo 3

[...] Garantisce inoltre la libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione per quelle relative ai vincoli costituiti con atto autentificato dal Notaio Parolin di Montebelluna in data 22 ottobre 1979, rep. n. 38772, trascritto in Treviso il 13 novembre 1979 ai nn. 22596/18519, con atto autentificato dal Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 12 gennaio 1996, rep. n. 9666, trascritto in Treviso il 23 febbraio 1996 ai nn. 4921/3936 e con atto autentificato dal Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago in data 16 febbraio 2005, rep. n. 7154, trascritto in Treviso il 15 marzo 2005 ai nn. 10691/6984”;



- atto di compravendita in data 28 novembre 1979 rep. n. 12200 del Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto il 21 dicembre 1979 ai nn. 25804/221248 (all.to 3g), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti - dell’immobile in oggetto, i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, che viene immessa nel possesso da oggi stesso [...].

Articolo 5:

La parte venditrice, pur restando esonerata dal fornire la relativa documentazione, garantisce:

- la piena ed esclusiva proprietà dell’immobile [...];
- la disponibilità e la libertà dell’immobile in oggetto da ogni peso e vincolo pregiudizievole segnatamente ipotecario; [...].”

- e del successivo atto di separazione dei beni in data 24 settembre 1982 rep. n. 68402 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco trascritto a Treviso in data 13 ottobre 1982 ai nn. 21869/18365 (all.to 3h).

#### BENI 5:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4b) con quella di visura (all.to 4f).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 5 maggio 2005 rep. n. 25793 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 11 maggio 2005 ai nn. 19111/12424 (all.to 3f), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 2:

Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Articolo 3

[...] Garantisce inoltre la libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione per quelle relative ai vincoli costituiti con atto autentificato dal Notaio Parolin di Montebelluna in data 22 ottobre 1979, rep. n. 38772, trascritto in Treviso il 13 novembre 1979 ai nn. 22596/18519, con atto autentificato dal Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 12 gennaio 1996, rep. n. 9666, trascritto in Treviso il 23 febbraio 1996 ai nn. 4921/3936 e con atto autentificato dal Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago in data 16 febbraio 2005, rep. n. 7154, trascritto in Treviso il 15 marzo 2005 ai nn. 10691/6984”;

#### BENI 6:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4e).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia del seguente titolo:



- atto di compravendita in data 3 dicembre 1986 rep. n. 84341 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 28547/22256. (all.to 3i). che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai contraenti ben noto, in cui attualmente si trova il terreno che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con ogni servitù attiva e/o passiva, oggi comunque esistente od esercitata.”

BENI 7:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4e).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 3 dicembre 1986 rep. n. 84341 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 3 dicembre 1986 ai nn. 28547/22256. (all.to 3i), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai contraenti ben noto, in cui attualmente si trova il terreno che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con ogni servitù attiva e/o passiva, oggi comunque esistente od esercitata.”

- atto di successione per legge in morte del sig. ██████████ apertasi il 25 aprile 1971, relativa alla denuncia registrata a Castelfranco Veneto al n. 51 Vol. 131, trascritta a Treviso in data 15 novembre 1976 ai nn. 19222/16427 (all.to 3a);
- atto di cessione di quota e divisione in data 7 marzo 1981 Rep. n. 61142 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 4 aprile 1981 ai nn. 8454-55-56-57 / 6865-66-67-68 (all.to 3b), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 1:

Anzitutto, fermo ed inalterato restando il parziale usufrutto spettante alla signora [...], il signor [...] cede e vende con immediato trasferimento della proprietà [...] ai fratelli ESECUTATO 1 e [...].

Articolo 7:

Cessione ed assegnazioni si fanno e si accettano a corpo e non a misura, nello stato di fatto e grado di manutenzione, ai comparsi ben noti, in cui attualmente si trovano gli immobili che ne formano rispettivo oggetto, con tutti i relativi loro obblighi e pesi, diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti o meno, continue e/o discontinue, oggi comunque esistenti od esercitate, precisandosi che lungo i confini sud e nord del M.N. 131 (ex 131a) e lungo il confine nord del M.N. 1014 (ex 131b), esistono cavini praticati da sempre per l'accesso ed il regresso alla e dalla strada pubblica”.

Il sottoscritto Perito stimatore ha preso atto della riunione d'usufrutto in morte della sig.ra Durighel Pierina, nata a Vedelago il 27 giugno 1918, deceduta a Castelfranco Veneto il 3 maggio 1981, indicata nella Certificazione notarile (all.to 2b).



## BENE 8:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4g).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 18 maggio 1989 rep. n. 95314 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 8 giugno 1989 ai nn. 14724/10851 (all.to 3l), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, alla compratrice ben noto come essa stessa afferma, in cui attualmente si trova il fondo che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessione, pertinenze, affissi ed infissi e con tutte le servitù attive e/o passive, oggi comunque esistenti od esercitate.

Articolo 4:

Entrambi i venditori rinunciano espressamente all’ipoteca legale, garantiscono la piena proprietà ed il pacifico possesso del terreno venduto e la sua più ampia libertà da pesi ipotecari, da formalità pregiudizievoli, da vincoli e da oneri di qualunque specie [...]

## BENE 9:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4g).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 7 novembre 1990 rep. n. 101832 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 27 novembre 1990 ai nn. 30512/22321 (all.to 3m), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 3:

La compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai comparsi ben noto come essi stessi affermano, in cui attualmente si trova il terreno che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi diritti ed azioni, ragioni, usi, accessori, pertinenze, affissi ed infissi e con tutte le servitù attive e/o passive, oggi comunque esistenti od esercitate.

Articolo 4:

Il venditore rinuncia espressamente all’ipoteca legale, garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso del fondo venduto e la sua più ampia libertà da pesi ipotecari, da formalità pregiudizievoli, da vincoli e da oneri di qualunque specie [...]

## BENI 10:

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4h).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia dei seguenti titoli:



- atto di successione legittima in morte del sig. ██████████ apertasi il 22 aprile 1998, relativa denuncia registrata a Treviso il 14 ottobre 1998 al n. 49 vol. 849, trascritta a Treviso in data 18 dicembre 2003 ai nn. 55783/37323 (all.to 3n);
- atto di donazione di quota in data 24 novembre 2003 rep. n. 4290 del Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 27 novembre 2003 ai nn. 51207/34205 (all.to 3o), che stabilisce quanto segue

“Articolo 2:

La donazione viene effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti”

- atto di divisione a stralcio in data 13 giugno 2006 rep. n. 63915 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto in data 19 giugno 2006 ai nn. 30122/17580 (all.to 3p), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 1:

[...] In seguito al presente stralcio di quota le signore [...] e ESECUTATO 2 rimangono comproprietarie, in parti uguali ed indivise tra loro, degli immobili seguenti [...]. Si precisa che gli immobili di cui ai mappali 162 e 1070, sopradescritti, sono gravati dal diritto di usufrutto parziale a favore della signora [...].

Articolo 3:

La presente assegnazione viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge. Le parti convengono che i fabbricati di cui ai mappali 162 subalterni 2 - 3 - 4 e 5 e 1070 subalterni 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7, vengano demoliti entro quindici mesi dalla data di morte dell'usufruttuaria signora [...]; concordando sin d'ora che le spese verranno assunte in ragione di 1/3 (un terzo) dalla signora [...] ed in ragione dei restanti 2/3 (due terzi) dalle signore [...] e ESECUTATO 2.

In previsione di detta demolizione e con decorrenza dalla stessa, viene fin d'ora costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore ed a carico dei mappali 162 - 1095 - 1096 - 1098 e 1099, oggetto del presente atto, ed a favore dei mappali 1093 - 1097 e 1101, pure sopradescritti. Detta servitù verrà esercitata sulla fascia di terreno avente la larghezza di ml. 5 (cinque) e quale appare meglio evidenziata in perimetro rosso nella planimetria che, previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera “B”.

Detta servitù si estinguerà automaticamente nel momento in cui sarà realizzata una strada pubblica che consenta l'accesso diretto al fondo dominante. [...]

Articolo 5:

Si garantiscono reciprocamente le Condividenti la titolarità degli immobili assegnati, la loro libertà da pesi, vincoli privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”

**BENE 11:**

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4c) con quella di visura (all.to 4h).

Ha provveduto inoltre ad acquisire copia dei seguenti titoli:



- successione legittima in morte del sig. ██████████ apertasi il 22 aprile 1998, relativa denuncia registrata a Treviso il 14 ottobre 1998 al n. 49 vol. 849, trascritta a Treviso in data 18 dicembre 2003 ai nn. 55783/37323 (all.to 3n);
- atto di donazione di quota in data 24 novembre 2003 rep. n. 4290 del Notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 27 novembre 2003 ai nn. 51207/34205 (all.to 3o), che stabilisce quanto segue

“Articolo 2:

La donazione viene effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le eventuali servitù attive e passive esistenti”

- atto di divisione a stralcio in data 13 giugno 2006 rep. n. 63915 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto in data 19 giugno 2006 ai nn. 30122/17580 (all.to 3p), che stabilisce quanto segue:

“Articolo 1:

[...] In seguito al presente stralcio di quota le signore [...] e ESECUTATO 2 rimangono comproprietarie, in parti uguali ed indivise tra loro, degli immobili seguenti [...]. Si precisa che gli immobili di cui ai mappali 162 e 1070, sopradescritti, sono gravati dal diritto di usufrutto parziale a favore della signora [...].

Articolo 3:

La presente assegnazione viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi in comunione come per legge. Le parti convengono che i fabbricati di cui ai mappali 162 subalterni 2 - 3 - 4 e 5 e 1070 subalterni 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7, vengano demoliti entro quindici mesi dalla data di morte dell'usufruttuaria signora [...]; concordando sin d'ora che le spese verranno assunte in ragione di 1/3 (un terzo) dalla signora [...] ed in ragione dei restanti 2/3 (due terzi) dalle signore [...] e ESECUTATO 2.

In previsione di detta demolizione e con decorrenza dalla stessa, viene fin d'ora costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore ed a carico dei mappali 162 - 1095 - 1096 - 1098 e 1099, oggetto del presente atto, ed a favore dei mappali 1093 - 1097 e 1101, pure sopradescritti. Detta servitù verrà esercitata sulla fascia di terreno avente la larghezza di ml. 5 (cinque) e quale appare meglio evidenziata in perimetro rosso nella planimetria che, previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera “B”.

Detta servitù si estinguerà automaticamente nel momento in cui sarà realizzata una strada pubblica che consenta l'accesso diretto al fondo dominante. [...]

Articolo 5:

Si garantiscono reciprocamente le Condividenti la titolarità degli immobili assegnati, la loro libertà da pesi, vincoli privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”

**NOTA 5:** la servitù di passaggio a favore del bene di seguito descritto,

- CT - Comune di Treviso, Foglio 8, mapp. n. 1223

costituita con l'atto sopracitato in data 13 giugno 2006 Rep. n. 63915 del Notaio Paolo Talice di Treviso, è stata trascritta a Treviso in data 19/06/2006 ai nn. 30123/17581 (all.to 5s.1)

- atto di divisione in data 28 febbraio 2014 del Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 4 marzo 2014 ai nn. 5739/4288 (all.to 3q), che stabilisce quanto segue:



“Articolo 1:

[...] Terza assegnazione

Alla signora ESECUTATO 2 che accetta, la piena ed esclusiva proprietà del terreno meglio descritto alla lettera C) delle premesse (Catasto Terreni - Comune di Treviso, Foglio 8, mappale 1223) la cui descrizione deve intendersi qui integralmente e letteralmente ripetuta. [...]

Articolo 3:

[...] Quanto oggetto del presente atto viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le condividenti si dichiarano a conoscenza della servitù attiva di passaggio con tutti i mezzi a favore del mappale 1093 e degli originali mappali 1097 e 1101 costituita con l'atto ricevuto da Paolo Talice, Notaio in Treviso, in data 13 giugno 2006, repertorio n. 63915, sopra citato, trascritto nei RR.II. di Treviso il 19 giugno 2006 ai nn. RG 30123 RP 17581.

Le condividenti dichiarano e garantiscono che l'accesso dalla pubblica via ai mappali 1224, 1220, 1225, 1221 e 1223 del Catasto Terreni, Foglio 8 del Comune di Treviso e anch'essi oggetto del presente atto. Pertanto, a prolungamento della sopra citata servitù costituita con l'atto ricevuto da Notaio Paolo Talice di Treviso in data 13 giugno 2006 repertorio n. 63915, sopra citato, con il presente atto viene a costituirsi, anche ai sensi dell'articolo 1062 C.C., la relativa servitù di passaggio pedonale e carraio, per l'accesso e il recesso alla via pubblica, il tutto secondo lo stato attuale dei luoghi e le modalità fin d'ora praticate. Resta fra le parti precisato che, considerato che la servitù predetta viene a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 C.C. esclusivamente per consentire il collegamento dei fondi Mappali 1223, 1225, 1227, 1222 e 1221 oggetto della presente divisione con la pubblica via, detta servitù deve intendersi:

- a) a favore del Mappale 1223 e a carico dei Mappali 1226, 1227 e 1222;
- b) a favore dei Mappali 1225, 1227, 1222 e 1221 e a carico del Mappale 1226.

Tutto ciò in quanto i Mappali 1093, 1220, 1224 e 1226 hanno accesso alla pubblica via utilizzando il solo tracciato della servitù costituita con il suddetto atto ricevuto dal Notaio Paolo Radice di Treviso in data 13 giugno 2006 repertorio n. 63915.

Le parti convengono altresì che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada su cui viene esercitata la servitù di cui sopra spettano:

- 1) quanto alla porzione di strada insistente sul mappale 1226, per la quota di 1/3 (un terzo) ai mappali 1093, 1220, 1224 e 1226, per la quota di 1/3 (un terzo) ai mappali 1221, 1222, 1225 e 1227 e per la quota di 1/3 (un terzo) ai mappali 1221, 1222, 1225 e 1227 e per la restante quota di 1/3 (un terzo) al mappale 1223;
- 2) quanto alla restante porzione di strada insistente sui mappali 1222 e 1227, per la quota di 1/2 (un mezzo) ai mappali 1221, 1222, 1225 e 1227 e per la quota di 1/2 (un mezzo) al mappale 1223. [...]

Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b) e le ispezioni ipotecarie (all.ti 5p.1, p.2, q.1, q.2, q.3, q.4, q.5, q.6, q.7, r.1, r.2, s.1, s.2) non sono state rilevate discrepanze, fatte eccezioni per gli approfondimenti e le precisazioni svolte per i vincoli d'uso e d'inedificabilità ai sensi della L.r. n. 58/1978 e della L.r. n. 24/1985.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri, ad eccezione di quanto sotto indicato:



- ipoteca volontaria di € 2.318.000,00, capitale € 1.220.000,00, iscritta a Treviso in data 15 giugno 2006 ai nn. 7234/1627, in forza di mutuo a garanzia di apertura di credito l'8 febbraio 2006 Rep. n. 9126 del Notaio Rita Dominijanni di Vedelago, a favore del CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Vedelago (TV), Codice Fiscale 00274980267 tra maggior consistenza a carico del signor ESECUTATO 1 per la sua rispettiva quota di piena proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 52, 86, 101, 107, 108 e 834;
  - Comune di Vedelago - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4 - mapp. n. 1073 subb 1, 2, 5 e 7;
 a carico della signora ESECUTATO 2 per la sua rispettiva quota di piena proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 156 e 219;
 e a carico dei signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la loro rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. n. 835).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9348 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10465 del 21/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 10523 del 31/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 489 del 30/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 7088 del 26/11/2008 (PROROGA DI DURATA)
6. Annotazione n. 565 del 03/02/2010 (PROROGA DURATA);

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

- ipoteca giudiziale di € 120.000,00, capitale € 110.439,80, iscritta a Treviso in data 23 maggio 2014 ai nn. 13131/1966, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 16 maggio 2014 Rep. n. 2660, a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona (VR), Codice fiscale 03700430238 (a carico del signor ESECUTATO 1 per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 51, 52, 86, 101, 107, 108 e 834;
  - Comune di Vedelago - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4 - mapp. n. 1073 subb 1, 2, 5 e 7;
 a carico della signora ESECUTATO 2 per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 8 - mapp. nn. 1223, 1111 e 1115;
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 156 e 219;
 e a carico dei signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la loro rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. n. 835);

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.



- ipoteca giudiziale di 135.000,00, capitale € 85.460.81, iscritta a Treviso in data 17 novembre 2015 ai nn. 33533/5666, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 29 ottobre 2015 Rep. n. 4684, a favore del CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (TV), Codice Fiscale 00274980267 (a carico del signor ESECUTATO 1 per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni indicati così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 51, 52, 86, 101, 107, 108 e 834;
  - Comune di Vedelago - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4 - mapp. n. 1073 subb 1, 2, 5 e 7;
 a carico della signora ESECUTATO 2 per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 8 - mapp. nn. 1223, 1111 e 1115;
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. nn. 156 e 219;
 e a carico dei signori ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 per la loro rispettiva quota di proprietà dei beni così descritti:
  - Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22 - mapp. n. 835);

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

- atto di pignoramento immobiliare in data 18 settembre 2015 Rep. n. 9243 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conervatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 12 ottobre 2015 ai nn. 28991/20456 di cui sopra;
- atto di pignoramento immobiliare in data 27 febbraio 2017 Rep. n. 2207 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conervatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17 marzo 2017 ai nn. 9221/6494 di cui sopra;

Sussistono le trascrizioni delle servitù e dei vincoli sottoriportati:

- vincolo ai sensi degli artt. 3-6-8 della Legge Regionale n. 24/1985 per il bene così descritto:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. n. 86
 costituito con scrittura autenticata in data 4 maggio 2005, rep. n. 7766 del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 27 maggio 2005 ai nn. 22401/14490 (all.to 5q.7 e 13e);

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

**NOTA 6:** il vincolo sopra scritto riguarda pure il mapp. n. 99 non oggetto della presente procedura esecutiva (all.to 12h.8);

- vincolo ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 24/1985 per il bene così descritto:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. n. 87



costituito con scrittura autenticata in data 4 maggio 2005, rep. n. 7765 del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 27 maggio 2005 ai nn. 22400/14489 (all.to 5q.6).

**NOTA 7:** il mapp. n. 87 è stato soppresso con riunificazione del 27/06/2006 protocollo n. TV0167947 in atti dal 27/06/2006 (n. 167947.1/2006) che ha generato il mapp. n. 1073.

**NOTA 8:** trattasi di vincolo ai sensi art. 6 L.r. n. 24/1985

- vincolo ai sensi degli art. 3-6-8 della L.r. n. 24/1985 per il mappale così descritto:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. nn. 52, 88, 101, 107, 108, 156, 219 e 834 costituito con scrittura autenticata in data 16 febbraio 2005, rep. n. 7154 del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 15 marzo 2005 ai nn. 10691/6984 (all.ti 5q.5, 9b.1, 12h.8 e 13d).

**NOTA 9:** il mapp. n. 88 è stato soppresso con riunificazione del 27/06/2006 protocollo n. TV0167947 in atti dal 27/06/2006 (n. 167947.1/2006) che ha generato il mapp. n. 1073.

- vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 24/1985 per i mappali così descritti:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. nn. 87 e 88 costituito con scrittura autenticata in data 29 settembre 2004, rep. n. 6011 del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto a Treviso in data 26 ottobre 2004 ai nn. 44440/28817 (all.to 5q.4).

**NOTA 10:** i mapp. nn. 87 e 88 sono stati soppressi con riunificazione del 27/06/2006 protocollo n. TV0167947 in atti dal 27/06/2006 (n. 167947.1/2006) che ha generato il mapp. n. 1073.

**NOTA 11:** il vincolo sopracitato è verosimilmente un vincolo di destinazione d'uso sul fabbricato (all.ti 9a.2, 12 h.7 e 13c);

- servitù di acquedotto per il bene così descritto:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. nn. 86 costituito con atto pubblico amministrativo in data 20 agosto 1997, rep. n. 206, trascritto a Treviso in data 20 settembre 1997 ai nn. 28000/20154 (all.to 5q.3).

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

- vincolo ai sensi degli art. 3-6-8 della L.r. n. 24/1985 per ottenere il rilascio della concessione edilizia, a carico dei beni così descritti:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. nn. 51, 52, 86, 87, 88, 89, 101, 107, 108, 219 e 834 costituito con scrittura autenticata in data 12 gennaio 1996, rep. n. 9666 del notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 23 febbraio 1996 ai nn. 4921/3936 (all.to 5q.2);



**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

**NOTA 12:** i mapp. nn. 87, 88 e 89 sono stati soppressi con riunificazione del 27/06/2006 protocollo n. TV0167947 in atti dal 27/06/2006 (n. 167947.1/2006) che ha generato il mapp. n. 1073.

**NOTA 13:** il vincolo è riferito alla concessione edilizia n. 15/97 rilasciata in data 13/06/1997, la quale risulta decaduta perchè non si è provveduto al suo ritiro nei termini stabiliti dalla L.r. n. 61/1985 (all.ti **12 h.2-6**)

- vincolo non aedificandi a carico dei beni così descritti:
  - CT - Comune di Vedelago, Foglio 22, mapp. n. 52 costituito con scrittura privata autenticata in data 22 ottobre 1979 Rep. n. 38772 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 13 novembre 1979 ai nn. 22596/18519 ( all.ti **5q.1**, **12h.9**, **13b.1**, **b.2** e **13f**)

**NOTA 14:** dei vincoli sopra elencati si sono riportati solo i riferimenti a mappali oggetto del presente procedimento.

Sono stati acquisiti i Certificati di destinazione urbanistica - CDU - per i terreni a Vedelago (all.to **8b.5**) e a Treviso (all.to **8a.5**).

Il CDU del Comune di Vedelago (all.to **8b.5**) è stato redatto anche per il mapp. n. 132, sub. 3 - CF Foglio 6 (CT Foglio 24), Sez. C -. indicato nel pignoramento immobiliare datato 08/09/2015 (all.to **2a**). La particella indicata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago Sez. C, Foglio 6 mapp. n. 132 sub. 3 - area urbana di 910 mq - è stata venduta da ESECUTATO 1 con atto in data 16 ottobre 2007 rep. n. 3230 del notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 22 ottobre 2007 ai nn. 49745/27136.

Con riferimento alla sopracita particella si evidenzia l'estinzione della procedura esecutiva disposta dal GE dott. Antonello Fabbro (all.to **12f.2**).

**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

Trattasi di un capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo dei bovini - **BENE 2** - con strutture e attrezzature occorrenti per poter esercitare l'attività - pesa, deposito insilato, concimaia, impianti, ecc. -, dell'annessa casa destinata ad abitazione del custode - **BENE 1** - e di terreni agricoli - **BENI 3÷9** -; tali beni sono siti a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -, a sud della Strada Provinciale 102.

Trattasi, inoltre di un'area edificabile - **BENE 10** - e di un terreno agricolo - **BENE 11** -; tali beni sono siti a Treviso (TV) limitrofi alla strada di via di San Pelaio.

In data 09/01/2019 si è proceduto a effettuare il primo accesso sugli immobili alla presenza del Custode Giudiziario (all.to **6**) Un secondo accesso è stato effettuato in data 05/02/2019; un terzo in



data 28/02/2019, un quarto in data 07/03/2019 e un quinto in data 25/03/2019. È stato effettuato il rilievo degli edifici (all.ti 7a.1, a.2, b.1, b.2, c e d).

## BENI 1: CASA D'ABITAZIONE

Trattasi di una casa d'abitazione e di un deposito attrezzi agricoli, in un'ampia area scoperta, sita a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli, 27 - strada vicinale Pozzobon -.

La casa d'abitazione si sviluppa su tre piani: uno interrato e due fuori terra; si affaccia verso tre punti cardinali, nord, est e sud, con un affaccio prevalente verso sud, verso un portico.

Casa d'abitazione e deposito attrezzi agricoli formano un unico corpo di fabbrica; il deposito attrezzi agricoli, a un piano fuori terra, è posto verso ovest.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da sud. Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano interrato:

- cantina 44.73 mq

Totale (A) 44.73 mq

- piano terra:

- deposito attrezzi agricoli 36.95 mq
- soggiorno 47.80 mq
- locale caldaia 10.82 mq
- disimpegno 2.40 mq
- bagno 5.13 mq
- cucina 23.72 mq

Totale (B) 126.82 mq

- piano primo:

- bagno 7.75 mq
- ripostiglio 3.46 mq
- camera 12.13 mq
- disimpegno 16.50 mq
- camera 21.03 mq
- guardaroba 5.15 mq
- bagno 3.89 mq

Totale (C) 69.91 mq

Totale (A+B+C) 241.46 mq

Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all.to 7a.1 e a.2).

Il deposito attrezzi agricoli è costituito da un unico vano; tale vano, formalmente a uso agricolo, potrebbe essere utilizzato di fatto anche per il parcheggio agevole di due auto.

Nel piano interrato è posta una cantina; a essa si accede da una scala posta nel portico.

La zona giorno si compone di un soggiorno ampio, prospettante su un portico da cui entra in casa; di una cucina, di un bagno e di una lavanderia/centrale termica. A questi ambienti di servizio si può accedere da nord, da una porta secondaria protetta da una capottina, attraverso un disimpegno. Nel soggiorno si possono individuare due parti: una che funge da ingresso, nella quale è posta anche la scala che conduce al piano primo, un'altra destinata più propriamente al soggiorno.



La zona notte del piano primo, si compone di due camere e un bagno, distribuiti da un disimpegno. La camera principale ha un secondo bagno interno e un guardaroba.

Sussiste l'impianto termico; risulta funzionante. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di acciaio e scaldasalviette. La caldaia a gas gpl - RIELLO Colonna 32 ISCN MIX - è posta nel vano tecnico nel piano terra. L'ultimo controllo regolamentare risale al 25/06/2014. L'impianto si compone di molteplici zone regolate da cronotermostati ambiente; ciascun bagno è regolato da un cronotermostato ambiente.

L'impianto di adduzione del gas alimenta pure il piano di cottura della cucina; in essa sussistono entrambi i fori regolamentari di aerazione, in alto e in basso, come nella centrale termica/lavanderia. Il serbatoio del gpl è interrato; posto nell'area scoperta della casa non è contornato dalla recinzione prevista dalle norme antincendio. Dovranno essere ripristinate le misure di prevenzione incendi previste dalle norme vigenti in materia.

Nel soggiorno è installata una stube.

Non sussiste l'allacciamento con la rete idrica comunale. L'acqua per uso igienico-sanitario viene prelevata da un pozzo posto nell'area scoperta della casa, verso nord, nei pressi del filare di carpini che separa l'area della casa d'abitazione da quella del capannone agricolo. Il citato pozzo alimenta l'impianto idrico dello stesso capannone. Questo impianto alimenta a sua volta quello della casa suddetta. Periodicamente l'acqua prelevata viene sottoposta ad analisi chimiche.

Lo scarico delle acque nere avviene in vasca imhoff con subirrigazione. Lo scarico della cucina prima di recapitare nel suddetto impianto di scarico confluisce in un condensa grassi. Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico che confluisce in un pozzo perdente nell'area scoperta, verso est.

Altri impianti presenti nella casa sono: impianto elettrico, citofonico, telefonico, televisivo, luci di emergenza, di addolcimento dell'acqua e di climatizzazione: un climatizzatore è posto in cucina, un altro ancora nel disimpegno del piano primo. La pompa di calore è posizionata nella parete perimetrale verso nord.

L'impianto telefonico risulta allacciato con la rete telefonica.

La casa è dotata di impianto antintrusione, di illuminazione dell'area esterna. I marciapiedi presentano faretti incassati.

La camera padronale è dotata di presa televisiva.

Non sussiste l'allacciamento con la rete dell'energia elettrica, bensì quello con l'impianto elettrico del capannone agricolo, questo sì allacciato. Pur tuttavia l'alloggiamento del contatore dell'energia elettrica è posizionato nei pressi del muretto degli ingressi pedonale e carrabile; risultano predisposte le tubature cavidotto per l'allacciamento. Il quadro elettrico generale con le protezioni è posto nel disimpegno nel piano terra. L'impianto elettrico della casa è provvisto di salvavita.

Nell'accesso atti sono risultate sussistere certificazioni di conformità riguardanti gli impianti (all.ti **9h.4**, **h.5**, **h.6**, **h.7**, **m.3**, **m.4**, **m.5** e **m.6**); non sono risultate sussistere certificazioni riguardanti i condotti di scarico dei fumi.

Il sottoscritto Perito stimatore non ritiene strettamente necessaria la distinzione di contatori e/o impianti della casa d'abitazione del custode e del capannone permanendo tali destinazioni d'uso. Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente in quanto non è risultata documentazione a riguardo.

La struttura portante della casa d'abitazione è verosimilmente così composta:

- fondazioni continue di c.a.
- murature portanti del piano interrato di c.a.
- reticolo fuori terra di travi e pilastri di c.a., disposti secondo le due direzioni ortogonali
- solai misti di laterizio e c.a



- solai di copertura, poggiosi e cornici di gronda sono di legno; quelli esterni hanno un'orditura di travi di legno, listelli e tavelle di cotto, quelli interni, in sostituzione delle tavelle di cotto, hanno tavole di larice
- nel deposito attrezzi, nel timpano sussiste una capriata; nella parete di fondo un dormiente

Alcune caratteristiche della casa e/o riferibili a essa sono sotto riportate:

- le murature perimetrali d'ambito sono composte da laterizi semipieni con cappotto esterno di polistirene
- gli intonaci esterni risultano tradizionali con finitura civile, non ci sono pitture esterne
- le superfici interne fuori terra e entroterra sono intonacate con finitura civile e pittura superficiale
- la pavimentazione della zona giorno è una veneziana con inserti di madreperla
- il rivestimento della cucina di muratura è di ceramica
- la pavimentazione della centrale termica e della lavanderia è di ceramica
- l'arredamento della centrale termica e della lavanderia si compone, oltre che della caldaia, di un lavello e di un addolcitore dell'acqua. Sussistono gli attacchi per la lavatrice
- le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni sono di ceramica
- l'arredamento del bagno del piano terra si compone di un mobile lavandino, un vaso, un bidet, una doccia, uno scaldasalviette
- l'arredamento del bagno del piano primo si compone di un mobile lavandino, un vaso, un bidet, una vasca, rivestita con mosaico, uno scaldasalviette
- l'arredamento del bagno del piano primo, interno alla camera padronale, si compone di un vaso, un bidet, uno radiatore metallico tubolare
- la pavimentazione della zona notte è di tavole di olmo
- la pavimentazione della cantina è di ceramica, verosimilmente gres
- i battiscopa della zona giorno, il rivestimento delle scale, lo zoccolino rampante delle scale medesime sono di marmo, verosimilmente botticino
- i battiscopa della zona notte sono di olmo
- il battiscopa della cantina è di ceramica, verosimilmente gres
- la pavimentazione della piccolissima loggia nel piano primo è di Pietra di Prun, di Verdello, come il battiscopa; quella dei poggiosi nel portico è di tavole di legno
- i parapetti delle scale, interne e esterne, dei balconi nel portico, della loggia, le inferriate delle finestre sono metallici, misti di acciaio e di acciaio inox
- le porte interne sono di legno, con specchi diamantati, sempre di legno; alcune sono scorrevoli - la porta tra cucina e soggiorno/ingresso, tra cucina e disimpegno, tra il disimpegno e la lavanderia/centrale termica, tra camera padronale e bagno interno, tra questa e il guardaroba -
- le finestre, anche quelle della cantina, sono di legno con doppi vetri
- i fori di finestra sono dotati di zanzariere
- i fori di dimensioni usuali sono dotati di scuri; superiormente al foro d'ingresso al disimpegno verso nord è presente una capottina trasparente
- le vetrate del soggiorno sono sprovviste di scuri; pure i fori di piccole dimensioni come quello del bagno della camera padronale lo sono
- il portoncino d'ingresso è di legno con inserti vetriati
- il portone del deposito attrezzi è assente
- La porta della cantina è metallica, pesante

Altre caratteristiche della casa con particolare riferimento alle aree esterne sono sotto riportate:



- L'ingresso è contrassegnato da un muretto e da pilastri sormontato da coronamenti di marmo/pietra, verosimilmente botticino
- i cancelli pedonale e carrabile sono assenti; sono approntate le tubature cavidotto per la loro manovra elettrica, per l'impianto citofonico
- il cancello carrabile è assente
- la recinzione dell'area scoperta della casa è costituita di una maglia metallica plastificata sostenuta da pali di legno; verso nord, verso il capannone la recinzione è un filare di carpini
- il verde dell'area scoperta della casa è composto di piante e arbusti; sussistono due ulivi e un melograno
- le corsie carrabili e pedonale sono di materiale stabilizzato
- le griglie delle bocche di lupo sono di acciaio zincato
- la pavimentazione del portico e dell'autorimessa è composta di tavole di cotto
- la pavimentazione dei marciapiedi è di pietra, verosimilmente di Verdello; di Verdello sono verosimilmente pure gli zoccoli dei pilastri del portico, il battiscopa della casa, i bordi della pavimentazione del portico e dell'autorimessa, il rivestimento della scala alla cantina, variamente finiti, bocciardati, graffiati, ecc.
- I pilastri del portico e dell'autorimessa, la nicchia della cucina in muratura, all'esterno, sono rivestiti di mattoni pieni di laterizio; tra i pilastri del portico sono posate tende a protezione dall'irraggiamento
- le soglie sono di marmo, verosimilmente botticino sp. 3 cm
- il davanzale è di marmo, verosimilmente botticino sp. 8 cm
- le griglie delle bocche di lupo sono di acciaio zincato
- il manto di copertura è di coppi
- scossaline, grondaie e pluviali sono di rame

Nel portico un pilastro e una porzione di parete perimetrale risultano interessati da umidità di risalita in alcuni punti.

Agli atti l'immobile è risultato provvisto di certificato di collaudo statico (all.to 9h.3); sono risultati rilasciati i certificati di agibilità n. 040/2007 e n. 111/2007 (all.ti 9h.1 e m.1).

Sussiste l'autorizzazione allo scarico (all.to 9h.2).

Attualmente il Comune di Vedelago è classificato Zona Sismica; dall'anno 2003 è classificato Zona Sismica 3:

Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

Nel periodo di realizzazione della casa d'abitazione del custode dalla data 03/08/2005 alla data 05/03/2007 il Comune di Vedelago era classificato sismico.

La struttura secondo quanto desumibile dal collaudo statico non risulterebbe verificata secondo la OPCM 3274 in data 20/03/2003; non è, ovviamente, verificata secondo la successiva normativa tecnica - DM 14 gennaio 2008 - e neppure secondo quella vigente dal 22 marzo 2018 - DM 17 gennaio 2018 -.

L'ing. Daniele Toniolo su indicazione del calcolatore arch. Andrea Fornasiero ha inviato la nota n. 768669/46.04 in data 10/11/2005 della Regione del Veneto (all.to 12g) e una successiva comunicazione (all.to 12i).

Il sottoscritto Perito stimatore non ritiene di sua competenza stabilire se la struttura dovesse o meno essere verificata alla sopra citata normativa - OPCM 3274 in data 20/03/2003 -; stabilire ciò potrebbe, tra l'altro, risultare controverso.

La casa all'atto dei sopralluoghi è risultata completamente arredata.



I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a ed e) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Fabbricati

Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43

Mapp. n. 1073 sub. 7, Cat. A/7, Consistenza vani 8

Catasto Terreni:

Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1073, ENTE URBANO, Consistenza are 38 centiare 67

La particella 1073 confina con i mapp. nn. 1283, strada vicinale Pozzobon, 1284 e 1285, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

## BENE 2: CAPANNONE AGRICOLO

Trattasi di un capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini da ingrasso - di circa 400 bovini - sito a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli, 29 - strada vicinale Pozzobon -. Si compone di due corpi di fabbrica a pianta rettangolare uniti da un tunnel centrale e provvisti ai lati di due pergolati coperti con materiale plastico; tali pergolati individuano due corsie per l'alimentazione degli animali. Il tipo di allevamento prevede la stabulazione a gruppi di animali entro box su lettiera permanente. All'estremità sud dei due corpi di fabbrica sono poste due aree a servizio dell'allevamento.

A sud rispetto al capannone sta il deposito dell'insilato tra due alti muri di contenimento di c.a.; a nord la concimaia seminterrata.

Una pesa è posta a sud del deposito dell'insilato; ancora più a sud sono poste altre strutture: una vecchia baracca metallica non fissata stabilmente al suolo, una tettoia precaria, di legno.

Nelle vicinanze del capannone, verso est, è posto un pollaio con alberi da frutto al suo interno.

Altre strutture presenti sono una costruzione metallica, a ridosso del capannone, in cui sono posti i quadri elettrici con le protezioni, l'apparecchiatura per la pesatura, un impianto autoclave, ecc., nonché due silos per la conservazione di alimenti.

Nell'accesso atti sono risultate sussistere certificazioni di conformità riguardanti gli impianti (all.ti 9f.3 e f.4)

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente e a quanto indicato nel collaudo statico.

La struttura portante dei due corpi di fabbrica principali è così composta:

- plinti di fondazione di c.a.
- pilastri e travi di c.a.p.
- tegoli dell' impalcato di copertura di c.a.p.
- pannelli sandwich di copertura



Il tunnel centrale è realizzato con una struttura di acciaio zincato appoggiata su quella dei corpi di fabbrica centrali e pannelli alveolari di copertura, verosimilmente di metacrilato.

Pavimentazioni, muretti di contenimento sono di c.a..

La struttura delle corsie laterali è di acciaio zincato; la copertura e la protezione laterale mobile di quella verso est sono di materiale plastico. Di materiale plastico sono pure alcune chiusure sulle facciate verso nord; alcune sono apribili.

Le acque piovane delle falde esterne scaricano in superficie; quelle delle falde interne scaricano in pluviali che a loro volta scaricano in una rete confluyente in un pendente nell'area scoperta del capannone agricolo, verso sud.

Box, rastrelliere per la mangiatoia dei bovini, ecc. sono di acciaio zincato.

Il capannone è dotato di impianto elettrico. Il contatore dell'energia elettrica è posto a ridosso di una delle due corsie laterali, verso est.

Sussiste un impianto idrico alimentato da un pozzo posto nell'area scoperta della casa d'abitazione, nei pressi del filare di carpini.

Vale quanto già evidenziato a proposito dei BENI 1: il sottoscritto Perito stimatore non ritiene strettamente necessaria la distinzione di contatori e/o impianti della casa d'abitazione del custode e del capannone permanendo tali destinazioni d'uso.

Agli atti l'immobile è risultato provvisto di certificato di collaudo statico (all.to 9f.2); è risultato rilasciato il certificato di agibilità n. 037/2007 (all.to 9f.1).

Agli atti la pesa è risultata provvista di deposito delle opere di cemento armato - c.a. - (all.to 9l.7) e sprovvista di collaudo statico.

Agli atti i pergolati sopra citati di acciaio, la tettoia di legno, nonché il deposito dell'insilato di c.a., sono risultati sprovvisti di deposito delle opere di cemento armato e di collaudo; sono risultati non autorizzati ai sensi delle norme antisismiche.

La Denuncia di Inizio Attività effettuata per i pergolati (all.to 9d.1) è successiva alla denuncia delle opere in conglomerato cementizio effettuata per il capannone (all.to 9f.2); non sono risultate integrazioni alla denuncia medesima.

Le pratiche edilizie relative alla realizzazione della pesa e della concimaia risultano sprovviste di collaudo finale (all.to 12e).

Attualmente il Comune di Vedelago è classificato Zona Sismica; dall'anno 2003 è classificato Zona Sismica 3:

Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

Nel periodo di realizzazione del capannone agricolo destinato ad allevamento di bovini dalla data 03/08/2005 alla data 03/07/2006 il Comune di Vedelago era classificato sismico.

La struttura secondo quanto desumibile dal collaudo statico non risulterebbe verificata secondo la OPCM 3274 in data 20/03/2003; non è, ovviamente, verificata secondo la successiva normativa tecnica - DM 14 gennaio 2008 - e neppure secondo quella vigente dal 22 marzo 2018 - DM 17 gennaio 2018 -.

L'ing. Daniele Toniolo su indicazione del calcolatore arch. Andrea Fornasiero ha inviato la nota n. 768669/46.04 in data 10/11/2005 della Regione del Veneto (all.to 12g) e una successiva comunicazione (all.to 12i).

Il sottoscritto Perito stimatore non ritiene di sua competenza stabilire se la struttura dovesse o meno essere verificata alla sopra citata normativa - OPCM 3274 in data 20/03/2003 -; stabilire ciò potrebbe, tra l'altro, risultare controverso.



Il capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini all'atto dei sopralluoghi è risultato completamente attrezzato per l'allevamento ed efficiente - la pesa funzionante, le poste integre, ecc. -.

Sussistono un distributore mobile di gasolio per autotrazione a uso privato e due silos di materiale plastico per lo stoccaggio dei mangimi non considerati ai fini della presente relazione di perizia di stima.

Nella porzione di area scoperta verso ovest sono risultati depositati dei materiali/attrezzature varie in disuso, in particolare un pezzo di silo. A ridosso della concimaia risulta depositata una gran quantità di pneumatici.

Il capannone agricolo risulta attraversato da una linea di media tensione dell'energia elettrica nel senso est-ovest; a ridosso della concimaia, verso nord, sussiste una condotta del gas metano di grosse dimensioni.

Da nord, attraverso un passaggio di campagna nell'area scoperta del capannone - **BENE 2** - , che gira intorno alla concimaia, laterale della strada vicinale Pozzobon, si può accedere ai **BENI 3**; tale passaggio di campagna, attualmente è riferito a beni della medesima proprietà; potrebbe gravare sul **BENE 2**

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4a** ed **e**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Fabbricati

Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

Catasto Terreni:

Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1283, ENTE URBANO, Consistenza ettari 1 are 34 centiare 81

La particella 1283 confina con una strada vicinale, la strada vicinale Pozzobon, e le particelle 1073, 1284, 1285, 85, 84, 200, 158 salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

### **BENI 3: TERRENI AGRICOLI**

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è limitrofo alla casa e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini, verso ovest.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud-est. Da nord, attraverso un passaggio di campagna nell'area scoperta del capannone - **BENE 2** -, laterale della strada vicinale Pozzobon, si può accedere ai **BENI 3**; tale passaggio di campagna, che gira intorno alla concimaia del capannone medesimo, attualmente è riferito a beni della medesima proprietà; esso risulterebbe a favore del medesimo **BENE 3**.

Da sud-est, dalla strada che conduce alla casa d'abitazione.



Ai margini del terreno, verso nord, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Il terreno agricolo risulta attraversato da una linea di media tensione dell'energia elettrica nel senso est-ovest.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a ed e) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 1284, Seminativo irriguo, are 43 centiare 32  
Mapp. n. 1285, Seminativo irriguo, are 20 centiare 88

La particella 1284 confina con le particelle 1285, 1283, 1073, la strada vicinale Pozzobon, 182 e 85, salvo più precisi.

La particella 1285 confina con le particelle 1283, 1073, 1284 e 85, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

#### BENI 4: TERRENI AGRICOLI

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è posto a nord del capannone agricolo destinato all'allevamento di bovini.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

La particella verso est - mapp. n. 835 - è un boschetto di acacie; in esso è stato edificato un caminetto di muratura per feste del vicinato.

L'accesso al terreno avviene da sud, attraverso una strada di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon; al boschetto si può accedere pure dalla strada vicinale Pozzobon medesima.

Ai margini della strada vicinale è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4b e f) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 51, Seminativo irriguo, Consistenza are 6 centiare 10  
Mapp. n. 834, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 84 centiare 2;

e censiti come sotto riportato alle ditte Esecutato 1 - proprietà per ½ - e Esecutato 2 - proprietà per ½ -:

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 835, Seminativo, Consistenza are 18 centiare 28

La particella 51 confina con le particelle 1209, 834, 833 e 192, salvo più precisi.



La particella 834 confina con le particelle 1209, 52, 55, 835, una strada vicinale, 833, 192 e 51, salvo più precisi.

La particella 835 confina con le particelle 55, 56, una strada vicinale, e 834, salvo più precisi

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

#### BENE 5: TERRENO AGRICOLO

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è posto a nord dei BENI 4.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord, attraverso un passaggio di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso nord e verso ovest, sono situate le canalette dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4b** e **f**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 52, Seminativo irriguo, Consistenza are 56

La particella 52 confina con le particelle 53, 55, 834 e 1209, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

#### BENE 6: TERRENO AGRICOLO

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento di bovini è posto verso est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del granoturco.

L'accesso al terreno avviene da sud, attraverso un passaggio di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4c** ed **e**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 101, Seminativo irriguo, Consistenza are 75 centiare 20

La particella 101 confina con le particelle 93, 94, 102, 107, 100, salvo più precisi.



Non sono stati operati nuovi confinamenti.  
Non sono state misurate le tare.

#### BENI 7: TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento di bovini sono posti verso sud-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud, attraverso due passaggi di campagna, laterali della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4c ed e) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 1 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 107, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 43

Mapp. n. 108, Seminativo irriguo, Consistenza are 33 centiare 93

La particella 107 confina con le particelle 100, 101, 102, 108, 156, 120 e 198, salvo più precisi.

La particella 108 confina con le particelle 102, 104, 169, 156 e 107, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

#### BENI 8: TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento di bovini sono posti verso sud-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud, attraverso due passaggi di campagna, laterali della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4c e g) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 2 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 156, Seminativo irriguo, are 57

La particella 156 confina con le particelle 107, 108, 169, 218, 219 e 120, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.



Non sono state misurate le tare.

#### BENI 9: TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento di bovini sono posti verso sud-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord, attraverso una strada di campagna, che si diparte da quella che costeggia il canale Brentella.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale. A sud scorre il canale Brentella.

I beni pignorati sono nel Comune di Vedelago; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4c** e **g**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 2 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 219, Seminativo irriguo arboreo, Consistenza are 54 centiare 95

La particella 219 confina con le particelle 156, 218 e 120, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

#### BENI 10: TERRENI EDIFICABILI

Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno; compongono un'area edificabile di modeste dimensioni, che è risultato pressoché incolto.

L'accesso avviene da una strada sterrata laterale di quella asfaltata di via Strada di San Pelaio. Tale strada sterrata ha di fatto una larghezza di 5,00 m; da essa attualmente avviene l'accesso al cancello carrabile della casa d'abitazione limitrofa al suo imbocco, verso nord.

L'accesso sopracitato discende dalla servitù di passaggio costituita in una divisione (all.to **3p**).

Nella strada laterale in questione non sono risultati sottoservizi di sorta. Dovranno essere realizzate le reti dei sottoservizi presenti e/o gli allacciamenti dovranno giungere sul limitare dell'area. Lungo la Strada di San Pelaio è risultata presente la rete del gas metano e dell'acquedotto, la rete aerea dell'energia elettrica, la rete dell'illuminazione pubblica.

È risultata sussistere pure la rete telefonica aerea. La fognatura pubblica è assente; lambisce il supermercato A&O, sempre in strada san Pelaio, verso sud rispetto al bene.

I beni pignorati sono nel Comune di Treviso; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4c** e **h**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 2 - proprietà per ½ - :

Catasto Terreni

Comune di Treviso (TV) Foglio 8

Mapp. n. 1111, Seminativo, are 1 centiare 27

Mapp. n. 1115, Seminativo, are 2 centiare 50



La particella 1111 confina con le particelle 1096, 1228, 1229, 1115, 1160, 1123, 1231 e 1230 salvo più precisi.

La particella 1115 confina con le particelle 1229, 1226, 1227, 1160, 1111, 1096 e 1228, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

**NOTA 15:** i BENI 10 sono censiti ad altra ditta non eseguita - proprietà per ½ - .

#### **BENE 11:** TERRENO AGRICOLO

Trattasi di un terreno agricolo a Treviso (TV) limitrofo alla via Strada di San Pelaio; più precisamente, si trova poco discosto dal supermercato A&O, verso nord-est.

L'accesso al terreno avviene da nord-ovest, attraverso una servitù di passaggio costituita in atto (all.to **3p**).

Il passaggio di campagna, laterale della strada di via San Pelaio, che può essere imboccata pure da via Antonio Gramsci, di fatto potrebbe costituire un accesso ulteriore, pur non sussistendo servitù di passaggio costituita in atti; non risulta utilizzabile per contestazioni in corso.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

Ai margini del terreno, verso sud, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

I beni pignorati sono nel Comune di Treviso; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti **4c** e **h**) e censiti come sotto riportato alla ditta Esecutato 2 - proprietà per 1/1 - :

Catasto Terreni

Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1223, Seminativo, are 33 centiare 25

La particella 1223 confina con le particelle 166, 167, 439, 828, 1121, 1222 e 1221, salvo più precisi.

Non sono stati operati nuovi confinamenti.

Non sono state misurate le tare.

**4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DATATO 08/09/2015** (all.to **2a**)

Le descrizioni indicate sono conformi a quelle attuali, fatta eccezione per quanto sotto riportato:

col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale, l'area scoperta di mq 14284 identificata col sub. 1, bene comune ai subb. 2, 5 e 7 è stata soppressa e sostituita col sub 8 e diversa consistenza;



nel pignoramento immobiliare tale sub. 1 non è menzionato;

la casa d'abitazione è in via Giovanni Pascoli, il numero civico della casa d'abitazione è 27;

col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale il mapp. n. 1073 sub. 2 (capannone agricolo) è stato soppresso e sostituito col mapp. n. 1283; colla variazione nel classamento del 11/10/2017 prot. n. TV0133268 in atti dal 11/10/2017 - variazione di classamento (n. 33511.1/2017) -, la categoria del mapp. n. 1283 è stata variata dalla categoria precedente (D/8) alla categoria D/10;

il capannone agricolo è in via Giovanni Pascoli, il numero civico è 29;

i BENI 8 sono nel Comune di Vedelago, non in quello di Treviso;

la particella indicata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago Sez. C, Foglio 6 mapp. n. 132 sub. 3 - area urbana di 910 mq - è stata venduta da ESECUTATO 1 con atto in data 16 ottobre 2007 rep. n. 3230 del notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 22 ottobre 2007 ai nn. 49745/27136.

Con riferimento alla sopracita particella si evidenzia l'estinzione della procedura esecutiva disposta dal GE dott. Antonello Fabbro (all.to 12f.2).

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DATATO 06/03/2017** (all.to 2d);

In relazione al procedimento n. 119/2017 e al pignoramento immobiliare agli atti (all.to 2d) si rileva la disposizione del GE dott. Antonello Fabbro di stralcio degli atti riguardanti l'esecuzione su beni dal procedimento n. 119/2017 e la riunione del procedimento così stralciato agli atti del procedimento n. 575/2015 (all.ti 12f.1 e f.2):

“[...] dispone lo stralcio dal procedimento n. 119/2017 degli atti riguardanti l'esecuzione sui seguenti beni:

Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22

- Mapp. n. 51 - Terreno - are 6 centiare 10
- Mapp. n. 52 - Terreno - are 56
- Mapp. n. 86 - Terreno - are 64 centiare 20
- Mapp. n. 834 - Terreno - ettari 1 are 84 centiare 2
- Mapp. n. 101 - Terreno - are 75 centiare 20
- Mapp. n. 107 - Terreno - ettari 1 are 43
- Mapp. n. 108 - Terreno are 33 centiare 93

Comune di Vedelago - Catasto Fabbricati - Sez. C Foglio 4

- Mapp. n. 1073 sub. 2 - D8
- Mapp. n. 1073 sub 5 - C2 - mq. 43
- Mapp. n. 1073 sub. 7 - A7 - vani 8

**NOTA 2:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale il mapp. n. 1073 sub. 2 (capannone agricolo) è stato soppresso e sostituito col mapp. n. 1283;

**NOTA 3:** con la variazione nel classamento del 11/10/2017 prot. n. TV0133268 in atti dal 11/10/2017 - variazione di classamento (n. 33511.1/2017) -, la categoria del mapp. n.



1283 è stata variata dalla categoria precedente (D/8) alla categoria D/10.

Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 8  
- Mapp 1223 - Terreno - are 33 centiare 25

Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 22  
- Mapp. n. 156 - Terreno - are 57  
- Mapp. n. 219 - Terreno - are 54 centiare 95

Comune di Vedelago - Catasto Terreni - Foglio 22  
- Mappale 835

dispone la riunione del procedimento così stralciato agli atti del presente procedimento.[...]"

**5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola, non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.\**

**BENI 1** – casa d'abitazione del custode -:  
Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43  
Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

Le planimetrie catastali (all.ti **5a.2** e **a.3**) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to **7a.1** e **a.2**).  
Nel caso di sanatoria edilizia, in particolare nel caso in cui la camera attualmente esistente, accatastata come ripostiglio, fosse sanata, si dovrebbe effettuare una variazione catastale.  
Il costo stimato delle spese tecniche per la variazione catastale è pari a 650,00 € onnicomprensivo.

**BENE 2** - capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini -:  
Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

Le planimetrie catastali (all.ti **5b.3**) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to **7c**).  
Vani tecnici, pergolati, concimaie e depositi insilai a cielo aperto non devono essere accatastati.

Le ditte catastali risultano allineate (all.ti **5 d÷o**), fatta eccezione per quanto sotto specificato:

con riferimento al mapp. n. 108 (si vedano i **BENI 7**), si precisa che la ditta catastale non è allineata, in quanto non acquisita la riunione d'usufrutto in morte della sig.ra Durighel Pierina, deceduta il 3 maggio.



Il costo stimato delle spese tecniche per l'eventuale allineamento suddetto è pari a 180,00 € onnicomprensivo.

## **6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

### **BENI 1÷9**

**NOTA 16:** i BENI sopra citati sono siti in **Comune di Vedelago** e censiti catastalmente Foglio 22 del Catasto Terreni del suddetto Comune.

La disciplina urbanistica vigente è risultata essere a seguito di accesso effettuato in data 27/03/2019 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago la seguente (all.ti **8b.5** e **10b.1** e **b.2**):

Piano degli Interventi - PI - seconda Variante

Ai sensi del PI vigente tutti i mappali ricadono in zona "Agricola non integra".

I mappali 51, 52, 834, 835, 1284, 1285, e parte dei mappali 101, 107, 156 e 219 ricadono all'interno della "Fascia Tampone".

Il mappale 108 e parte dei mappali 101, 107, 156 e 219 ricadono all'interno del "Corridoio ecologico principale".

Valgono quindi gli artt. 39 e 80 delle Norme tecniche Operative - NTO - (all.to **8b.5**)

In particolare si evidenziano i commi 8, 13, 14 e 20 dell'art. 39 sopracitato.

Sono ammissibili gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi.

Si ritiene che sia applicabile anche la l.r. n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -.

Si segnala in particolare l'art 3 bis.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

vincolo sismico - zona sismica 3 -.

Nella Tav. 1.1 del PI vigente sono inoltre individuati i seguenti vincoli:

I mappali 101, 107, 108, 156, 219, 1284, 1285, 835 e parte dei mappali 834 e 51 ricadono all'interno dell'"Area a rischio idraulico".

I mappali 108, 156, 219 e parte del mappale 107 ricadono all'interno della "Fascia di rispetto aeroportuale - zona 7".

Parte dei mappali 1285, 834 e 835 è interessata da "Metanodotto e relativa fascia di rispetto".

Parte dei mappali 101, 107, 156, 219 e 1284 è interessata da "Idrografia e fascia di rispetto".

I mappali 1284, 1285, 101 e parte dei mappali 107, 51, 834 e 835 si trovano nella vicinanza di "Allevamenti zootecnici intensivi" contraddistinto dal numero 23 il quale crea seguenti vincoli: distanza minima reciproca dalle residenze civili sparse 50 m, distanza minima reciproca dalle residenze civili concentrate 100 m e della distanza minima dai confini della zona agricola 100 m.

Valgono quindi gli artt. 87, 68, 71, 73 e 46 delle Norme tecniche Operative - NTO - (all.to **8b.5**).

### **BENI 10 e 11**

**NOTA 17:** i BENI sopra citati sono siti in **Comune di Treviso** e censiti catastalmente Foglio 8 del Catasto Terreni del suddetto Comune.



La disciplina urbanistica vigente è risultata essere la seguente (all.ti 8a.5, 10a.1, a.2, a.3, a.4 e a.5):

Piano Regolatore Generale - PRG -

Tuttavia risulta adottato:

Piano degli Interventi - PI - Variante generale

Ai sensi del PRG vigente valgono le classificazioni sotto riportate:

i mappali 1111 e 1115 sono classificati “Zona Omogenea B - sottozona B.2”;  
parte del mappale 1223 è classificata “Zona Omogenea E - sottozona E.2 - Zone agricole”;  
parte del mappale 1223 è classificata “Zona Omogenea F - sottozona F.8 - Viabilità stradale di progetto”;  
parte dei mappali 1115 e 1123 risulta compresa nelle “Fasce di rispetto stradale”;  
i mappali 1111, 1115 e 1223 risultano classificati “Terreno permeabile con falda non interferente”.

Valgono quindi gli artt. 23 - punti 1, 3, 10bis -, 36, 39, 57, 61, 66, 74 delle Norme tecniche di Attuazione - NTA - (all.to 10a.2).

Ai sensi del PI adottato valgono le classificazioni sotto riportate:

i mappali 1111 e 1115 sono classificati “Zona Omogenea C - sottozona C.1”;  
parte del mappale 1223 è classificata “Zona Omogenea E zona agricola”;  
parte del mappale 1223 è classificata “Zona Omogenea F - sottozona F.8 - viabilità stradale di progetto”  
parte del mappale 1223 ricade all'interno di “Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale”;  
parte dei mappali 1115 e 1223 risulta compreso nelle “Fasce di rispetto stradale”;  
i mappali 1111 e 1115 risultano essere interessati dalla “Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori Classe di compatibilità I - terreni idonei”;  
il mappale 1223 risulta essere interessato dalla “Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori Classe di compatibilità II - terreni idonei a condizione tipo a)”;  
nei mappali 1111 e 1115 la falda freatica risulta compresa tra i 5 e 10 m dal piano campagna.

Valgono quindi gli artt. 24 - punto 3 -, 38, 65, 66 e 85 delle Norme tecniche Operative- NTO - (all.to 10a.4).

L'art. 103 delle Norme tecniche di Attuazione - NTA - del P.I. stabilisce che a seguito dell'adozione della prima variante al Piano degli Interventi debbano essere applicate le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004.

In applicazione delle disposizioni transitorie l'art. 104 delle Norme tecniche di Attuazione - NTA - del P.I. stabilisce che le disposizioni relative all'indice fondiario perequato di cui all'art. 66 si applicheranno decorsi 365 giorni dall'entrata in vigore della prima variante al Piano Interventi. Fino a tale termine sarà ammessa l'applicazione del medesimo indice di edificabilità perequato senza utilizzo del credito edilizio di cui all'art 14 e sono fatti salvi i procedimenti già avviati entro tale termine con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate da eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa.



I parametri edilizi sono elencati nell'art 66 sopracitato; in particolare, l'indice di edificabilità fondiaria risulta essere il seguente:

Indice di edificabilità fondiaria primario:  $0.625 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice di edificabilità fondiaria perequato:  $0.625 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , con utilizzo del credito edilizio di cui all'art. 14.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

vincolo sismico - zona sismica 3 -.

## **7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.**

L'iter amministrativo originario che ha portato alla costruzione del capannone agricolo destinato ad allevamento bovino intensivo - **BENE 2** - e della casa d'abitazione del custode - **BENI 1** - è il medesimo. Varianti successive al provvedimento autorizzativo originario riguardano gli stessi beni, congiuntamente oppure distintamente.

Per la realizzazione del capannone agricolo destinato ad allevamento bovino intensivo e della casa d'abitazione del custode risultano essere stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire - PdC - e Denunce d'Inizio Attività - DIA -:

- PdC n. 167 rilasciato in data 21/10/2004 (all.ti **9a.1-12**)

È il PdC originario: “Progetto di allevamento per bovini a carattere intensivo a seguito di trasferimento dell'attività e e relativa casa di abitazione per il custode (L.R. 05/03/1985 n. 24 art. 6 e art. 44 delle NTA)” (all.to **121**); prevedeva la costruzione e di un capannone agricolo destinato ad allevamento bovino intensivo e della casa d'abitazione del custode.

- PdC n. 137 rilasciato in data 01/08/2005 (all.ti **9b.1-7**)

È il PdC rilasciato per la prima variante: “Costruzione di deposito attrezzi, mangimi e foraggi i ampliamento a capannone adibito ad allevamento bovini e di deposito attrezzi adiacente ad abitazione delo custode, in variante al Permesso di Costruire n. 167 del 21/10/2004”.

- PdC n. 093 rilasciato in data 04/05/2006 (all.ti **9c.1-4**)

È il PdC rilasciato per la seconda variante: “Costruzione di casa di abitazione del custode a servizio di allevamento intensivo di bovini in variante al Permesso di Costruire n. 167 del 21/10/2004 e al Permesso di Costruire n. 137 del 01/08/2005”.

- DIA prot. n. 25905 in data 24/10/2006 (all.ti **9d.1-5**)

La DIA si riferisce alla “realizzazione di pergolato esterno in acciaio senza copertura fissa dotato di tenda retraibile con comando elettrico”.

- DIA prot. n. 2108 in data 29/01/2007 (all.ti **9e.1-3**)

La DIA si riferisce alla realizzazione di varianti prospettiche della casa d'abitazione.



- Certificato di Agibilità n. 037/2007 rilasciato in data 04/04/2007 (all.ti 9f.1-4)

Il Certificato di Agibilità si riferisce al “fabbricato con annessa concimaia ad uso allevamento bovini e deposito attrezzi, mangimi e foraggi”.

- DIA prot. n. 8493 in data 19/04/2007 (all.ti 9g.1-6)

La DIA si riferisce all’“ampliamento di concimaia di capannone agricolo adibito ad allevamento per bovini e deposito attrezzi”.

- Certificato di Agibilità n. 040/2007 rilasciato in data 04/05/2007 (all.ti 9h.1-7)

Il Certificato di Agibilità si riferisce all’“unità immobiliare ad uso abitazione del custode a servizio di allevamento intensivo bovini, su fabbricato di nuova costruzione”.

- PdC n. 146 rilasciato in data 26/09/2007 (all.ti 9i.1-7)

Il PdC ha riguardato il “progetto di ampliamento di civile abitazione del custode fino a 800 mc in sanatoria (comma VII lettera c dell’art. 48 della L.R. 23 aprile 2004 n. 111)”.

- DIA prot. n. 2108 in data 29/01/2007 (all.ti 9l.1-7)

La DIA si riferisce alla “installazione di una nuova pesa” a servizio del capannone agricolo destinato ad allevamento bovino intensivo.

- Certificato di Agibilità n. 111/2007 rilasciato in data 08/01/2008 (all.ti 9m.1-6)

Il Certificato di Agibilità si riferisce alla “porzione posta a est dell’unità immobiliare a uso abitazione del custode a servizio di allevamento intensivo bovini, su fabbricato di nuova costruzione ed oggetto di sanatoria”.

## **8) Verificare l’esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

**BENI 1** - casa d’abitazione del custode -:  
Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43  
Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

L’ultimo titolo amministrativo, riguardante gli immobili oggetto di procedura di vendita, individuato presso l’archivio del Comune di Vedelago, è risultato essere PdC n. 146 rilasciato in data 26/09/2007 (all.ti 9i.1-7). Il PdC ha riguardato la sanatoria edilizia della casa d’abitazione del custode del capannone agricolo destinato ad allevamento bovino intensivo.

Nei sopralluoghi effettuati (all.ti 7a.1, a.2, b.1, b.2) si è riscontrato che gli immobili non sono conformi al titolo amministrativo suddetto, depositato presso il Comune di Vedelago; sussistono difformità prospettiche, in particolare delle forature, e interne, delle partizioni.

A seguito di colloquio con il Responsabile dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 27/03/2019 si rileva quanto segue:



- le difformità delle facciate sono sanabili col pagamento di una sanzione compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €, ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi; verosimilmente sarà applicato un importo minimo della sanzione pari a 516,00 €.
- le difformità interne sono sanabili col pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 €, ai sensi dell'art. 6bis del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi.

Nei sopralluoghi effettuati si è riscontrato, inoltre che nel piano primo un ripostiglio è adibito a camera padronale; due sottotetti non abitabili sono adibiti rispettivamente a guardaroba e a servizio igienico interno alla medesima camera padronale.

Sempre a seguito di colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 27/03/2019 si rileva quanto di seguito riportato.

Questi tre ambienti potrebbero e/o dovrebbero essere ridotti in pristino. Ciò varrà per il guardaroba e per il servizio igienico; questi ambienti dovranno essere ridotti in pristino mancando le altezze utili minime previste dalle norme igieniche e sanitarie.

La camera padronale, al contrario potrebbe essere sanata con una richiesta di permesso di costruire e un progetto di sanatoria edilizia. L'intervento risulta essere già stato ammissibile nel periodo di presumibile realizzazione. L'art. 60 del Regolamento Edilizio vigente - RE - prevede che per gli edifici esistenti con solai in legno l'altezza utile sia misurata sotto il tavolato se l'interspazio, come nel caso in questione, tra le travi sia superiore o uguale a 45 cm. La superficie finestrata risulta maggiore di un ottavo della superficie utile dell'ambiente -  $S_w > 1/8 S_u$  -.

Sussiste la possibilità di realizzare una ulteriore cubatura, ai sensi dell'art. 44 della L.r. n. 11/2004 e smi, giacchè quella assentita risulta essere pari a mc 742, 55 < 800,00 (all.to 9.i.5).

Gli oneri da corrispondere al Comune di Vedelago, ai sensi degli artt. 17 e 36 del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi, sono stimati pari a 600,00 €.

La difformità dimensionale del deposito attrezzi risulta rientrare nelle tolleranze stabilite dall'art. 34 del Testo unico sopra citato.

Le spese tecniche per la sanatoria si stimano pari a 1.500,00 € onnicomprensive.

**BENE 2** - capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini -:

Catasto Fabbricati

Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

L'ultimo progetto autorizzato risulta quello di cui alla D.I.A. prot. n. 8493 in data 19/04/2007, D.I.A. per l'ampliamento della concimaia (all.ti 9g.1, g.2, g.3, g.4, g.5 e g.6).

A seguito dei sopralluoghi effettuati (all.ti 7c) si è riscontrato che gli immobili non sono conformi al titolo amministrativo suddetto, depositato presso il Comune di Vedelago.

Sussistono le difformità sotto elencate, che risultano ammissibili già nel periodo di presumibile realizzazione:

- la concimaia è leggermente più grande per una variante della sua pianta
- risulta realizzato un deposito di insilato e un vano tecnico
- risultano predisposti due silos per lo stoccaggio dei mangimi
- difformità prospettiche, in particolare della copertura del tunnel di collegamento

A seguito di colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 27/03/2019 si rileva quanto segue:



- le difformità sono sanabili col pagamento di una sanzione compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €, ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi; verosimilmente sarà applicato un importo medio della sanzione pari a 2.000,00 €.
- le difformità prospettiche sono sanabili col pagamento di una sanzione compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €, ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi; verosimilmente sarà applicato un importo minimo della sanzione pari a 516,00 €.

I pergolati risultano della larghezza di 4,10 m anziché 4,00 m..

Sempre a seguito di colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vedelago in data 27/03/2019 si rileva quanto sotto riportato.

È risultata sussistere la doppia conformità. Le difformità sono sanabili, ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - e smi col pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi; verosimilmente sarà applicato un importo della sanzione pari a 2.000,00 €.

La tettoia è una costruzione precaria; priva delle altezze utile minime e dell'autorizzazione sismica, non risulta sanabile.

- Le norme contenute nella Parte II, Capo IV, Sez. II del DPR n. 380/2001 e smi sopra citato, l'art. 93 e seguenti, riguardano la "Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche". La repressione delle violazioni prevede l'apertura di un procedimento penale al termine del quale il giudice può ordinare la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme vigenti, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per renderle conformi alle norme stesse. I lavori per rendere conforme alle norme sismiche la tettoia potrebbero essere di difficile attuazione e soprattutto, data l'opera, non compatibili economicamente. -

Il distributore di gasolio per autotrazione a uso privato non è risultato soggetto a provvedimento amministrativo da parte del Comune di Vedelago.

Le spese tecniche per la sanatoria edilizia, quelle per la regolarizzazione sismica delle strutture - deposito di insilato, pergolato - e per il completamento delle pratiche edilizie si stimano pari a 5.000,00 € onnicomprensive.

**9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.**

I beni pignorati sono stati suddivisi in più lotti. Trattandosi per lo più di terreni agricoli si è cercato di favorire la vendita, in particolare una eventuale vendita a confinanti. I suddetti beni possono essere venduti negli undici lotti sotto riportati:





### LOTTO 1:

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43

Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

**NOTA 1:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale, l'area scoperta di mq 14284 identificata col sub. 1, bene comune ai subb. 2, 5 e 7 è stata soppressa e sostituita col sub 8 e diversa consistenza;

**L'ABITAZIONE DEL CUSTODE, IL DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI (facenti parte del LOTTO 1) E IL FABBRICATO A USO ALLEVAMENTO BOVINO INTENSIVO (facente parte del LOTTO 2) RISULTANO ESSERE SOGGETTI A VINCOLO D'USO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“ [...] A servizio dell'insediamento agro-industriale e per gli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui al presente articolo qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno. [...]”

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.”

### LOTTO 2:



Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

**NOTA 2:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale il mapp. n. 1073 sub. 2 (capannone agricolo) è stato soppresso e sostituito col mapp. n. 1283;

**NOTA 3:** con la variazione nel classamento del 11/10/2017 prot. n. TV0133268 in atti dal 11/10/2017 - variazione di classamento (n. 33511.1/2017) -, la categoria del mapp. n. 1283 è stata variata dalla categoria precedente (D/8) alla categoria D/10.

**L'ABITAZIONE DEL CUSTODE, IL DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI (facenti parte del LOTTO 1) E IL FABBRICATO A USO ALLEVAMENTO BOVINO INTENSIVO (facente parte del LOTTO 2) RISULTANO ESSERE SOGGETTI A VINCOLO D'USO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“ [...] A servizio dell'insediamento agro-industriale e per gli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui al presente articolo qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno. [...]”

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.”

**LOTTO 3:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 1284, Seminativo irriguo, are 43 centiare 32

Mapp. n. 1285, Seminativo irriguo, are 20 centiare 88

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

**IL MAPPALE N. 86 RISULTA ESSERE SOGGETTO A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”





**LOTTO 4:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 51, Seminativo irriguo, Consistenza are 6 centiare 10

Mapp. n. 834, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 84 centiare 2

Mapp. n. 835, Seminativo, Consistenza are 18 centiare 28

**I MAPPALI NN. 51, 834 e 835 RISULTANO ESSERE SOGGETTI A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”

**LOTTO 5:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 52, Seminativo irriguo, Consistenza are 56

**IL MAPPALE N. 52 RISULTA ESSERE SOGGETTO A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**



“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”



**LOTTO 6:**

Catasto Terreni

Comune di Veduggio (TV) Foglio 22

Mapp. n. 101, Seminativo irriguo, Consistenza are 75 centiare 20

**IL MAPPALE N. 101 RISULTA ESSERE SOGGETTO A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL’ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”

**LOTTO 7:**

Catasto Terreni



Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 107, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 43

Mapp. n. 108, Seminativo irriguo, Consistenza are 33 centiare 93

**I MAPPALI NN. 107 E 108 RISULTANO ESSERE SOGGETTI A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”

**LOTTO 8:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 156, Seminativo irriguo, are 57

**IL MAPPALE N. 156 RISULTA ESSERE SOGGETTO A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”

**LOTTO 9:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 219, Seminativo irriguo arboreo, Consistenza are 54 centiare 95

**IL MAPPALE N. 219 RISULTA ESSERE SOGGETTO A VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L.R. 24/1985 DI CUI SI RIPORTA UN ESTRATTO:**

“All’atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell’edificio richiesto, secondo I limiti fissati dagli articoli precedenti. [...]”





### **LOTTO 10:**

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1111, Seminativo, are 1 centiare 27  
Mapp. n. 1115, Seminativo, are 2 centiare 50

### **LOTTO 11:**

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1223, Seminativo, are 33 centiare 25

La formazione dei lotti è stata operata per favorire quanto più possibile la vendita, anche a confinanti.

**NOTA 18:** non risulta che la L.r. n. 58. in data 13 settembre 1978 “Edificabilità e tutela delle zone agricole” e la L.r. n. 24 in data 5 marzo 1985 “Tutela ed edificabilità delle zone agricole” prevedano le condizioni per la decadenza del vincolo di inedificabilità.

**NOTA 19:** il vincolo riferito alla concessione edilizia n. 15/97 rilasciata in data 13/06/1997, la quale risulta decaduta perchè non si è provveduto al suo ritiro nei termini stabiliti dalla L.r. n. 61/1985 (all.ti **12 h.2÷6**) riguarda le particelle sottoriportate:

Catasto Terreni  
Comune di Veduggio, Foglio 22

Mapp nn. 51, 52, 101, 107, 108, 219, 834, 1073, 1284 e 1285



Sarà da valutare la reale sussistenza del vincolo e nel caso in cui tale vincolo non sussista più, la sua cancellazione (all.to 5q.2).

Tale questione non è ritenuta dal sottoscritto Perito stimatore di competenza.

**NOTA 20:** Si evidenzia che su medesimi terreni oggetto della presente procedura esecutiva sussistono più vincoli di inedificabilità, costituiti ai sensi dell'art. 8 del L.r. 24/1985, riferiti a pratiche edilizie per edificazioni su aree non oggetto della presente procedura di vendita. Il sottoscritto perito stimatore non ritiene di competenza la verifica della regolarità urbanistica di tali edificazioni (all.to 13g).

**10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.**

**BENI 1:**

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43  
Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENE 2:**

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENI 3:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 1284, Seminativo irriguo, are 43 centiare 32  
Mapp. n. 1285, Seminativo irriguo, are 20 centiare 88

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENI 4:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 51, Seminativo irriguo, Consistenza are 6 centiare 10  
Mapp. n. 834, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 84 centiare 2

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

Mapp. n. 835, Seminativo, Consistenza are 18 centiare 28



Il bene è pignorato per l'intero alle ditte ESECUTATO 1 - proprietà per ½ - ed ESECUTATO 2 - proprietà per ½ -.

**BENE 5:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 52, Seminativo irriguo, Consistenza are 56

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENE 6:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 101, Seminativo irriguo, Consistenza are 75 centiare 20

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENI 7:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 107, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 43  
Mapp. n. 108, Seminativo irriguo, Consistenza are 33 centiare 93

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

**BENE 8:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 156, Seminativo irriguo, are 57

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 2.

**BENE 9:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 219, Seminativo irriguo arboreo, Consistenza are 54 centiare 95

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 2.

**BENI 10:**

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1111, Seminativo, are 1 centiare 27  
Mapp. n. 1115, Seminativo, are 2 centiare 50



I beni sono pignorati per metà alla ditta ESECUTATO 2 - proprietà per ½ -; per metà i beni sopra scritti sono di proprietà di altra ditta non eseguita.

Data la presenza della fascia di rispetto stradale e la modesta superficie si ritiene che il bene non sia divisibile in natura.

#### BENE 11:

Catasto Terreni

Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1223, Seminativo, are 33 centiare 25

Il bene è pignorato per l'intero alla ditta ESECUTATO 2.

**11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

Nella casa d'abitazione del custode a Vedelago - **BENE 1** - sono risultati risiedere ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 (all.to **11**).

Nel capannone agricolo adibito ad allevamento intensivo di bovini a Vedelago - **BENE 2** - non è risultata alcuna attività; sono risultati ricoverati attrezzi e macchine agricole degli esecutati.

I terreni agricoli sempre a Vedelago - **BENI 3÷9** - sono risultati coltivati dagli esecutati.

I terreni edificabili a Treviso - **BENE 10** - sono risultati incolti; il terreno agricolo sempre a Treviso - **BENE 11** - è risultato coltivato dagli esecutati.

A seguito della corrispondenza con l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, è stato riscontrato che a nome di ESECUTATO 1 e a nome di ESECUTATO 2 non risultano registrati contratti di locazione o comodato tuttora in essere in qualità di dante causa (all.to **12a.3**).

Il Comune di Vedelago, in relazione alla sussistenza di comunicazioni di Cessione Fabbricato, in data 04/02/2019 ha trasmesso i risultati della ricerca: la comunicazione datata 18/01/2006 (all.to **12b.3**) e quella datata 13/02/2009 (all.to **12b.4**); tali comunicazioni non sono attinenti alla presente procedura esecutiva.

**12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall' art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..**

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.



**13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all' art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c..**

Non sono risultati vincoli di natura condominiale

**14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall' art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.**

#### BENI 1:

Catasto Fabbricati  
Comune di Vedelago (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1073 sub. 5, Cat. C/2, Consistenza mq. 43  
Mapp. n. 1073 sub 7, Cat. A/7, vani 8

**NOTA 1:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale, l'area scoperta di mq 14284 identificata col sub. 1, bene comune ai subb. 2, 5 e 7 è stata soppressa e sostituita col sub 8 e diversa consistenza;

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1073, Ente urbano, are 38, centiare 67

Trattasi di una casa d'abitazione e di un deposito attrezzi agricoli, in un'ampia area scoperta, sita a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli, 27 - strada vicinale Pozzobon -.

Gli immobili sono posti in aperta campagna, in area agricola scarsamente edificata. A nord, nelle vicinanze la via Postumia romana ovest; a sud il centro abitato di Vedelago.

La casa d'abitazione si sviluppa su tre piani: uno interrato e due fuori terra; si affaccia verso tre punti cardinali, nord, est e sud, con un affaccio prevalente verso sud, verso un portico.

Casa e deposito sono in un unico corpo di fabbrica; il deposito attrezzi agricoli, a un piano fuori terra, è posto verso ovest; è costituito da un unico vano; tale vano, formalmente a uso agricolo, potrebbe essere utilizzato di fatto anche per il parcheggio agevole di due auto.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da sud.

Nel piano interrato è posta una cantina; a essa si accede da una scala posta nel portico.

La casa d'abitazione, costruita ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 24/1985, è destinata ad abitazione del custode del capannone agricolo a uso allevamento intensivo di bovini - **BENE 2** -. Il deposito attrezzi agricoli è connesso sempre al capannone medesimo. Sulla casa d'abitazione e sul deposito



attrezzi agricoli grava un vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 24/1985 di cui si è dato già conto nella presente Relazione di perizia di stima. Tali immobili sono posti nelle immediate vicinanze del capannone agricolo a uso allevamento intensivo di bovini sopra citato.

Vedelago è caratterizzata da una buona presenza di servizi - scuola materna, elementare, medie, ufficio postale, banche e attività commerciali di vario tipo, supermercati, campi da calcio e palestra, biblioteca, teatro, casa di riposo ecc.- inoltre, nel territorio comunale sono presenti le stazioni ferroviarie di Albaredo e Fanzolo; dista circa 10 chilometri dal centro di Castelfranco Veneto, circa 15 chilometri da quello di Montebelluna e circa 20 chilometri da quello di Treviso - capoluogo di Provincia -.

La classe energetica dell'abitazione è ritenuta media; dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici. Un adeguamento degli impianti alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011 con produzione energetica da fonti rinnovabili potrebbe essere auspicabile.

La casa d'abitazione del custode è abitata da ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2. Edificata secondo le norme che regolavano l'attività edilizia in zona agricola, non ha caratteristiche che potrebbero riferirsi all'alloggio di un custode, strettamente collegate all'attività dell'allevamento intensivo, bensì quelle di una piccola villa con una grande superficie dell'area di pertinenza; le finiture, in particolare alcune opere - pavimento alla veneziana nella zona giorno, stube nel soggiorno, ecc. - sono di livello superiore rispetto alla media; tale caratteristica risulta penalizzata dalla vicinanza con il suddetto allevamento intensivo, in particolare dalla possibile sussistenza di rumori e per la possibile presenza di odori, insetti, ecc..

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta buona. Gli immobili sono in condizioni ritenute buone, fatto salvo quanto specificato sopra a proposito dell'umidità di risalita riscontrata in alcuni punti - si veda il punto 3) -.

Vale quanto già evidenziato a proposito dei BENI 1 nel punto 3): il sottoscritto Perito stimatore non ritiene strettamente necessaria la distinzione di contatori e/o impianti della casa d'abitazione del custode e del capannone permanendo tali destinazioni d'uso.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'abitazione secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.650,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione pari a **0,88**.

Valutando l'elemento esposto sopra collegato alla destinazione d'uso della casa d'abitazione, al vincolo d'uso che grava sugli immobili e agli elementi penalizzanti sopraesposti si ritiene di applicare un ulteriore coefficiente di riduzione del Valore di mercato pari a **0,70**

In considerazione della grande superficie dell'area su cui sorge la casa d'abitazione - superficie catastale: 0.38.67 ha (all.to 5h.1) - si è individuata una superficie di stretta pertinenza del volume della medesima di circa 1.800,00 mq, corrispondente a un indice fondiario pari a circa 0,50 mq/mc. Alla superficie residua pari a circa 2.000,00 mq è stato attribuito un valore lievemente superiore a quello di una corrispondente area agricola. Si stima che il valore unitario di tale area residua sia pari a 10 €/mq.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro dell'immobile sarà (all.ti 7b.1 e b.2):

$$V_m = 1.650,00 \times 0,88 = 1452,00 \text{ €/mq}$$



Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano interrato:

Sup. comm. PI (50%)=  $62,49 \times 0,5 =$  31,25 mq

Totale piano interrato 31,25 mq

Piano terra:

Sup. comm. PT= 112,55 mq

Sup. comm. PT -portico- (50%)=  $33,94 \times 0,50 =$  16,97 mq

Sup. comm. PT -annesso rustico- (50%)=  $46,53 \times 0,50 =$  23,27 mq

Totale piano terra 152,79 mq

Piano primo:

Sup. comm. P1= 88,64 mq

Sup. comm. p1 -terrazze- (35%)=  $6 \times 0,35 =$  2,10 mq

Totale piano primo 90,74 mq

Superficie commerciale complessiva:

**$31,25 + 152,79 + 90,74 =$  274,78 mq**

## VALORE DI MERCATO

**Abitazione e deposito attrezzi agricoli:**

**mq 274,78 x 1452,00 €/mq = 398.980,56 €**

**Superficie residua del lotto:**

**mq 2.000 x 10,00 €/mq = 20.000,00 €**

**Valore di mercato totale**

**$398.980,56 + 20.000,00 =$  418.980,56 €**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3)** e **8)**, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 320.000,00 €**

## BENE 2:

Catasto Fabbricati

Comune di Veduggio (TV), Sez. C, Foglio 4

Mapp. n. 1283, Cat D/10

**NOTA 2:** col frazionamento al Catasto Terreni del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato in data 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) e la successiva variazione catastale il mapp. n. 1073 sub. 2 (capannone agricolo) è stato soppresso e sostituito col mapp. n. 1283;



**NOTA 3:** con la variazione nel classamento del 11/10/2017 prot. n. TV0133268 in atti dal 11/10/2017 - variazione di classamento (n. 33511.1/2017) -, la categoria del mapp. n. 1283 è stata variata dalla categoria precedente (D/8) alla categoria D/10.

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV), Foglio 22

Mapp. n. 1283, Ente urbano, ettari 1, are 34, centiare 81

Trattasi di un capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini da ingrasso - di circa 400 bovini - sito a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli, 29 - strada vicinale Pozzobon -. L'immobile è posto in aperta campagna, in area agricola scarsamente edificata. A nord, nelle vicinanze la via Postumia romana ovest; a sud il centro abitato di Vedelago.

Si compone di due corpi di fabbrica a pianta rettangolare uniti da un tunnel centrale e provvisti ai lati di due pergolati coperti con materiale plastico; tali pergolati individuano due corsie per l'alimentazione degli animali. Il tipo di allevamento prevede la stabulazione a gruppi di animali entro box su lettiera permanente. Alle estremità dei due corpi di fabbrica sono poste due aree a servizio dell'allevamento.

A sud rispetto al capannone sta il deposito dell'insilato tra due alti muri di contenimento di c.a.; a nord la concimaia seminterrata.

Una strada di campagna, nell'area scoperta del capannone, gira intorno alla concimaia; tale strada è laterale della strada vicinale Pozzobon e dà accesso, tra l'altro, a un terreno agricolo - **BENE 3** -.

Una pesa è posta a sud del deposito dell'insilato; ancora più a sud sono poste altre strutture: una vecchia baracca metallica non fissata stabilmente al suolo, una tettoia precaria, di legno.

Nelle vicinanze del capannone, verso est, è posto un pollaio con alberi da frutto al suo interno.

Altre strutture presenti sono una costruzione metallica, a ridosso del capannone, in cui sono posti i quadri elettrici con le protezioni, l'apparecchiatura per la pesatura, un impianto autoclave, ecc., nonché due silos per la conservazione di alimenti.

Il capannone all'atto dei sopralluoghi è risultato completamente attrezzato per l'allevamento ed efficiente - la pesa funzionante, le poste integre, ecc. -.

Sussistono un distributore mobile di gasolio per autotrazione a uso privato e due silos di materiale plastico per lo stoccaggio dei mangimi non considerati ai fini della presente relazione di perizia di stima.

Nella porzione di area scoperta verso nord-ovest sono risultati depositati dei materiali/attrezzature varie in disuso, in particolare un pezzo di silos. A ridosso della concimaia risulta depositata una gran quantità di pneumatici.

Il capannone agricolo risulta attraversato da una linea di media tensione dell'energia elettrica nel senso est-ovest; a ridosso della concimaia, verso nord, sussiste una condotta del gas metano di grosse dimensioni.

L'accesso avviene da sud-est da via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -.

Il capannone è limitrofo a una casa d'abitazione e a un deposito attrezzi agricoli - **BENI 1** -.

La casa è destinata ad abitazione del custode del capannone agricolo a uso allevamento intensivo di bovini. Il deposito è connesso sempre al capannone medesimo. Sulla casa d'abitazione e sul deposito attrezzi agricoli grava un vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 24/1985 di cui si è dato già conto nella presente Relazione di perizia di stima. Pure sul capannone grava un vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 L.r. n. 24/1985 sopra citata.

Vale quanto già evidenziato a proposito dei **BENI 1** nel punto **3)**: il sottoscritto Perito stimatore non ritiene strettamente necessaria la distinzione di contatori e/o impianti della casa d'abitazione del custode e del capannone permanendo tali destinazioni d'uso.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al capannone secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.



Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **350,00 €/mq** per il capannone e di circa **100,00 €/mq** per il pergolato esterno e il vano tecnico.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a **0,88**.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del capannone sarà (all.ti **7d**):

$$V_m = 350,00 \times 0,88 = 308,00 \text{ €/mq}$$

Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del pergolato esterno e del vano tecnico sarà (all.ti **7d**):

$$V_m = 100,00 \times 0,88 = 88,00 \text{ €/mq}$$

Di seguito si procederà a calcolare le superfici commerciali complessive:

Capannone per allevamento bovini intensivo:

Piano terra:

$$\text{Sup. comm. PT} = 2323,22 \text{ mq}$$

Pergolato esterno

Piano terra:

$$\text{Sup. comm. PT} = 284,33 + 284,33 = 568,66 \text{ mq}$$

Vano tecnico:

$$\text{Sup. comm. PT} = 18,73 \text{ mq}$$

## VALORE DI MERCATO

Capannone per allevamento bovini intensivo:

$$\text{mq } 2323,22 \times 308,00 \text{ €/mq} = 715.551,76 \text{ €}$$

Pergolato esterno:

$$\text{mq } 568,66 \times 88,00 \text{ €/mq} = 50.042,08 \text{ €}$$

Vano tecnico:

$$\text{mq } 18,73 \times 88,00 \text{ €/mq} = 1648,24 \text{ €}$$

Valore di mercato totale

$$715.551,00 + 50.042,08 + 1648,24 = 767.242,08 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3)** e **8)**, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = 640.000,00 \text{ €}$$



### BENI 3:

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 1284, Seminativo irriguo, are 43 centiare 32

Mapp. n. 1285, Seminativo irriguo, are 20 centiare 88

**NOTA 4:** il mapp. n. 86 è stato soppresso con frazionamento del 14/02/2017 protocollo n. TV0016453 in atti dal 14/02/2017, presentato il 14/02/2017 (n. 16453.1/2017) che ha generato il mapp. n. 1284 e il mapp. n. 1285.

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è limitrofo alla casa e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini, verso ovest.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud-est. Da nord, attraverso una strada di campagna nell'area scoperta del suddetto capannone; tale strada è laterale della strada vicinale Pozzobon e gira intorno alla concimaia del capannone. Da sud-est, dalla strada che conduce alla casa d'abitazione.

Ai margini del terreno, verso nord, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Il terreno agricolo risulta attraversato da una linea di media tensione dell'energia elettrica nel senso est-ovest.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento ai terreni agricoli secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale:

**4.332 + 2.088 = 6.420 mq**

### VALORE DI MERCATO

**mq 6.420 x 8,00 €/mq = 51.360,00 €**

Il valore dei terreni agricoli, inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 38.500,00 €**

### BENI 4:

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 51, Seminativo irriguo, Consistenza are 6 centiare 10

Mapp. n. 834, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 84 centiare 2



Mapp. n. 835, Seminativo, Consistenza are 18 centiare 28

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è posto a nord del capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

La particella verso est - mapp. n. 835 - è un boschetto di acacie; in esso è stato edificato un caminetto di muratura per feste del vicinato.

L'accesso al terreno avviene da sud, attraverso una strada di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon; al boschetto si può accedere pure dalla strada vicinale Pozzobon medesima.

Ai margini della strada vicinale è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento ai terreni agricoli secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale:

**610 + 18.402 + 1.828 = 20.840 mq**

#### **VALORE DI MERCATO**

**mq 20.840 x 8,00 €/mq = 166.720,00 €**

Il valore dei terreni agricoli, inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 125.000,00 €**

#### **BENE 5:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 52, Seminativo irriguo, Consistenza are 56

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; è posto a nord dei BENI 4.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord, attraverso una strada di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso nord e verso ovest, sono situate le canalette dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al terreno agricolo secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.



Superficie catastale: **5.600 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

**mq 5.600 x 8,00 €/mq = 44.800,00 €**

Il valore del terreno agricolo, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 32.000,00 €**

### **BENE 6:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 101, Seminativo irriguo, Consistenza are75 centiare 20

Trattasi di un terreno agricolo a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon - ; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini è posto verso est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del granoturco.

L'accesso al terreno avviene da sud, attraverso una strada di campagna, laterale della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al terreno agricolo secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale: **7.520 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

**mq 7.520 x 8,00 €/mq = 60.160,00 €**

Il valore del terreno agricolo, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 45.000,00 €**

### **BENI 7:**

Catasto Terreni



Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 107, Seminativo irriguo, Consistenza ettari 1 are 43

Mapp. n. 108, Seminativo irriguo, Consistenza are 33 centiare 93

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini sono posti verso su-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud, attraverso due strade di campagna, laterali della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento ai terreni agricoli secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale:

**14.300 + 3.393 = 17.693 mq**

#### **VALORE DI MERCATO**

**mq 17.693 x 8,00 €/mq = 141.544,00 €**

Il valore dei terreni agricoli, inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 106.000,00 €**

#### **BENE 8:**

Catasto Terreni

Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 156, Seminativo irriguo, are 57

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini sono posti verso sud-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord e da sud, attraverso due strade di campagna, laterali della strada vicinale Pozzobon.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al terreno agricolo secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.



Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale: **5.700 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

**mq 5.700 x 8,00 €/mq = 45.600,00 €**

Il valore del terreno agricolo, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 34.000,00 €**

### **BENE 9:**

Catasto Terreni  
Comune di Vedelago (TV) Foglio 22

Mapp. n. 219, Seminativo irriguo arboreo, Consistenza are 54 centiare 95

Trattasi di terreni agricoli a Vedelago (TV) in via Giovanni Pascoli - strada vicinale Pozzobon -; rispetto alla casa d'abitazione e al capannone agricolo destinato all'allevamento intensivo di bovini sono posti verso sud-est.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

L'accesso al terreno avviene da nord, attraverso una strada di campagna, che si diparte da quella che costeggia il canale Brentella.

Ai margini del terreno, verso ovest, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale. A sud scorre il canale Brentella.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al terreno agricolo secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **8,00 €/mq**.

Superficie catastale: **5.495 mq**

### **VALORE DI MERCATO**

**mq 5.495 x 8,00 €/mq = 43.960,00 €**

Il valore del terreno agricolo, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 33.000,00 €**



## BENI 10:

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1111, Seminativo, are 1 centiare 27

Mapp. n. 1115, Seminativo, are 2 centiare 50

**NOTA 15:** i BENI 10 sono censiti ad altra ditta non eseguita - proprietà per ½ -

Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno; compongono un'area edificabile di modeste dimensioni, che è risultata pressoché incolta.

L'accesso avviene da una strada sterrata, laterale di quella asfaltata di via Strada di San Pelaio. Tale strada sterrata ha di fatto una larghezza di 5,00 m; da essa attualmente avviene l'accesso al cancello carrabile della casa d'abitazione limitrofa al suo imbocco, verso nord.

L'accesso sopracitato discende dalla servitù di passaggio costituita in una divisione (all.to 3p).

Nella strada laterale in questione non sono risultati sottoservizi di sorta. Dovranno essere realizzate le reti dei sottoservizi presenti e/o gli allacciamenti dovranno giungere sul limitare dell'area. Lungo la Strada di San Pelaio è risultata presente la rete del gas metano e dell'acquedotto, la rete aerea dell'energia elettrica e telefonica, la rete dell'illuminazione pubblica.

È risultata sussistere pure la rete telefonica aerea. La fognatura pubblica è assente; lambisce il supermercato A&O, sempre in strada san Pelaio, verso sud rispetto al bene.

Il sobborgo di San Pelaio, posto alla periferia Nord di Treviso è caratterizzato da una buona presenza di servizi - scuola materna, elementare, centro per l'istruzione degli adulti, banche e attività commerciali di vario tipo, supermercato, farmacia, campo da calcio ecc. -; dista circa 5 chilometri dal centro di Treviso, capoluogo di Provincia.

La stima è effettuata con riferimento a una potenzialità edificatoria dell'area pari a 470,00 mc circa. L'art. 66.4 delle NTO del PI comunale adottato individua un indice fondiario complessivo pari a 1,25 mc/mq; la superficie catastale è 377,00 mq.

Si è rappresentato un sedime della volumetria sopracitata di 73,00 mq circa (all.to 14).

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; si stima che, per beni simili a quelli oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di **120,00 €/mc** edificabile.

### VALORE DI MERCATO

**mc 470,00 x 120,00 €/mq = 56.400,00 €**

### VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA

**56.400,00 x ½ = 28.200,00 €**

Il valore del terreno edificabile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto degli oneri di realizzazione dei sottoservizi e/o degli allacciamenti fino al limitare dell'area, della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 45.000,00 €**



## VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DELL'IMMOBILE

45.000 x ½ =

22.500,00 €

### BENE 11:

Catasto Terreni  
Comune di Treviso, Foglio 8

Mapp. n. 1223, Seminativo, are 33 centiare 25

Trattasi di un terreno agricolo a Treviso (TV) limitrofo alla via Strada di San Pelaio; più precisamente, si trova poco discosto dal supermercato A&O, verso nord-est.

L'accesso al terreno avviene da nord-ovest, attraverso una servitù di passaggio costituita in atti (all.ti 3p e q).

La strada di campagna, laterale della Strada di San Pelaio, che può essere imboccata pure da via Antonio Gramsci, di fatto potrebbe costituire un accesso ulteriore, pur non sussistendo servitù di passaggio costituita in atti; non risulta utilizzabile per contestazioni in corso.

Il terreno è seminativo - granoturco/frumento -. La coltivazione in atto è quella del frumento.

Ai margini del terreno, verso sud, è situata la canaletta dell'acqua irrigua; il sistema irriguo è a scorrimento superficiale.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento al terreno agricolo secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Tale metodo viene ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore idoneo pur in considerazione dei vincoli urbanistici conseguenti alla viabilità di progetto. Secondo gli attuali orientamenti giurisprudenziali prevalenti tale metodo è accolto anche nel caso di un eventuale esproprio.

Da una ricerca di mercato fatta in zona presso due agenzie immobiliari e sulla scorta di valutazioni immobiliari già redatte si è appurato il valore commerciale unitario; tale valore è penalizzato dai vincoli urbanistici sopracitati. Si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione, il valore unitario sia di circa **7,00 €/mq**.

Superficie catastale:

3.325 mq

### VALORE DI MERCATO

mq 3.325 x 7,00 €/mq =

23.275,00 €

Il valore del terreno agricolo, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, delle tare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto Perito stimatore pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE**

**16.000,00 €**



Il Perito stimatore  
arch. Italo Filippin

Fonte 22/07/2019

All.ti:

documenti 1-14

documentazione fotografica

